

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Ändring av del av detaljplan 19 (Dp 19) och detaljplan 368 (Dp 368) samt upphävande av detaljplan 70 (Dp 70), Kummelnäs, norra Boo**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

### **Sammanfattning**

Syftet med planändringen är att åtgärda planstridighet och därmed möjliggöra för fastighetsägare att fullt utnyttja sina byggrätter genom att ändra gällande detaljplans bestämmelser om våningsantal och byggnadshöjd. Detta för att åtgärda problem för fastighetsägare vilkas huvudbyggnader på grund av nuvarande definition av våning enligt plan- och byggförordningen är planstridiga.

Planområdet som är beläget i Kummelnäs innehåller 58 fastigheter för bostadsändamål. Enligt gällande detaljplan får merparten av huvudbyggnaderna uppföras i en våning och därutöver får suterrängvåning anordnas. Ett femtontal fastigheter inom planområdet har dock huvudbyggnader i två våningar och är därför planstridiga. För att åtgärda planstridighet och för att uppnå en enhetlig reglering ersätts vånings- och höjdbestämmelserna med högsta tillåtna nockhöjd för alla bostadsfastigheter inom planområdet.

Några bostadsfastigheter inom planområdet är planstridiga på grund av att de har mindre tomtstorlek än vad gällande detaljplan tillåter. Genom att ändra minsta tillåtna tomtstorlek för dessa fastigheter åtgärdas planstridighet som kan hindra ett fullt utnyttjande av fastigheternas byggrätter.

Detaljplanen är en så kallad omodern plan och planarbetet bekostas av kommunen.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

## Ärendet

Ändringen av detaljplanerna syftar till att åtgärda planstridighet för fastighetsägare vilkas huvudbyggnader på grund av nuvarande definition av våning enligt plan- och byggförordningen (PBF 2011:338) utgör tvåvåningshus och därmed är planstridiga.

Planområdet är beläget i Kummelnäs och begränsas av Pråmvägen, Frans Mobergs väg, Kummelnäsvägen och Kummelnäsviken i norr, Gärdesudden i sydväst, Lövsbergavägen i söder och Kummelnäs förskola i öster. Planområdet innehåller 58 fastigheter för bostadsändamål, i form av villabebyggelse. Enligt gällande detaljplan får merparten av huvudbyggnaderna uppföras i en våning och därutöver får suterrängvåning anordnas. Det är dock ett femtontal fastigheter inom detaljplan 19 som enligt aktuell definition av våning har huvudbyggnader i två våningar, vilket strider mot gällande detaljplans våningsbestämmelser. Genom att ersätta bestämmelserna om våningsantal och byggnadshöjd med en bestämmelse om en högsta tillåtna nockhöjd som motsvarar en tvåvåningsbebyggelse, åtgärdas planstridighet och möjliggörs för fastighetsägare att fullt kunna utnyttja sina byggrätter. För att uppnå en enhetlig reglering görs denna ändring för alla bostadsfastigheter inom planområdet.

Några bostadsfastigheter inom planområdet är planstridiga på grund av att de har mindre tomtstorlek än vad gällande detaljplan tillåter. Genom att ändra minsta tomtstorlek för dessa fastigheter åtgärdas planstridighet som kan hindra ett fullt utnyttjande av fastigheternas byggrätter. För dessa fastigheter anpassas minsta tomtstorlek efter befintlig tomtstorlek. Minsta tomtstorlek ändras inte för resterande fastigheter.

Under samrådet inkom synpunkter från tre remissinstanser och två fastighetsägare inom planområdet. Synpunkterna från remissinstanserna berör information som saknas i primärkartan som ligger till grund för plankartan, otydlighet kring begreppet ändring av detaljplan och att det är viktigt att områdets karaktär bevaras. Synpunkterna har föranlett kompletterande information av primärkartan. Synpunkterna från fastighetsägarna inom planområdet berör den utökade nockhöjdens påverkan på omkringliggande fastigheter. Efter samrådet kompletterades planförslaget med bestämmelse om minsta tomtstorlek för fastigheter som har mindre tomtstorlek än vad gällande detaljplan tillåter.

Under granskningen inkom synpunkter från två remissinstanser. En synpunkt berörde otydligheter i primärkartans teckenförklaring och en synpunkt berörde att det är viktigt att områdets karaktär bevaras. Synpunkterna har föranlett justeringar av primärkartans teckenförklaring.

Planens genomförande har av kommunen bedömts inte innebära en betydande miljöpåverkan.



## **Planarbetets bedrivande**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 29 juni 2016, §162. Planförslaget har hanterats med standardförfarande.

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av biträdande planchef på delegation den 27 mars 2017. Samrådstiden varade mellan den 29 mars 2017 och den 24 april 2017. Inkomna sammanfattade synpunkter bemöttes i en samrådsredogörelse, daterad den 9 juni 2017.

Beslut om granskning fattades av biträdande planchef på delegation den 2 juni 2017. Granskning pågick mellan den 9 juni 2017 och den 25 augusti 2017.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Detaljplanen är en så kallad omodern plan och planarbetet bekostas av kommunen.

## **Konsekvenser för barn**

Barn påverkas varken direkt eller indirekt av förslaget.

## **Planenhetens bedömning**

Mot bakgrund av vad som ovan framförts föreslår planenheten att miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar planförslaget.

## **Handlingar i ärendet**

Följande handlingar bifogas tjänsteskrivelsen:

Ändring av plan- och genomförandebeskrivning

Plankarta med ändring av planbestämmelser

Granskningsutlåtande

Samrådsredogörelse (eftersom beslut om granskning fattades på delegation)

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Ida Larsson  
Planarkitekt