

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-06-10

## TJÄNSTESKRIVELSE

MSN 2022/71

Standardförfarande

# Ändring av stadsplan 267, Hjortängen, i Boo

## Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till ändring av stadsplan 267 för Hjortängen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

## Sammanfattning

Syftet med föreslaget planarbete är att samtliga friliggande envåningshus i området Hjortängen ska ges möjlighet till utbyggnad av takkupa som inte är bredare än 1/3 av hustakets bredd. En ändring av gällande stadsplan (detaljplan) behöver göras för att bestämmelsen för byggnadshöjd för envåningshus behöver ändras. Med den nuvarande definitionen av våning och byggnadshöjd är det inte längre möjligt att ge bygglov för sådan takkupa. Det bör också utredas om det finns andra planstridigheter inom planområdet som bör åtgärdas samtidigt.

Kommunen är beställare av planarbetet och kommer finansiera upprättandet av en ändrad stadsplan för området. Planarbetet finansieras genom medel för omoderna planer som beviljas årligen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

## Ärendet

### Syfte

Syftet med föreslaget planarbete är att samtliga friliggande envåningshus i området Hjortängen ska ges möjlighet till utbyggnad av takkupa som inte är bredare än 1/3 av hustakets bredd. En ändring av gällande stadsplan (detaljplan) behöver göras för att bestämmelsen för byggnadshöjd för envåningshus behöver ändras. Med den nuvarande definitionen av våning och byggnadshöjd är det inte längre möjligt att ge bygglov för sådan takkupa. Bygglov har tidigare kunnat medges för ett antal fastigheter, men detta är inte längre möjligt. Det är lämpligt att alla fastigheter med

liknande förutsättningar ges samma möjlighet. Det behöver utredas närmare i planarbetet hur en planbestämmelse eller kombination av ett fåtal planbestämmelser ska utformas för att möjliggöra att bygglov kan medges för takkupa som inte är bredare än 1/3 av hustakens bredd. Områdets karaktär ska bibehållas och planarbetet ska inte möjliggöra att byggnadsvolymer i området ska kunna utökas utöver att takkupor kan utföras. Det bör också utredas om det finns andra planstridigheter inom planområdet som bör åtgärdas samtidigt.

## Bakgrund

Hjortängen är ett villaområde i södra Boo som byggdes ut i slutet av 1960-talet med i huvudsak enfamiljshus av kedjehustyp. En radhusbebyggelse finns i områdets sydöstra del. För området gäller en stadsplan från 1968, med en ändring som vann laga kraft 1977. Antalet enfamiljshus anges i stadsplanen till totalt 135 stycken. 24 radhus i den sydöstra delen kommer inte omfattas av förslagen ändring av stadsplan.

Ett politikerinitiativ inlämnades 2021 och uppmärksammade förhållanden inom stadsplan S 267 i Hjortängen där tidigare planenlig åtgärd inte längre är tillåten. Fram till 2002 medgavs bygglov till den som önskade bygga en takkupa. En sådan takkupa kunde förses med upp till tre fönster i bredd. Stadsplanen tillåter (för merparten av småhus, ej radhusen) en våning samt att vind får inredas och med tillåten byggnadshöjd på 3,8 meter. Med den nuvarande definitionen av våning och byggnadshöjd är det inte längre möjligt att ge bygglov för sådan takkupa.



*Det berörda området med småhus markerat inom stadsplan S 267, Hjortängen, där planarbete föreslås för att möjliggöra en bred takkupa för vinden.*

Författarna till politikerinitiativet menade att samtliga fastigheter inom stadsplanen där inredd vind kan medges för envåningshus ska ges möjlighet till en takkupa. Avsikten med förslaget är inte att tillåta tvåvåningshus utan att ge förutsättningar till en rationellt utnyttjad vind.

### **Omoderna planer**

Gällande stadsplan S267 är ett exempel på en omodern plan. En ändrad definition av våning och hur byggnadshöjd beräknas har ändrats över tid. En utbyggnad av takkupa, vilket tidigare kunde medges med lov, kan med dagens praxis inte längre medges i bygglov.

### **Översiktsplan**

I gällande översiktsplan ingår Hjortängen i delområde Björknäs/Eknäs (Bm2), där användningen är angiven som medeltät stadsbebyggelse. Området Björknäs/Eknäs anges innehålla en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. Den befintliga bebyggelsestrukturen bör i huvudsak behållas, men förtätning är lämplig utefter Värmdövägen, i centrala Björknäs och vissa delar av Eknäs.

För Björknäsområdet pågår en områdesplanering i vilket område Hjortängen ingår. Det bör dock inte finnas någon motsättning i att föreslagen ändring av stadsplan genomförs samtidigt som områdesplaneringen pågår.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Ett genomförande av avsedd ändring av stadsplan förväntas varken ge några uppenbara negativa eller positiva 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 om översiktsplanen
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Antagande av ändring av stadsplan bedöms kunna fattas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

### **Tidplan**

Samråd	kvartal 1 2023
Granskning	kvartal 3 2023
Antagande	kvartal 4 2023

## Ekonomiska konsekvenser

Kommunen är beställare av planarbetet och kommer finansiera upprättandet av en ändrad stadsplan (detaljplan) för området. Planarbetet finansieras genom medel för omoderna planer som beviljas årligen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Budgeten för denna ändring av stadsplan beräknas till cirka 500 000 kronor. I samband med bygglov vid om- och tillbyggnad tas planavgift ut vilket ger intäkter för planarbetet.

## Konsekvenser för barn

Föreslagen ändring av stadsplan S267 medför att ytterligare rationell bostadsyta inom ett antal bostäder i Hjortängen kan tillskapas. Detta kan bidra till möjligheter för bättre rumsindelning, eller att ett nytt rum kan ordnas i de berörda husen. Barn kan därigenom eventuellt ges möjlighet till ett eget rum, vilket kan vara positivt.

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka  
Planenheten

Jonas Eriksson  
Planarkitekt  
Planenheten

## Bilagor

- MSN 20210825 § 161 Politikerinitiativ Ändring av stadsplan S 267 Hjortängen

## Preliminär plangräns

