

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ändring av del av DP 478 och del av DP 167, för fastigheterna Älta 117:9, Älta 117:10 och del av Älta 35:100, Åkarvägen i Älta

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Sammanfattning

Planändringen syftar till att bekräfta befintliga källare och samtidigt förbjuda källare vid ny- och tillbyggnation samt att tillse att befintliga byggnader inte är planstridiga. Idag är det inte möjligt för fastighetsägaren till Älta 117:9 att få bygglov för en utbyggnad av villa, trots att det finns bygg rätt kvar. Eftersom villan har en källare, som den enligt gällande detaljplan inte får ha, bedöms villan som planstridig.

I gällande detaljplan omfattas fastigheterna Älta 117:9 och Älta 117:10 av planbestämmelse ”b”, som innebär att endast källarlösa hus får finnas på fastigheten. Befintliga byggnader hade källare redan då detaljplanen vann laga kraft 1998, vilket innebär att de är planstridiga enligt dagens tolkning av plan- och bygglagen. Eftersom kommunen inte beaktat att befintliga byggnader hade källare när detaljplanen antogs så bedömde miljö- och stadsbyggnadsnämnden att det var lämpligt att göra en planändring. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om ett positivt planbesked på delegation den 21 mars 2018.

Beslut om planuppdrag fattades den 26 juni 2019 § 154 med syfte att bekräfta befintlig källare och samtidigt förbjuda källare vid ny- och tillbyggnation. Under ett första samråd inkom synpunkt från Lantmäterimyndigheten med önskemål om att utöka området med ytterligare en fastighet; Älta 117:10, då det första samrådet endast omfattade fastigheten

Älta 117:9. Under granskning inkom inga yttranden från remissinstanser eller från boende i närområdet. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen.

Ärendet

Planändringen syftar till att bekräfta befintliga källare och samtidigt förbjuda källare vid ny- och tillbyggnation samt att tillse att befintliga byggnader inte är planstridiga. Planändringen innebär att befintlig källare inte utgör ett hinder för ny- och tillbyggnad ovanför mark. Idag är det inte möjligt för fastighetsägaren till Älta 117:9 att få bygglov för en utbyggnad av villa, trots att det finns byggrätt kvar. Eftersom villan har en källare, som den enligt gällande detaljplan inte får ha, bedöms villan som planstridig.

I planförslaget föreslås en utökning av största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad i en våning till 130 kvadratmeter för fastigheten Älta 117:9. Planändringen innebär även att befintlig byggrätt för huvudbyggnad i två våningar utökas från 90 till 115 kvadratmeter för fastigheten Älta 117:10 samt att befintlig huvudbyggnad får vara placerad närmare befintlig fastighetsgräns än 4,5 meter. Detta för att byggnaden inte ska bli planstridig. Istället för att reglera antalet fastigheter inom planområdet anger planförslaget en minsta fastighetsstorlek på 1600 kvadratmeter, vilket även fortsättningsvis innebär att fastigheterna inte går att stycka.

Planenheten mottog den 27 november 2017 en begäran om planbesked för fastigheten Älta 117:9. I gällande detaljplan omfattas fastigheten Älta 117:9 av planbestämmelse ”b”, som innebär endast källarlösa hus får finnas på fastigheten. Befintliga byggnader hade källare då detaljplanen vann laga kraft 1998, vilket innebär att den är planstridig enligt dagens tolkning av plan- och bygglagen. Detta uppmärksammades när ägaren till Älta 117:9 ansökte om bygglov för tillbyggnad 2017 som avslogs då fastigheten var planstridig. Eftersom kommunen inte beaktat att befintlig byggnad hade en källare när detaljplanen antogs och sannolikt vid tiden resonerat annorlunda kring hur befintliga hus med källare skulle betraktas vid nyttjande av byggrätten, bedömde miljö- och stadsbyggnadsnämnden att det var lämpligt att göra en planändring. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om positivt planbesked på delegation den 21 mars 2018.

Beslut om planuppdrag fattades den 26 juni 2019 § 154 med syfte att bekräfta befintlig källare och samtidigt förbjuda källare vid ny- och tillbyggnation. Planförslaget har varit utsänt på två samråd. Under samråd 1, som endast omfattande fastigheten 117:9, inkom en synpunkt från Lantmäterimyndigheten som innebar att planområdet utökades för att även omfatta Älta 117:10 samt del av Älta 35:100. Då nya sakägare tillkom skickades planförslaget ut på ett andra samråd. Inga synpunkter inkom från boende i närområdet. Under samråd 2 inkom synpunkter från Lantmäterimyndigheten som handlade om bestämmelsen gällande avstånd mellan befintlig byggnad och ny fastighetsgräns borde omformulera samt att planområdet även omfattar del av Älta 35:100. Inga synpunkter

inkom från boende i närområdet. Inför granskning justerades planförslaget enligt lantmäterimyndighetens synpunkter. Under granskning inkom inga yttranden från remissinstanser eller från boende i närområdet.

Planområdet är av begränsad omfattning och planändringen innebär en liten förändring i jämförelse med vad gällande detaljplan medger. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, människors hälsa, natur- eller kulturvärden.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Ändring av detaljplanerna utgör i sig ingen brottsförebyggande åtgärd.

Planarbetets bedrivande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 26 juni 2019, §154.

Planförslaget har hanterats med standardförfarande. Förslaget har varit utsänt på två samråd. Förslaget var ute på samråd 1 under augusti-september 2019 och samråd 2 under mars 2020. Förslaget ställdes ut på granskning april 2020.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas genom kommunens anslag för att åtgärda omoderna detaljplaner. De preliminära kostnaderna för planarbetet fram till antagandet är 207 000 kr. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms innebära positiva konsekvenser för barn eftersom det blir möjligt att skapa en större bostad. Planförslaget kan innebära minskade ytor för lek och rekreation inom tomtmark men det kompenseras av en god närhet till skola, förskola och idrottsplatser med olika former av lekmöjligheter i närområdet.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Granskningsutlåtande



Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Felicia Liabäck Löwstett
Planarkitekt
Planenheten



Översikt över detaljplanarbetets kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till antagandet

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader	195 000
Utredningar och underlag	
Grundkarta	8 800
Fastighetsförteckning	3400
Preliminär plankostnad fram till antagande	207 000