

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för fastigheten Älta 30:5, Sigfridsborgsvägen 3 i Älta

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en styckning av fastigheten Älta 30:5 för friliggande bostadshus. Tillåten byggnadsarea och tillåtna höjder kommer att prövas under planarbetet men föreslås i huvudsak följa den befintliga stadsplanens bestämmelser dock kan anpassningar till tomtens förutsättningar behöva ske.

Den gällande stadsplanen reglerar fristående bebyggelse i en eller två våningar om högst 185 respektive 110 kvadratmeter byggnadsarea. En gällande tomtindelingsplan medger inte styckning av fastigheten idag. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om positivt planbesked på delegation den 6 februari 2018. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en styckning av fastigheten Älta 30:5 för friliggande bostadshus. Fastigheten är belägen på Sigfridsborgsvägen 3 i Älta, i nära anslutning till Evalundsvägen. Den omfattas av stadsplan 244 som fastställdes 1974 vars genomförandetid har löpt ut. Markanvändningen för fastigheten är bostäder. Planen fastställer att byggnaderna ska vara fristående och att det maximala tillåtna våningsantalet är två samt att vind inte får inredas.

Stadsplanens generella byggrätt för huvudbyggnad uppförd i en våning är begränsad till 185 kvadratmeter byggnadsarea och huvudbyggnad i två våningar till högst 110 kvadratmeter byggnadsarea. En garagebyggnad får uppföras och uppta högst 40 kvadratmeter. Någon bestämmelse om minsta tomtstorlek finns inte. Marken består till viss del av prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas. Fastigheten omfattas även av en tomtindelingsplan

som inte medger styckning av fastigheten idag (tomtindelning Staget, aktnummer 0182K-8461, från 1973). Tomtindelningsplanen upphör att gälla inom fastigheten när en ny ersättande detaljplan vinner laga kraft.

Planenheten mottog den 3 oktober 2017 en begäran om planbesked för fastigheten Älta 30:5. Fastighetsägaren önskar att ändra detaljplanen för att möjliggöra en avstyckning av fastigheten och att en ny huvudbyggnad möjliggörs på den nya fastigheten. Den 6 februari 2018 fattade miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslut om positivt planbesked. Beslutet fattades på delegation (diarienummer MSN 2017/146). Enligt kommunens riktlinjer är det inte lämpligt att ändra en detaljplan för en enskild fastighet för att medge en större byggrätt eller annan tomtstorlek. Undantag finns från detta då kommunen bedömer att det är osannolikt att ett större område blir föremål för planläggning inom en överskådlig tid. Planenheten har gjort bedömningen att planläggning av ett större område inte kommer ske inom en snar framtid. Av den anledningen bedöms det som lämpligt att göra en detaljplan för fastigheten.

Tillåten byggnadsarea och tillåtna byggnadshöjder kommer att prövas under planarbetet men föreslås i huvudsak följa den befintliga stadsplanens bestämmelser. Byggrätten ska anpassas till tomtens förutsättningar, vilket kan innebära att byggrätten kan komma att avvika något från stadsplanens byggrätt samt att prickmark kan komma att minska. Planområdet omfattar enbart fastigheten Älta 30:5.

Fastigheten omfattar cirka 2060 kvadratmeter och befintlig bebyggelse utgörs av en friliggande villa om cirka 100 kvadratmeter byggnadsarea med träfasad som avses bevaras efter styckningen. Förutom huvudbyggnaden finns även en mindre komplementbyggnad vid fastighetens södra gräns.

Fastigheten är belägen i ett område som i gällande översiktsplan är utpekad för gles, blandad bebyggelse. Fastigheten Älta 30:5 har idag en relativt låg exploateringsgrad i relation till andra fastigheter inom området. Omkringliggande fastigheters storlek varierar mellan cirka 700–2000 kvadratmeter, men de flesta är mellan cirka 800 och 1200 kvadratmeter stora. I vissa fall är fastigheternas storlek resultatet av genomförda styckningar efter fastställandet av områdets stadsplaner och tomtindelningsplaner. Aktuell fastighet (om cirka 2060 kvadratmeter) är väsentligt större än de flesta övriga fastigheter. Fastighetens aktuella storlek innebär att det är möjligt att tillskapa två fastigheter som båda är i liknande storlek som majoriteten av de övriga fastigheterna i området.

Området har god försörjning av befintlig infrastruktur och relativt goda kollektivtrafikförbindelser samt nära anslutning till gång- och cykelvägnät. Inga ekologiskt särskilt känsliga områden enligt miljöbalken påverkas.

Frågor av särskild vikt att utreda i planarbetet är placering av ny bebyggelse i relation till befintlig bebyggelse inom fastigheten, indelning av fastigheten för att möjliggöra för ny byggrätt och tillräcklig friyta samt förutsättningarna för angöring avseende trafiksäkerhet.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Planarbetet bedöms inte medföra några konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Tidplan

| | |
|------------|-------------------|
| Samråd | september år 2020 |
| Granskning | januari år 2021 |
| Antagande | maj år 2021 |

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal för planarbetet kommer att tecknas med berörd fastighetsägare.

Konsekvenser för barn

Planförslaget innebär en förtätning så att en större del av berörd fastighet kan bebyggas vilket minskar tillgängliga ytor för lek och utevistelse. Planområdet bedöms även efter genomfört planförslag ha gott om utrymme för barns lek och utevistelse. Planarbetet medför att bostadsutbudet ökar genom att en ny bostad tillkommer vilket är positivt även för barn.

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Peter Bergqvist
Planarkitekt
Planenheten

Preliminär plangräns



Fastigheten Älta 30:5 är belägen i kommundelen Älta.