



2016-04-04

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr MSN 2015/99-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

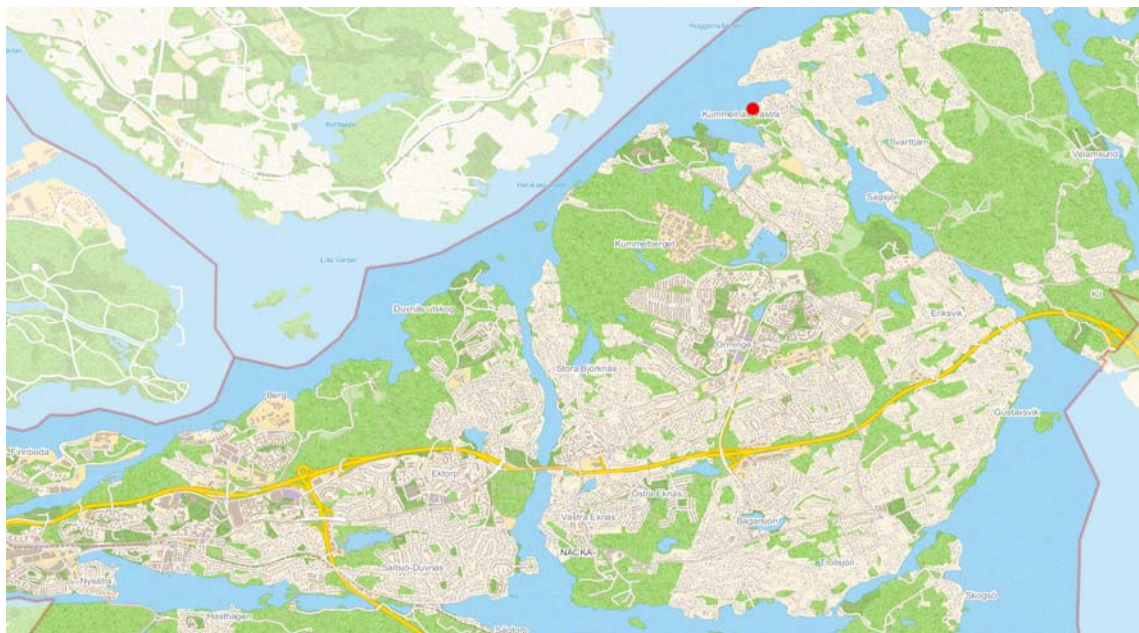
Begäran om planbesked för Kummelnäs 11:116, Thomasvägen 14, i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för Kummelnäs 11:116. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas tidigast fjärde kvartalet 2017. Denna bedömning är osäker eftersom den är beroende av bland annat politiska prioriteringar och beslut.

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Ändringen av planen kommer att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.



Fastigheten Kummelnäs 11:116 är belägen i kommundelen Boo, i anslutning till Gärdesuddens naturreservat.



Sammanfattning

Planenheten mottog den 15 november 2015 en begäran om planbesked för fastigheten Kummelnäs 11:116 i kommundelen Boo. Föreslagen markanvändning är bostäder. Fastighetsägaren har begärt planändring eftersom huvudbyggnaden inom fastigheten har blivit planstridig vilket omöjliggör ombyggnad av densamma. Byggnaden har uppförts i två våningar med brutet mansardtak vilket enligt tidigare tolkning av lagstiftningen tolkades som en våning.

Planenhetens bedömning är utifrån ovanstående att intentionen i den gällande detaljplanen inte kan anses uppfyllas och därmed behöver en planändring göras.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten är belägen på Thomasvägen 14 i anslutning till Gärdesuddens naturreservat i kommundelen Boo. Fastigheten omfattar 726 kvadratmeter. Befintlig byggnad inrymmer cirka 130 kvadratmeter boyta. Bebyggelsen i området består i huvudsak av permanentbebodda villor.

Fastigheten omfattas av detaljplan 19 som fastställdes 1989. Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år och har därmed löpt ut. Markanvändningen för fastigheten är bostäder. Planen fastställer att byggnaderna ska vara fristående och det maximala tillåtna våningsantalet är en. Marken består till viss del av prickmark, det vill säga att marken inte får bebyggas.

Befintlig byggrätt för huvudbyggnad är begränsad till 200 kvadratmeter bruttoarea. Storleken för minsta tomtstorlek anges till 1000 kvm.

Området inom vilket fastigheten är belägen är i kommunens översiktsplan från 2012 utpekad som gles, blandad bebyggelse. Detta innebär en relativt låg exploateringsgrad (0,1-

0,5) med en inriktning om bebyggelse om högst två våningar. Kommunen har inte några planer på karaktärsförändring för området i form av större planer eller projekt, men viss förtätning kan åstadkommas.

Ansökan om planbesked har inkommit som en följd av att sökanden fått avslag i ett pågående bygglovsärende som avser ombyggnad av huvudbyggnad inom fastigheten. Byggnaden har uppförts i två våningar med brutet mansardtak, vilket enligt tidigare tolkning av lagstiftningen tolkades som en våning. Detta innebär att byggnaden enligt nu gällande lagstiftning är planstridig, något som går emot intentionen med detaljplanen.

Sökandens förslag

Ansökan om planbesked har inkommit som en följd av att sökanden fått avslag i ett pågående bygglovsärende som avser ombyggnad av huvudbyggnad inom fastigheten. Byggnaden har uppförts i två våningar med brutet mansardtak, vilket enligt tidigare tolkning av lagstiftningen tolkades som en våning. Detta innebär att byggnaden enligt nu gällande lagstiftning är planstridig, något som går emot intentionen med detaljplanen.

Planenhetens bedömning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL. Fastigheten är belägen i ett område som i gällande översiktsplan är utpekad för gles, blandad bebyggelse, vilket innebär en exploateringsgrad mellan 0,1 och 0,5 kan tillämpas.

Eftersom intentionen med detaljplanen inte kan efterlevas, som en följd av ändrad tolkning av lagstiftningen avser kommunen att ändra detaljplanen för att möjliggöra sökandens intentioner och uppfylla detaljplanens syfte.

Planenheten har i samband med ärendet översiktligt sett över fastigheter inom samma detaljplan och uppmärksammat att det finns fler fastigheter som kan komma att drabbas av samma problematik gällande tolkningen av planbestämmelser. Kommunens intention är därför att göra en översyn och ändra bestämmelserna för dessa fastigheter i samma planarbete i syfte att åtgärda andra planstridiga byggnader inom området.

Kommunens bedömning är att kunna påbörja ett detaljplanearbete för fastigheten i enlighet med de riktlinjer som finns gällande modernisering av äldre detaljplaner inom kommunen. Detaljplanen kommer att tas fram med så kallat standardförfarande enligt 5 kap. PBL och beräknas kunna antas tidigast under fjärde kvartalet 2017.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om



planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner, istället för att lösa akuta problem. Det finns också behov av att prioritera planläggning för sammanhängande områden istället för planläggning av enskilda mindre fastigheter, så kallade frimärksplaner. Eftersom det i detta fall har uppstått ett fel som innebär att fastigheten blivit planstridig bör planenheten planlägga fastigheten för att åtgärda problemet, antingen som en frimärksplan, alternativt för ett större område. Bedömningen överensstämmer med riktlinjerna.

Ekonomiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt Miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Detta beslut går inte att överklaga.

Vänliga hälsningar

Nina Åman
Planchef

Christian Nützel
Planarkitekt