

DELEGATIONSBESLUT

2018-03-21

MSN 2017/174

Caroline Wigren
Åkarvägen 5
138 34 Älta

Detta beslut fattas med stöd av punkt S38 i Miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning.

Planbesked för fastigheten Älta I 17:9, Åkarvägen 5 i Älta

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 fastigheten Älta 117:5.

Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i 2:a kvartalet 2021 Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Ändringen av planen kommer att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.



Fastigheten Älta 117:9 markerad med rött.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 27 november 2017 en begäran om planbesked för fastigheten Älta 117:9. Föreslagen markanvändning är fortsatt bostadsändamål. Huvudbyggnaden uppfördes 1942 i en våning och källare men har enligt detaljplanen (Dp 167 som vann laga kraft 1998) en bestämmelse ”b” som innebär endast källarlösa hus. Sökanden har ansökt om bygglov för tillbyggnad (endast ovan mark), har kommunen avslagit detta med hänsyn till att det med källaren är ett planstridigt utgångsläge och inte möjligt att betrakta som en liten avvikelse.

Med hänsyn till att kommunen med antagandet av detaljplanen inte tagit i beaktande att befintlig byggnad har en källare och sannolikt vid tiden resonerat annorlunda kring hur befintliga hus med källare skulle betraktas vid nyttjande av byggrätten, så bedömer planenheten att det är lämpligt att göra en planändring.

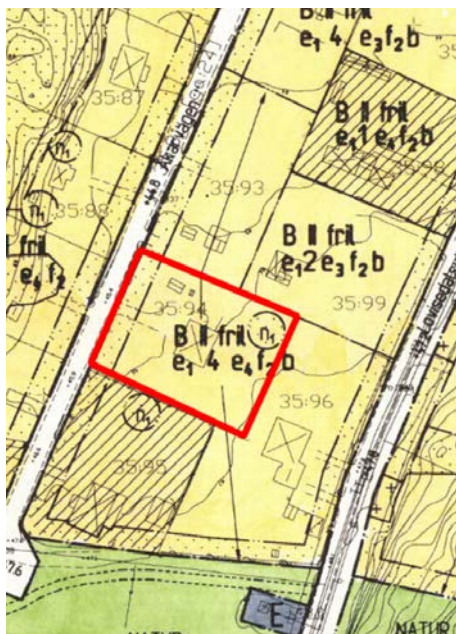
Ärendet

Bakgrund

Fastigheten är 1645 kvadratmeter och i huvudsak plan. Den omfattas av Detaljplan 167 som vann laga kraft 21 maj 1998 samt Ändring av detaljplan 478 som vann laga kraft 7 januari 2010. Den sistnämnda inbegriper dock ingen ändring för aktuell fastighet, utan avsåg viss justering avseende högsta antal fastigheter samt storlek på byggrätter. För båda planerna har genomförandetiden gått ut.

Huvudbyggnaden uppfördes 1942 i en våning och källare. Detaljplan 167 omfattar cirka 130 fastigheter varav cirka 85 av dessa har en bestämmelse ”b” som innebär endast källarlösa hus. I planbeskrivningen står att problem med källaröversvämningar förekommer i området. Detta har medfört att den befintliga byggnaden på fastigheten Älta 117:9 blivit planstridig med dagens tolkning av plan- och bygglagen, eftersom den hade källare då detaljplanen vann laga kraft 1998.

En ansökan om bygglov för tillbyggnad (inom befintlig byggrätt) avslogs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 8 november 2017, § 142, i och med att det planstridiga utgångsläget avseende källare inte gjorde att tillbyggnaden kunde betraktas som en så kallad liten avvikelse.



Utdrag ur Detaljplan 167 samt flygfoto över fastigheten Älta 117:9.

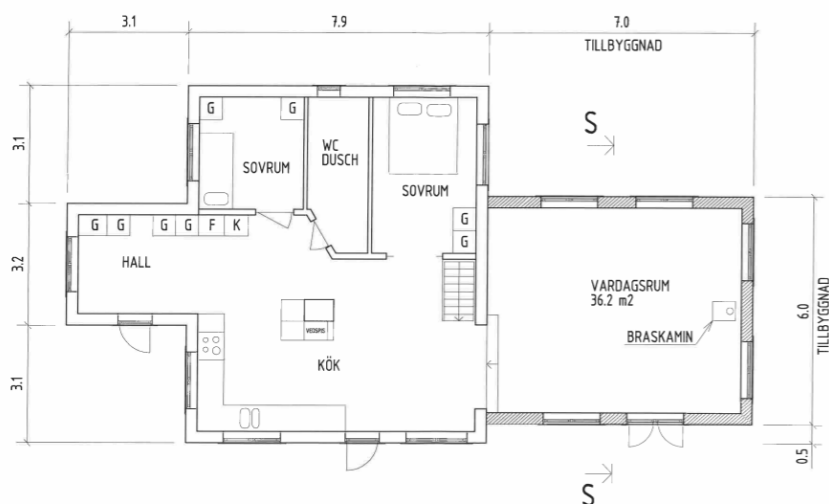


Hela Detaljplan 167.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 27 november 2017 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Föreslagen markanvändning är fortsatt bostadsändamål. Nuvarande

fastighetsägare köpte fastigheten i maj 2016. Huvudbyggnaden från 40-talet har en källare. Med anledning av planbestämmelsen om endast källarlösa hus var de i kontakt med kommunen men fick besked att det var möjligt att utnyttja den outnyttjade delen på byggrätten så länge inte källaren byggdes ut. När sökanden nu ansökt om bygglov för tillbyggnad (endast ovan mark), har kommunen avslagit detta med hänsyn till att det med källaren är ett planstridigt utgångsläge och inte möjligt att betrakta som en liten avvikelser.



Sökandes förslag på källarlös tillbyggnad.

Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked.

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2012.

Med hänsyn till att kommunen med antagandet av detaljplanen inte tagit i beaktande att befintlig byggnad har en källare och sannolikt vid tiden resonerat annorlunda kring hur befintliga hus med källare skulle betraktas vid nyttjande av byggrätten, så bedömer planenheten att det är lämpligt att göra en planändring. Enligt ett grovt antagande kan det röra sig om cirka 5 fastigheter som då detaljplanen vann laga kraft, redan hade källare. En fastighet (Älta 119:13) med lika förutsättningar avseende befintlig källare som aktuell fastighet har tidigare fått bygglov. Vid arbetet med planändringen bör en inventering av hela Detaljplan 167 göras för att ändra bestämmelsen för berörda fastigheter med lika förutsättningar som Älta 117:9.

Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning.

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 detalplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna eftersom undantag från riktlinjerna kan göras om fel har begåtts eller en planstridighet har uppkommit som inte orsakats av nuvarande eller tidigare fastighetsägare. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden kommer att bli informerad om ärendet på nämndsammanträdet den 18 april 2018. Ärendet har handlagts av planarkitekt Alexander Erixson, telefon. 08-718 77 35.

Ekonomiska konsekvenser

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

Planenheten

Love Edenberg
Tillförordnad biträdande planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt

Bilagor

– Sökandens skrivelse