

2021-04-30

TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2021/39
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ändring av del av detaljplan 61 (DP 61) för fastigheterna Bo 38:18 och 48:11, Hermelinsvägen i Boo

Förslag till beslut

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

Sammanfattning

Planen syftar till att ändra högsta tillåtna antal våningar och byggnadshöjd för befintliga bostadshus på fastigheterna Bo 38:18 och 48:11, för att lösa rådande planstridigheter. Gällande detaljplan anger bostadsanvändning och medger byggnad i en våning för fastigheten Bo 38:11 och delvis en- respektive två våningar för fastigheten Bo 48:11, dock motsvarar befintliga byggnader två våningar med dagens tolkning av lagstiftningen. Beslut om positivt planbesked för fastigheten Bo 38:18 fattades den 4 juni 2019.

Planändringen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan eller vara av allmänt intresse. Ändringen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan. Planarbetet bekostas genom kommunens beviljade medel för att åtgärda omoderna detaljplaner.

Ärendet

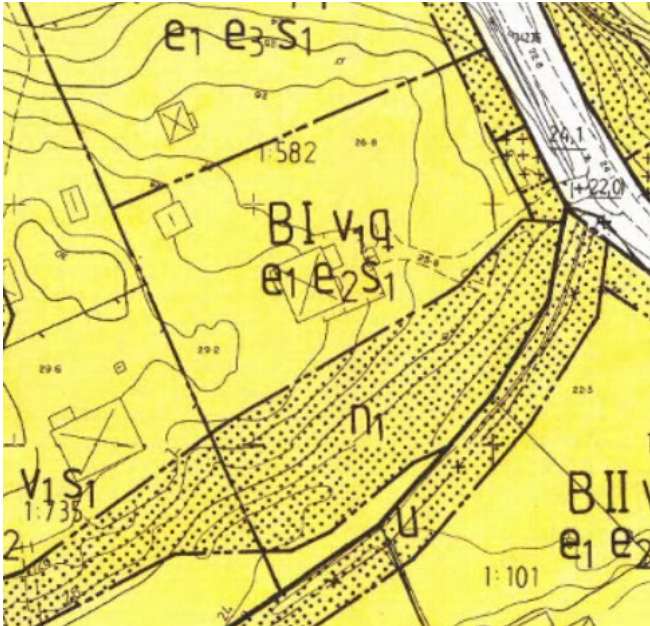
Syftet med ändringen av del av detaljplan 61 är att ändra högsta tillåtna antal våningar och byggnadshöjd för befintliga bostadshus på fastigheterna Bo 38:18 och 48:11. Detta för att åtgärda problem för fastighetsägaren till Bo 38:18 då befintlig byggnads våningstal inte överensstämmer med gällande detaljplan. Befintlig byggnad motsvarar två våningar med dagens tolkning av lagstiftningen, medan gällande plan tillåter en våning. Fastighetens huvudbyggnad har blivit planstridig vilket omöjliggör ombyggnad och möjlighet att nyttja kvarstående bygggrätt. Även reglering av minsta fastighetsstorlek ska studeras i planarbetet, för att tydliggöra vilka förutsättningar det finns enligt gällande plan att dela fastigheten. Det ska fortsatt vara möjligt att stycka av åtminstone en villafastighet från Bo 38:18.

Planenheten mottog den 4 februari 2019 en begäran om planbesked för fastigheten Bo 38:18. Ansökan om planbesked inkom som en följd av att sökanden fått ett nekande svar på ett förhandsbesked om tillbyggnad, på grund av att huvudbyggnaden är planstridig. Huvudbyggnaden är delvis planstridig för att vinden är inredd, vilket inte tillåts i gällande plan, och delvis för att byggnadshöjden är högre än vad som tillåts i gällande plan (4,0 meter). Fastighetsägaren önskar göra en planändring för att kunna göra en tillbyggnad på befintlig huvudbyggnad och utnyttja kvarstående byggrätt i gällande plan. För att åtgärda rådande planstridighet kan högsta tillåtna antal våningar och byggnadshöjd ändras.

Planenheten har gjort en översiktlig översyn av den gällande detaljplanen (DP 61) för att se om det finns ytterligare fastigheter som har samma problem med våningstalet. Planenheten har identifierat att även fastigheten Bo 48:11 bör inkluderas i ändringen av detaljplanen. Detta då befintlig byggnads våningsantal på fastigheten Bo 48:11 inte helt överensstämmer med gällande detaljplan. Befintlig byggnad har bygglov för och är byggd i två våningar delvis inom område som är reglerat med högst en våning i gällande plan. Fastighetens huvudbyggnad är delvis planstridig och behöver rättas till i en planändring.

Fastigheten Bo 38:18 är belägen på Hermelinsvägen 17 i södra Boo, väster om Boo Gårds skola. Fastigheten omfattar cirka 3970 kvadratmeter och har karaktären av parktomt. På tomten står en välbevarad röd trävilla från 1920-talet. Fastigheten Bo 48:11 är belägen på Hermelinsvägen 16 B, cirka 10 meter från fastigheten Bo 38:18. Fastigheten omfattar cirka 1020 kvadratmeter och har karaktären av sluttningstomt. På tomten står en byggnad från 1990-talet. Bebyggelsen i området består i huvudsak av permanentbebodda villor. Fastigheterna omfattas av detaljplan 61 (DP 61) som vann laga kraft 1991. Genomförandetiden har gått ut.

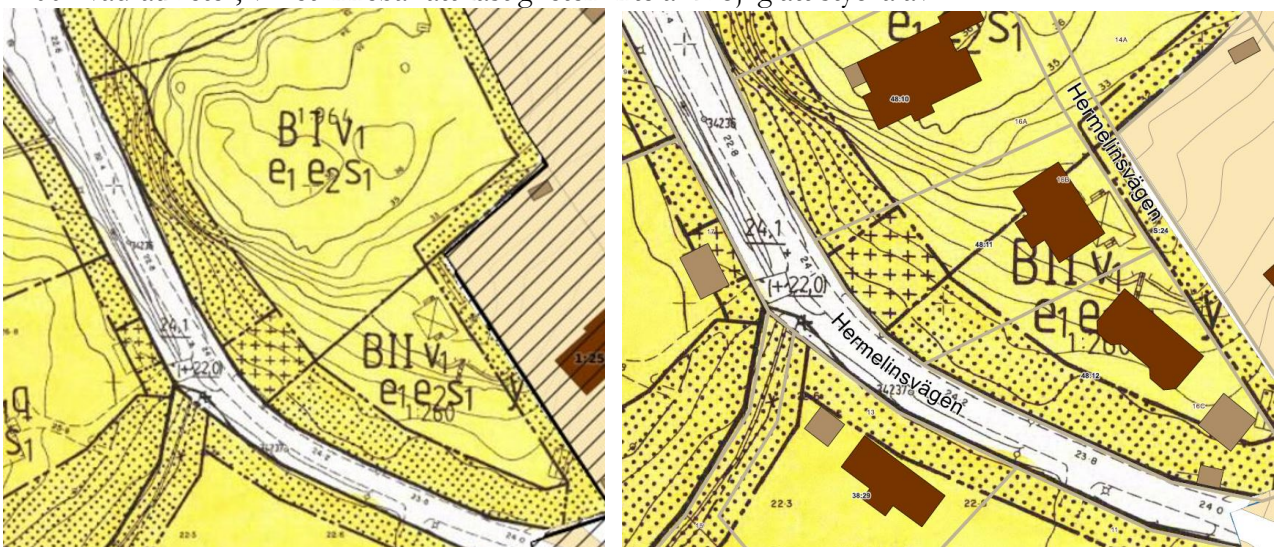
För fastigheten Bo 38:18 medges att friliggande bostadshus får uppföras i högst en våning. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,0 meter. Huvudbyggnad i en våning får högst uppta 160 kvadratmeter byggnadsarea, huvudbyggnad i två våningar får uppta högst 120 kvadratmeter byggnadsarea. Minsta tomtstorlek regleras till 1100 kvadratmeter. Stora delar av fastigheten är markerade med prickad mark, mark som inte får bebyggas. Regleringen av tomtstorlek innebär att fastigheten idag är möjlig att stycka av i ytterligare minst en villafastighet. Planenheten gör bedömningen att det troligen inte är möjligt att stycka av fastigheten i ytterligare två villafastigheter eftersom den bebyggelsebara ytan för huvudbyggnad respektive komplementbyggnader är begränsad. Av den anledningen bör reglering av minsta fastighetsstorlek ses över för fastigheten. Det ska fortsatt vara möjligt att stycka av åtminstone en villafastighet från Bo 38:18.



Utsnitt ur detaljplan 61, som visar prickad mark på fastigheten Bo 38:18.

Delar utav fastigheten Bo 38:18 har även bestämmelsen n_1 , vilket innebär att naturmarken ska bevaras. Fastigheten anses i gällande plan utgöra värdefull miljö och ändringar av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

För fastigheten Bo 48:11 medges att friliggande bostadshus får för en del av fastigheten uppföras i högst en våning och en del av fastigheten uppföras i högst två våningar. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,0 meter och 5,8 meter i två våningar. Huvudbyggnad i en våning får högst uppta 160 kvadratmeter byggnadsarea, huvudbyggnad i två våningar får uppta högst 120 kvadratmeter byggnadsarea. Minsta tomstorlek regleras till 1100 kvadratmeter, vilket innebär att fastigheten inte är möjlig att stycka av.



Utsnitt ur detaljplan 61, som visar reglerad mark för fastigheten Bo 48:11.

Området är i kommunens översiktsplan från 2018 utpekade som gles samlad bebyggelse.

Planenheten har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL. Beslutet att påbörja ett planarbete motiveras genom att dessa planstridigheter har uppkommit med förändrad tolkning av våningsbegreppet, men inte orsakats av nuvarande eller tidigare fastighetsägare. Planbestämmelser om höjder och våningar ska tolkas utifrån dagens bestämmelser i plan- och byggförordningen. I plan- och byggförordningen 2011:338 kap 1 §4 står det att en vind anses vara en våning endast om 1. ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet och 2. byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Utifrån dagens definition för våning, gör planenheten bedömningen att aktuell huvudbyggnader på fastigheterna Bo 38:18 och Bo 48:11 är i två våningar. Huvudbyggnad på fastighet Bo 38:18 har även en högre byggnadshöjd än 4,0 meter.

I samband med framtagandet av gällande plan DP 61 har det inte uppmärksamats att huvudbyggnaden på fastigheten Bo 38:18 borde ha bedömts som en byggnad i två våningar och att byggnaden inte rymms inom byggnadshöjden.

Vid en översyn av gällande detaljplan i samband med uppstart av detta planarbete uppmärksamades att fastigheten Bo 48:11 också är planstridig, vilket inte uppmärksamats tidigare. Planstridigheten skulle kunna bli ett problem för det fall fastighetsägaren ansöker om bygglov för någon komplettering i framtiden. Planenheten gör därför bedömningen att aktuell plan är omodern avseende dessa två fastigheter och att en planändring är lämplig för båda fastigheterna.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Detaljplanen bedöms inte generera några konsekvenser ur ett brottsförebyggande perspektiv då planförslaget bekräftar befintliga byggrätter.

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 2021
Granskning	januari 2022
Antagande	april 2022

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av kommunen genom beviljade medel för omoderna detaljplaner.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen bedöms inte generera några större sociala konsekvenser. Detaljplanen möjliggör att återstående byggrätt för fastigheten Bo 38:18 kan nyttjas och inomhusytor för barn därmed möjliggörs. Tomtyta för eventuell lek minskar dock med motsvarande areal.

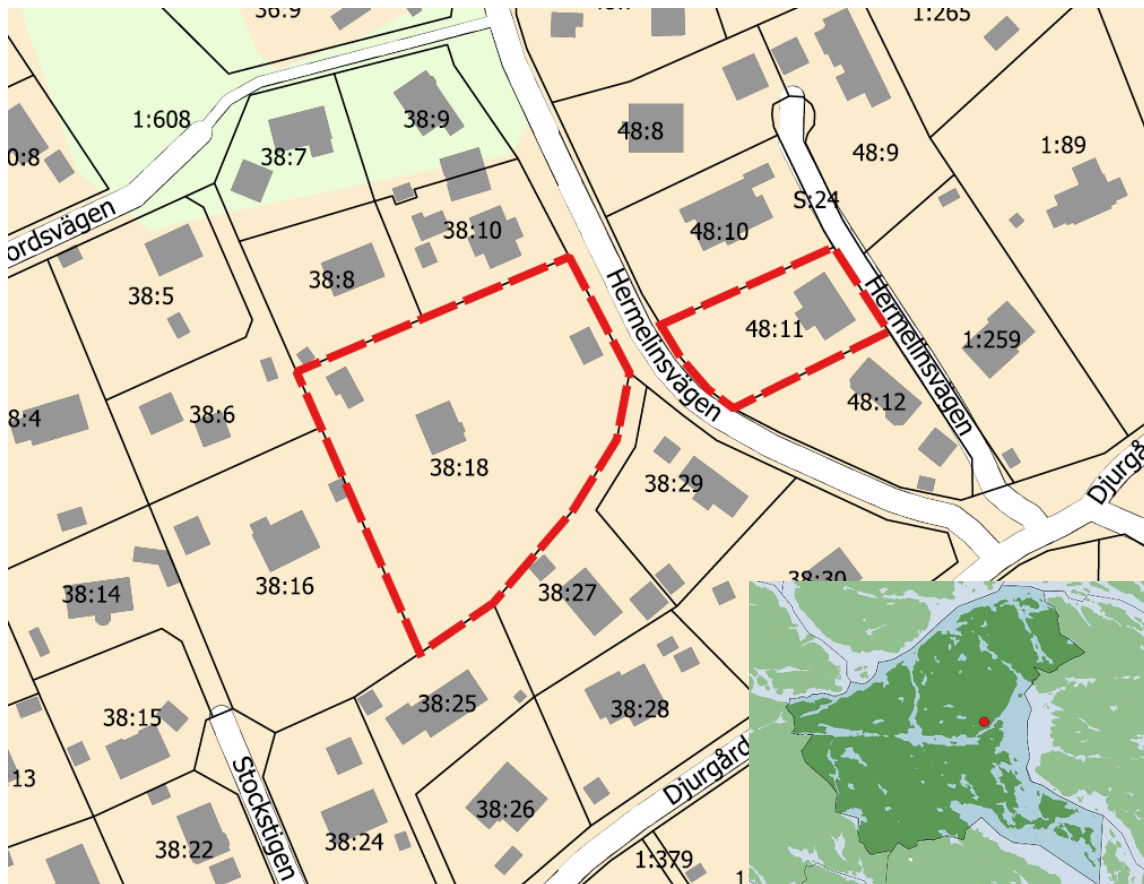
Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Kristina Källqvist
Planarkitekt
Planenheten

Bilaga:

Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om positivt planbesked, den 4 juni 2019, § 125.

Preliminär plangräns



Den stora kartan visar preliminär plangräns, den lilla kartan visar lokalisering i kommunen.