

Underlag till politiskt beslut

## Reglering av byggrätter i Tegelbruket, etapp 11

### Sammanfattning

I detta PM presenteras alternativ för att reglera byggrätternas omfattning samt projektgruppens förslag till reglering.

Följande alternativ diskuteras:

- *Alternativ 1:* Ursprungliga byggrätter (enligt granskning 1 och 2)
- *Alternativ 2:* Ursprunglig BYA och nockhöjd - utan takvinkel
- *Alternativ 3:* Ursprunglig BYA - utan takvinkel och med lägre nockhöjd
- *Alternativ 4:* Byggrätter anpassade efter planstridiga byggnader
- *Alternativ 5:* Generell byggrätt i kombination med specialanpassad byggrätt för de byggnader som riskerar bli planstridiga i planförslaget

Projektgruppen föreslår att, om en generell bestämmelse ska tillämpas inom hela planområdet för Tegelbruket etapp 11, gå vidare med byggrätt enligt alternativ 3. Alternativet bedöms bidra till att uppfylla de kvaliteter som eftersträvats under tidigare planarbete samt uttrycks i Strategi för Östra Tyresö. Alternativet bedöms även ha fördelar utifrån ett gestaltningsmässigt perspektiv genom att borttagande av takvinkel ger en större frihet vad gäller utformningsalternativ och anpassning till befintlig bebyggelse, jämfört med en bestämmelse där takvinkel regleras.

## Bakgrund

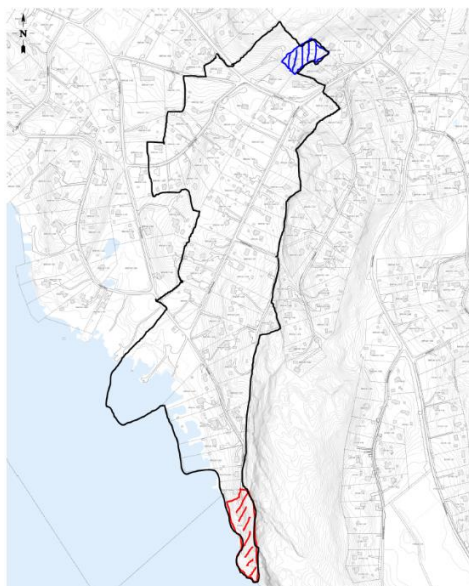
Tidigare planbestämmelse om att ”byggnader som uppförts i laga ordning ska anses planenliga” kan inte längre tillämpas. Denna planbestämmelse har i praxis från Mark- och miljööverdomstolen (P 11466-15) inte bedömts uppfylla kravet på tydlighet i PBL 4 kap. 32 § andra stycket. Med bakgrund i detta har projektet för Tegelbruket etapp 11 fått i uppdrag att utreda vilka konsekvenser den föreslagna byggrätten (enligt granskning 1 och 2) får på befintligt byggnadsbestånd inom planområdet. Detta då byggnader med planstridigt utgångsläge inte kan nyttja de större byggrätter som detaljplanen syftar till att möjliggöra. Vid ett planstridigt utgångsläge är det i princip omöjligt att bevilja bygglov för åtgärder som ändrar byggnadens volym (bygglov för till exempel omfärgning av fasad, fönsterbyte kan godkännas). Undantaget i PBL 9 kap. 30a § kan tillämpas för en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. Denna möjlighet bedöms ge ytterst begränsad effekt vid bygglovsansökan för till exempel tillbyggnad av en planstridig huvudbyggnad inom planområdet. Projektet har även fått i uppdrag att se över om annan reglering av byggrätt kan vara att föredra.

## Om uppdraget

Som underlag till PM:et har en inventering av befintligt byggnadsbestånd gjorts. Inventeringen utfördes i maj 2020. Inventeringen har i första hand gjorts genom drönaninmätning. På vissa fastigheter har kontrollmätningar gjorts med totalstation i fält för att säkerställa tillräcklig noggrannhet, exempelvis där resultatet från drönanflygningen inte kunnat utläsas på grund av träd som skymmer sikten. Befintliga bygglov har (i relevanta fall) där det varit möjligt kontrollerats för att fånga upp eventuella olovliga avvikelser. Volymstudier har också tagits fram som ett underlag till för att jämföra och undersöka konsekvenserna av olika sätt att reglera byggrätten.

## Tidigare ställningstaganden gällande byggrätter

Olika planbestämmelser reglerar byggrätternas omfattning i olika delar av planområdet idag. Utöver detta har byggnadsnämnden gett dispenser för större byggnader (än vad gällande detaljplan medgett) fram till cirka år 2010.



*I planområdet gäller olika byggrätter för huvudbyggnader idag.  
I blått område 105 kvm BTA, rött område saknar byggrätt, övrigt 50 kvm BTA.*

### Blå markering

På två fastigheter (Brevik 1:636 och 1:638) gäller detaljplan 423 (Laga kraft 2013-10-30) som i korthet medger följande byggrätt för huvudbyggnad:

- Huvudbyggnad får ha en maximal bruttoarea om 105 kvm i högst två våningar.
- Utöver det får vinds- och suterrängvåning inte anordnas. Källarvåning får ej anordnas.
- Maximal nockhöjd från markens medelnivå är för envåningshus 6 meter, för envåningshus med inredd vind eller suterrängvåning 7,5 meter samt för tvåvåningshus 9,5 meter.

### Röd markering

Gäller fastigheten Dyvik 1:2. Ej planlagd i dagsläget.

## Övriga fastigheter

Omfattas av planbestämmelser nr 244 (Laga kraft 1991-08-15) som i korthet medger följande byggrätt för huvudbyggnad:

- På tomt får bruttoarea för huvudbyggnad ej överstiga 50 kvm.
- På tomt får endast en huvudbyggnad uppföras.
- Byggnader får uppföras i en våning, källare får ej anordnas och vind ej inredas.
- Tak får ges en lutning mot horisontalplanet av högst 20 grader.

## Konsekvensanalys av byggrättsförslag

### Urval av alternativ

I konsekvensanalysen har fyra sätt att reglera byggrätten analyserats och jämförts, dels avseende gestaltning och dels vad gäller planstridighet. De olika varianterna har valts ut av följande skäl:

- Alternativ 1 (ursprungliga byggrätter) har valts eftersom byggrätterna har funnits med i tidigare granskningsförslag (granskning 1 och 2) för Tegelbruket etapp 11.
- Alternativ 2 (ursprunglig BYA + nockhöjd, men utan takvinkel) har valts eftersom drönaninmätningen visade att många byggnader är planstridiga pga. flack takvinkel. Intressant att se hur ett borttagande av takvinkeln påverkar planstridigheten.
- Alternativ 3 (ursprunglig BYA, men med lägre nockhöjd och utan takvinkel) har valts eftersom nockhöjd bedöms vara ett alternativt sätt att hålla nere volymen. Intressant att jämföra med alternativ 1 och 2.
- Alternativ 4 har valts för att visa vilken byggrätt som inte innebär några planstridiga byggnader.

Ett ytterligare alternativ har diskuterats som är en kombination av alternativ 1 och alternativ 3. Eftersom alternativet inte visade sig öppna upp för färre planstridiga byggnader jämfört med att bara använda alternativ 3 har detta alternativ förkastats.

Likaså har det diskuterats om ett sätt skulle kunna vara att reglera bruttoarea (BTA) istället för byggnadsarea (BYA), inte minst med anledning av att nu

gällande detaljplan för området reglerar BTA. Ur ett bygglovsperspektiv är det dock olämpligt att reglera byggrätter med BTA och alternativet har förkastats av flera anledningar. BTA innebär större svårigheter att få kontroll över byggnadsvolymer. Exempelvis räknas byggnadsdelar med takhöjd under 1,9 meter inte in i byggnadsarean (kan ex. vara aktuellt i förråd), vilket kan innebära att byggnadsareor i verkligheten riskerar att bli större än vad som avses med regleringen. Genom att reglera BTA kan byggnader få ett stort fotavtryck i kombination med en hög rumshöjd, då öppningar i bjälklaget inte räknas in i BTA. Invändiga olovliga ändringar kan lätt göras efter att slutbesked beviljats, dessa är svåra för byggnadsnämnden att följa upp. Likaså skulle en reglering av BTA innebära att höga krav ställs på sökande att redovisa nuvarande BTA, eftersom bygglovsritningar normalt sätt inte redovisar BTA. Ändringar kan också ha skett, framförallt på vindsvåningar och i källare efter att lov getts.

Projektet har också undersökt förutsättningarna att i kombination med ursprunglig byggrätt (BYA, nockhöjd) underlätta för en mer generös (dvs. lägre) takvinkel än 27 grader. Detta spår gav inga stora fördelar då det förekommer flacka takvinklar som är lovenliga och har därför förkastats.

### **Avgränsningar och antaganden**

Inom planområdet finns totalt 55 st bostadsfastigheter, varav 54 st är bebyggda med huvudbyggnader i dagsläget. Dessa 54 fastigheter ingår i inventeringen.

Eftersom nockhöjder räknas från medelmarknivå har volymstudier tagits fram på platt respektive sluttande mark för respektive byggrätt.

I volymstudierna har ett antagande gjorts om att 6 graders takvinkel behövs för avrinning. Volymer utan krav på takvinkel har därför en takvinkel på 6 grader. Beroende på materialval på tak kan dock behovet av lägsta takvinkel variera i verkligheten och helt platta tak kan förekomma.

Bedömningen av planstridiga byggnader är endast preliminär, då planstridighet prövas först i samband med att en ansökan om bygglov kommer in till kommunen. Bedömningarna av planstridighet baseras bland annat på kontrollmätningar av befintliga bygglov i comprimå, som ger ett uppskattat snarare än ett säkerställt resultat. I konsekvensanalysen av planstridighet för

alternativ 1 har dock ingen kontroll mot bygglov gjorts, då en första gallring visade på ett mycket stort antal planstridiga huvudbyggnader.

I de byggnadsareor som sammanställts i inventeringen har altaner och uteplatser som saknar tak inte räknats in i byggnadsarean, trots att de på grund av sin storlek och utformning kan ingå i byggnadsarean.

I inventeringen har endast planstridighet knutet till huvudbyggnader undersökts, planstridighet för exempelvis komplementbyggnader eller lovpliktiga altaner inte har inkluderats i bedömningen.

På flera fastigheter förekommer svartbyggda byggnader och byggnadsdelar. I bedömningen av planstridiga byggnader i detta PM har svartbyggda byggnader och byggnadsdelar bortsetts från. Det innebär att det förekommer byggnader som enligt bygglovshandlingar uppfyller byggrätten i de olika alternativen men att det i verkligheten kan finnas ändringar som innebär att byggnaderna i verkligheten är planstridiga. Planstridighet som bedöms bero på ändringar som inte är lovprövade har inte tagits in i bedömning av utformning av förslag till nya byggrätter eftersom det inte är önskvärt att utforma planbestämmelser utifrån svartbyggen.

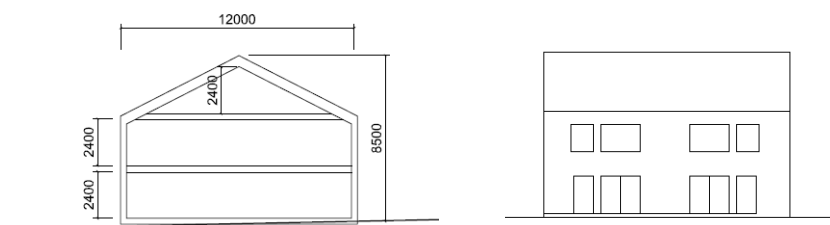
## Alternativ 1: Ursprungliga byggrätter (enligt granskning 1 och 2)

### Beskrivning av byggrätter (2 varianter)

#### Variant 1

- Byggnadsarea 150 kvm
- Maximalnockhöjd 8,5 meter
- Byggnad med nockhöjd över 6,5 meter ska ha en minsta takvinkel på 27 grader.

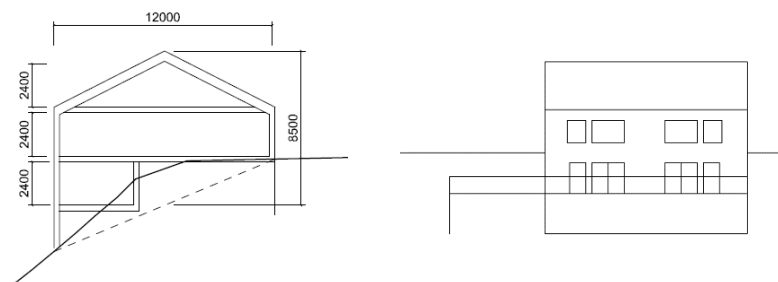
*150 kvm BYA, 8,5 m nockhöjd, 27 graders takvinkel – på platt mark*



Vad ger byggrätten

- Möjlighet till 2 plan med enkelhet

*150 kvm BYA, 8,5 m nockhöjd, 27 graders takvinkel – på sluttande mark*



Vad ger byggrätten

- Möjlighet till 2,5 plan i suterräng.
- Entré från baksida/högsta punkten.
- Altan och relativt hög sockel mot utsikten
- Höjd på sockelvåning är beroende av hur mycket som sprängs/schaktas av slänten.

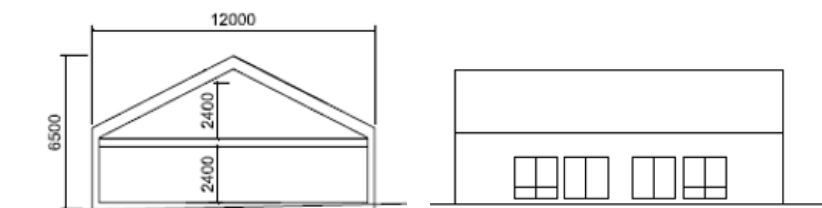
### Möjliga konsekvenser variant 1

- Det går att skapa boyta på 2 hela plan. Med takkupor ökar ytan till 2,5 våningar.
- Altan och hög sluten sockelvåning, vid bebyggelse i sluttning skapas stora ytor som överblickar fastigheter och allmänna ytor nedanför. Kan skapa otrygghet för omgivningen.
- Om sprängning/schaktning sker går det att utnyttja mer av sockel-/suterrängvåningen.

### Variant 2

- Byggnadsarea 200 kvm
- Maximal nockhöjd 6,5 meter
- Byggnad med nockhöjd över 4,5 meter ska ha en minsta takvinkel på 27 grader.

*200 m BYA, 6,5 meter nockhöjd och 27 graders takvinkel – på platt mark*

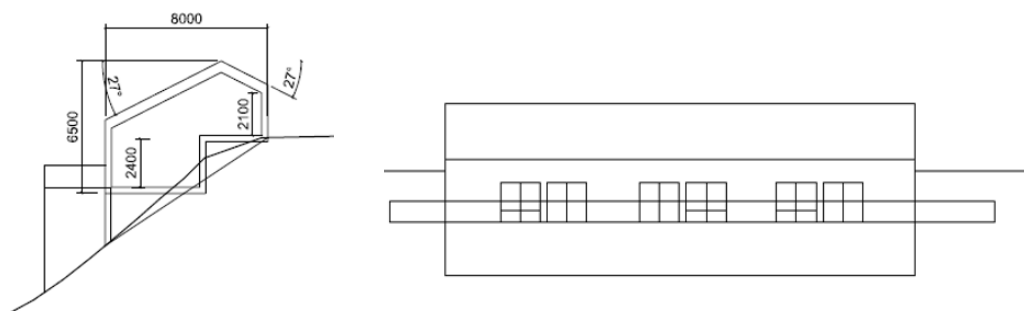


### Vad ger byggrätten

- Möjlighet till 1,5 våningsplan med takkupor
- 200kvm BYA skulle kunna ge en byggnad på 8x25kvm i 1,5 våningsplan (lång byggnadsvolym).
- Om en bredare (tjockare) byggnad skapas kommer vindsvåningens takhöjd att minska i vinkeln mot bjälklaget/takfoten.

*200 kvm BYA, 6,5 meter nockhöjd och 27 graders takvinkel – på sluttande mark*





Vad ger byggrätten

- Möjlighet till 1,5 våningsplan med takkupor.
- Entré från baksida/högsta punkten vid takkupa, alternativt från sluttningsida.
- 200kvm BYA skulle kunna ge en byggnad på 8x25kvm i 1,5 våningsplan.
- Om en bredare byggnad skapas kommer vindsvåningens takhöjd att minska i vinkeln mot bjälklaget/takfoten.
- Altan och relativt hög sockel mot utsikten.
- Höjden på sockelvåningen är beroende av hur mycket som sprängs/schaktas bort av slänten.

Möjliga konsekvenser variant 2

- Det går att skapa väldigt stora långsträckta byggnader om fastigheten är tillräckligt stor för det. Volymen som är mycket större och i en volym som inte är typisk för området i övrigt
- Altan i sluttning kan bli väldigt stor och avgränsande/överblickande mot omgivningen.

### Utfall planstridighet

23 st huvudbyggnader bedöms utifrån drönarinmätning vara planstridiga

På grund av det stora antalet huvudbyggnader som riskerar att vara planstridiga har kontroll mot bygglov inte gjorts för detta alternativ.

### Sammanvägd bedömning alternativ 1

- Fördel med takvinkel bidrar att hålla nere byggnadsvolymerna. Innebär att målsättning (enligt strategin) att möjliggöra för 1-planshus respektive 2-planshus uppnås.
- Nackdel att takvinkelbestämmelse försvårar möjligheten att bygga takkupor. Innebär troligtvis att vi får en mindre variation i taklandskapet jämfört med om takvinkel inte regleras.
- Antalet planstridiga byggnader med bestämmelserna är maximalt 23 st. Av dessa bedöms 2 st inte nödvändiga att ta hänsyn till, då pga. prickmark blir planstridiga oavsett.

### Alternativ 2. Ursprunglig BYA + nockhöjd – utan takvinkel

#### Beskrivning av byggrätter (2 varianter)

##### Variant 1

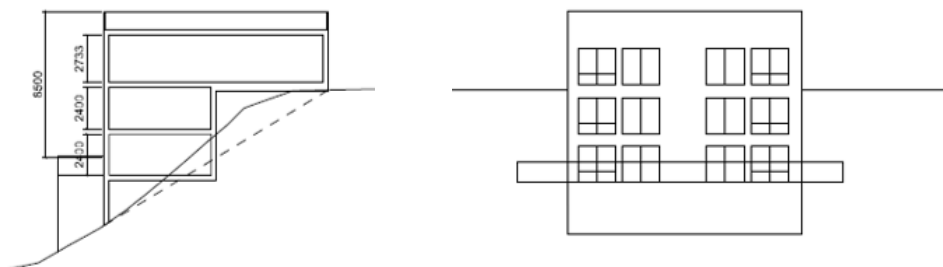
- Byggnadsarea 150 kvm
- Maximal nockhöjd 8,5 meter
- ~~Byggnad med nockhöjd över 6,5 meter ska ha en minsta takvinkel på 27 grader.~~



Vad ger byggrätten

- Möjlighet till 3 våningsplan.

*150 kvm BYA, 8,5 meter nockhöjd utan takvinkel – på sluttande mark*



Vad ger byggrätten

- Möjlighet till 3 våningsplan.
- Entré från baksidan/högsta punkten.
- Altan och relativt hög sockel mot utsikten.
- Höjden på sockelvåningen är beroende av hur mycket som sprängs/schaktas bort av slänten

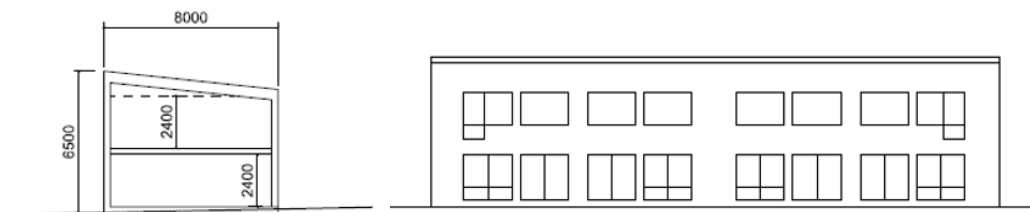
Möjliga konsekvenser variant 1

- Det går att skapa byggnader med 3 hela plan.
- Altan och hög sluten sockelvåning, vid bebyggelse i sluttning, skapar stora ytor som överblickar fastigheter och allmänna ytor nedanför. Kan skapa otrygghet för omgivningen.
- Om sprängning/schaktning sker går det att utnyttja mer av sockel-/suterrängvåningen vid bebyggelse i sluttning, ev. även 4 våningsplan.

### Variant 2

- Byggnadsarea 200 kvm
- Maximal nockhöjd 6,5 meter
- ~~Byggnad med nockhöjd över 4,5 meter ska ha en minsta takvinkel på 27 grader.~~

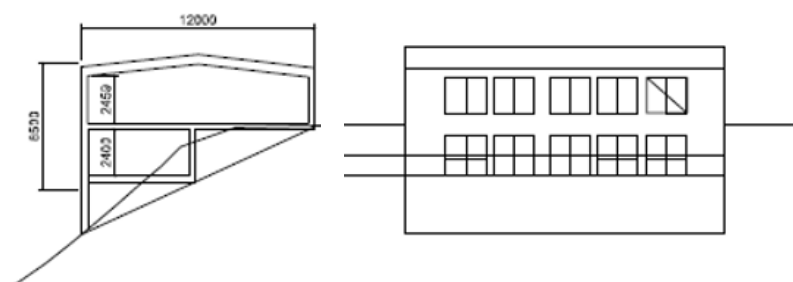
*200 kvm BYA, 6,5 meter nockhöjd utan takvinkel – på platt mark*



Vad ger byggrätten

- Möjlighet till 2 hela våningsplan vid en långsmal byggnadskropp.

*200 kvm BYA, 6,5 meter nockhöjd utan takvinkel – på sluttande mark*



Vad ger byggrätten

- Möjlighet till 2 hela våningsplan med en kvadratisk byggnadskropp.

Möjliga konsekvenser variant 2

- Det går att skapa stora villor med två hela våningsplan
- I sluttning skapas en möjlighet till terrasser som genererar slutna socklar och undersidor.
- På sluttningstomter riskerar altaner att bli väldigt stora (utbredda) och överblickande mot omgivningen.

### Utfall planstridighet alternativ 2

3 st huvudbyggnader bedöms planstridiga utifrån bygglovshandlingar:

- 2 st byggnader planstridiga på grund av att de ligger inom prickmark (rasrisk). Dessa är planstridiga oavsett hur byggrättens storlek regleras.
- 1 st planstridig på grund av för hög nockhöjd i kombination med byggnadsarea.
  - Byggnadens omfattning: BYA 181 kvm, nockhöjd ca 8,7-8,9 m.

1 st huvudbyggnader kan inte bedömas

- 1 st planstridig på grund av risk för hög nockhöjd i kombination med byggnadsarea.
  - Byggnadens omfattning: BYA 159 kvm, nockhöjd ca 6,5 m.  
Osäkert om lovbeviljad nockhöjd kan vara högre.

### Sammanvägd bedömning alternativ 2

- Målsättning (enligt strategin) att möjliggöra för 1-planshus respektive 2-planshus uppnås inte. För variant 2 möjligt att skapa 2 hela våningsplan på platt mark, i sluttning kan 3 våningsplan inrymmas.
- Fördel att utan takvinkel skapas större förutsättningar för variation i taklandskapet.
- Antalet planstridiga byggnader med bestämmelserna är 3 st.
- Av dessa bedöms ingen nödvändig att ta hänsyn till, då pga prickmark blir planstridiga oavsett eller redan kan anses ha maximerat en byggrätt.

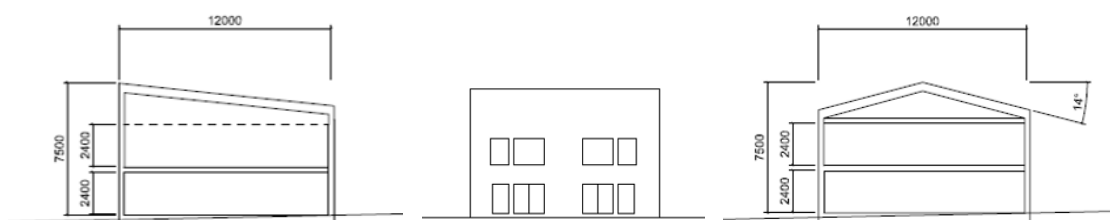
### Alternativ 3. Ursprunglig BYA – utan takvinkel och med lägre nockhöjd

#### Beskrivning av byggrätter (2 varianter)

##### Variant 1

- Byggnadsarea 150 kvm
- Maximal nockhöjd ~~8,5 meter~~ 7,5 meter
- ~~Byggnad med nockhöjd över 6,5 meter ska ha en minsta takvinkel på 27 grader.~~

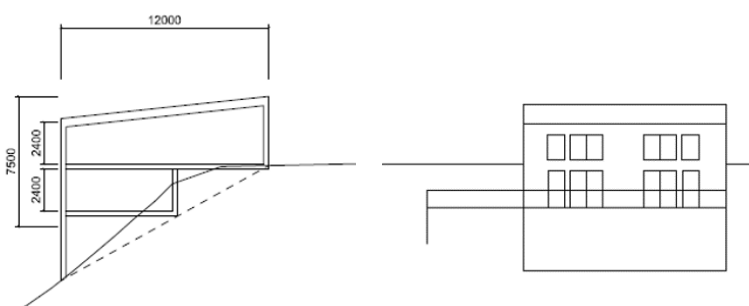
*150 kvm BYA, 7,5 meter nockhöjd utan takvinkel – på platt mark*



Vad ger byggrätten

- Möjlighet till 2 hela våningsplan, även med sadeltak (lutning beror på byggnadens tjocklek)

*150 kvm BYA, 7,5 meter nockhöjd utan takvinkel – på sluttande mark*



Vad ger byggrätten

- Möjlighet till 1,5 hela våningsplan vid brant sluttning med enkelhet.
- (Maximalt 3 våningsplan i brant sluttning och vid omfattande schaktning/sprängning).
- Går att skapa entréer från båda håll beroende på tillgängligheten på tomten.

Möjliga konsekvenser variant 1

- Det går att skapa byggnader med 1,5-2 hela plan med enkelhet.
- Ej möjligt att uppföra 3 våningar i sluttning med enkelhet: pga. kräver kuperad terräng och omfattande sprängning/schaktning.
- Ingen takvinkelbegränsning leder till större flexibilitet gällande gestaltning och arkitektonisk variation.

### Variant 2

- Byggnadsarea 200 kvm
- Maximal nockhöjd ~~6,5 meter~~ 5,5 meter
- ~~Byggnad med nockhöjd över 4,5 meter ska ha en minsta takvinkel på 27 grader.~~

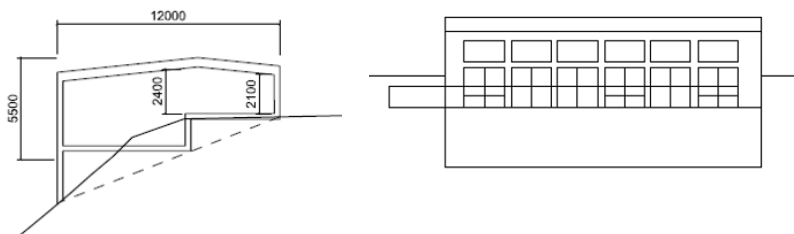
*200 kvm BYA, 5,5 meter nockhöjd utan takvinkel – på platt mark*



Vad ger byggrätten

- Möjlighet till 1 helt våningsplan, (bjälklag och tak samt isolering innebär att det inte går att få till 2 våningar ens med takkupor).

*200 kvm BYA, 5,5 meter nockhöjd utan takvinkel – på sluttande mark*



Vad ger byggrätten

- Möjligt att få till 1 helt våningsplan med enkelhet.
- (Maximalt 2 våningsplan i brant sluttning och vid omfattande schaktning/sprängning).
- Går att skapa entréer från båda håll beroende på tillgängligheten på tomten.

Möjliga konsekvenser variant 2

- Det går att skapa stora villor med endast ett helt våningsplan
- Ej möjligt att uppföra 2 våningar i sluttning med enkelhet: pga. kräver kuperad terräng och omfattande sprängning/schaktning.
- Det går att skapa väldigt stora långsträckta byggnader om fastigheten är tillräckligt stor för det. Volymen som är mycket större och i en volym som inte är typisk för området i övrigt
- Hög sluten sockelvåning, vid bebyggelse i sluttning, skapar stora ytor som överblickar fastigheter och allmänna ytor nedanför. Kan skapa otrygghet för omgivningen.

### Utfall planstridighet alternativ 3

5 st huvudbyggnader bedöms planstridiga utifrån bygglovshandlingar:

- 2 st byggnader planstridiga på grund av att de ligger inom prickmark (rasrisk). Dessa är planstridiga oavsett hur byggrättens storlek regleras.
- 2 st byggnader planstridiga på grund av för hög nockhöjd (över 5,5 m) i förhållande till BYA (över 150 kvm).

- Varav en byggnad omfattar 181 kvm BYA, nockhöjd ca 8,7-8,9 m.
- Varav en byggnad omfattar 159 kvm BYA, nockhöjd ca 6,5 m.
- 1 st byggnad planstridig på grund av för hög nockhöjd (över 7,5 m) i förhållande till BYA (under 150 kvm).
  - Byggnadens omfattning: BYA 134, nockhöjd ca 7,7 m enligt lov. Kartbilder visar att stor altan finns som ska räknas in i BYA.

#### 4 st huvudbyggnader kan inte bedömas

- Risk för planstridighet pga. för hög nockhöjd i kombination med BYA enligt drönarmätning. Kan inte kontrolleras gentemot bygglov då lov inte hittats i arkivet.
- Utgångspunkten bedöms vara att byggnaderna är uppförda i laga ordning, för att kunna bedöma planstridighet krävs därför mer detaljerad inmätning i fält.

Av de planstridiga byggnaderna ovan bedöms 1 st byggnad ha maximerat den mindre byggrätten genom att överstiga både 150 kvm BYA och 7,5 m nockhöjd.

#### **Sammanvägd bedömning alternativ 3**

- Målsättning (enligt strategin) att möjliggöra för 1-planshus respektive 2-planshus uppnås.
- Risk att byggnad får till extra våningar i sluttning, samtidigt en kvalitet att nyttja sockel för byggnad istället för sluten sockel.
- Ingen takvinkelbegränsning leder till större flexibilitet gällande gestaltning och arkitektonisk variation.
- Antalet planstridiga byggnader med bestämmelserna är maximalt 9 st. Garanterat planstridiga 5 st.

Av dessa bedöms 4 st inte nödvändiga att ta hänsyn till, då pga. prickmark blir planstridiga oavsett eller redan kan anses ha maximerat en byggrätt.

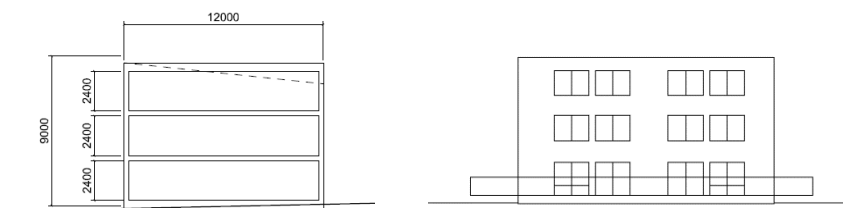


## Alternativ 4. Byggrätt anpassad efter planstridiga byggnader

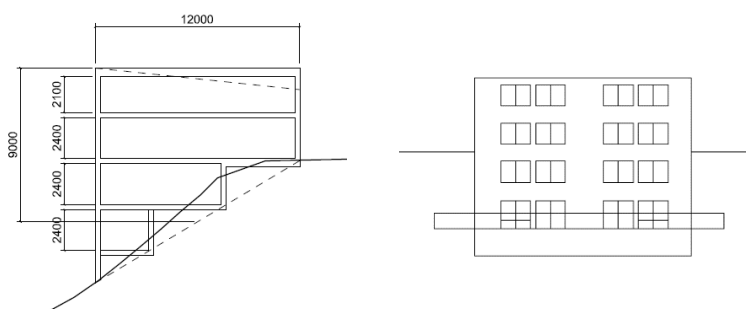
### Beskrivning av byggrätt

- Byggnadsarea ~~200 kvm~~ 185 kvm
- Maximal nockhöjd ~~8,5 meter~~ 9 meter
- ~~Byggnad med nockhöjd över 6,5 meter ska ha en minsta takvinkel på 27 grader.~~

*185 kvm BYA, 9,0 meter nockhöjd utan takvinkel – på platt mark*



*185 kvm BYA, 9,0 meter nockhöjd utan takvinkel – på sluttande mark*



### Påverkan planstridighet

2 st huvudbyggnader bedöms planstridiga utifrån bygglovshandlingar:

- 2 st byggnader planstridiga på grund av att de ligger inom prickmark (rasrisk). Dessa är planstridiga oavsett hur byggrättens storlek regleras.

Ingen ytterligare byggnad blir planstridig, då byggrätten är anpassad efter de största lovenliga måtten på byggnaderna inom planområdet. Byggnaderna som sätter måttet är följande:

- 1 byggnad med byggnadsarea på 181 kvm i kombination med största nockhöjd på 8,7-8,9 meter, enligt bygglov.
- 1 byggnad har lägsta takvinkel 0 grader, enligt bygglov.

#### Sammanvägd bedömning alternativ 4

- Målsättning (enligt strategin) att möjliggöra för 1-planshus respektive 2-planshus uppnås inte.
- De stora byggnaderna är inte konsekvensbedömda under planarbetet (t ex avseende markstabilitet). Skulle innebära behov av nya utredningar.
- Anpassning av byggrättsvolym kan ge effekter på efterföljande etapper, dock inte säkert att volymen i etapp 11 kommer vara tillräcklig för att undvika planstridiga byggnader i efterföljande etapper.
- Antalet planstridiga byggnader med bestämmelserna är 2 st. Dessa bedöms inte nödvändiga att ta hänsyn till, då pga. prickmark blir planstridiga oavsett bestämmelse.

#### Alternativ 5. Generell byggrätt i kombination med specialanpassad byggrätt för byggnader som riskerar bli planstridiga i planförslaget

##### Beskrivning av byggrätt

Ett alternativ till att endast ha reglera en generell byggrätt (exempelvis enligt alternativ 1-3) för hela planområdet, är att kombinera en generell byggrätt med specialanpassade byggrätter för vissa fastigheter. Specialanpassade byggrätter kan användas på de fastigheter som bedöms bli planstridiga i och med den generella byggrättsbestämmelsen trots att de bedöms vara uppförda i laga ordning.

Den specialanpassade byggrätten utformas specifikt för varje fastighet så att befintlig huvudbyggnad ryms inom byggrättsbestämmelsen för den huvudbyggnaden. Syftet med den specialanpassade byggrätten är att om säkerställa möjligheten att uppföra en ny byggnad i samma storlek och utformning, om den ursprungliga byggnaden exempelvis skulle brinna ner.

För att kunna utforma specialanpassade byggrättsbestämmelser behöver kompletterande inmätningar göras i fält.

### **Påverkan planstridighet**

Med detta alternativ bedöms inga fastigheter bli planstridiga, med undantag för 2 st byggnader som blir planstridiga på grund av att de ligger inom prickmark (rasrisk). Dessa är planstridiga oavsett hur byggrättens storlek regleras.

### **Sammanvägd bedömning**

- Målsättning (enligt strategin) att möjliggöra för 1-planshus respektive 2-planshus uppnås till viss adel.
- Planstridiga huvudbyggnader (som bedöms vara uppförda i laga ordning) undviks genom specialanpassade byggrättsbestämmelser.
- Antalet planstridiga byggnader med bestämmelserna är 2 st. Dessa bedöms inte nödvändiga att ta hänsyn till, då pga. prickmark blir planstridiga oavsett bestämmelse.

### **Diskussion**

För 52 av totalt 54 bebyggda fastigheter inom planområdet regleras inte nockhöjd i nu gällande planer. För dessa regleras istället våningsantal. Det är därför inte konstigt att inventeringen visar att byggnader riskerar att bli planstridiga avseende nockhöjder i alternativ 1-3. I kommande etapper på Brevikshalvön, där 105-planer är gällande i större utsträckning, finns risk att ännu fler byggnader har höga nockhöjder.

Storleksmässigt avviker många byggnader från nu gällande bestämmelser genom att de har en byggnadsarea som är större än vad gällande planer tillåter. Avvikelserna kan förklaras på tre sätt: 1) att ursprungslov är mycket gamla och inriktning saknades i samband med att lov gavs, 2) att avvikelser har medgivits av byggnadsnämnden, samt 3) att byggnader uppförts olovligen (svartbyggen). Samtidigt är det inga byggnadsareor som avviker pga. byggnadsarea över 200 kvm.

### **Jämförelse av alternativ – planstridighet**

Utöver de byggnader som bedöms vara planstridiga i PM, tillkommer byggnader som enligt bygglovshandlingar uppfyller byggrätten i de olika alternativen men att det kan finnas ändringar som innebär att byggnaderna i verkligheten är planstridiga.

Oavsett alternativ bedöms 2 st byggnader bli planstridiga på grund av att de ligger inom pricksmark (rastriskområde) enligt förslaget till ny detaljplan.

**Därutöver** bedöms respektive alternativ generera ett ytterligare antal planstridiga byggnader:

- Alternativ 1:  
Som mest 21 st ytterligare planstridiga byggnader, kontroll mot bygglov har ej gjorts för dessa.
- Alternativ 2:  
Som mest 2 st ytterligare planstridiga byggnader, varav 1 st inte varit möjlig att bedöma pga. att lov inte kunnat hittas i arkivet och varav 1 st kan bortses ifrån pga. byggrätt redan bedöms vara maximalt utnyttjad.
- Alternativ 3:  
Som mest 7 st ytterligare planstridiga byggnader, varav 4 st inte varit möjliga att bedöma pga. att lov inte kunnat hittas i arkivet och varav 2 st kan bortses ifrån pga. byggrätt redan bedöms vara maximalt utnyttjad.
- Alternativ 4:  
0 st ytterligare planstridiga byggnader
- Alternativ 5:  
0 st ytterligare planstridiga byggnader

Resultatet ovan visar att alternativ 1 riskerar att få flest planstridiga byggnader. Ytterligare undersökningar och inmätningar i fält krävs för att få full klarhet i konsekvenserna av alternativ 1 och 3.

### Jämförelse av alternativ - byggnadsvolymer

I och med att beslut har fattats om att Östra Tyresö ska byggas ut med kommunalt VA och vägar samt att förutsättningarna för permanentboende ska förbättras genom att tillåta större byggrätter kommer karaktären att förändras. Befintlig bebyggelse varierar dessutom mycket i storlek och utseende. Tydliga motiv att anpassa byggrätterna efter den äldre fritidshusbebyggelsen bedöms därför saknas. Syftet att begränsa byggrätternas omfattning bör därför inte styras av ett visst utseende: till exempel att byggnader ska ha sadeltak. Utan omfattningen bör istället ha för målsättning att begränsa upplevelsen av byggnadernas volymer. Detta resonemang ligger även till grund för de

byggrätter som föreslås i Strategi för Östra Tyresö. Takvinkelbestämmelser enligt alternativ 1 bedöms utifrån detta resonemang inte väga särskilt tungt, utan takvinkelbestämmelserna ska snarare ses som en kvalitet knutet till volymbearbetningen (för att hålla nere byggnadsvolymer).

För att skapa flexibilitet vid tillbyggnader på befintliga hus är det fördelaktigt att takvinkel inte regleras (alternativ 2 och 3). Det öppnar upp för att tillbyggnader anpassas till vinkel på befintliga tak.

Den nya detaljplanen innebär en större byggrätt jämfört med de detaljplaner som nu gäller i området. Byggnadsarean i Tegelbruket är även större än byggnadsarean i tidigare förnyelseområden på Brevikshalvön. För att undvika byggnadsvolymer som är mycket större än vad som tidigare tillåtits och som inte bedöms vara typisk för området i övrigt, bör man därför tänka på att upplevelsen av volymen hålls ner i höjdd. Alternativ 1 och 3 bedöms ha strategier för att hålla nere byggnadsvolymer i höjdd, medan alternativ 2 och 4 inte bedöms lyckas hålla nere byggnadsvolymer i höjdd på önskvärt sätt.

Byggnader med stor BYA (200 kvm) öppnar upp för långa byggnadsvolymer om fastigheten tillåter (aktuellt för alternativ 1-4). Upplevelsen av volymen förvärras om höjd inte bearbetas. Alternativ 2 är sämst utifrån denna aspekt.

I sluttningar skapas möjligheter till terrasser som genererar slutna socklar och undersidor (aktuellt för alternativ 1-4). Suterrängvåningar kan samtidigt bidra positivt med jämfört med en hög sluten sockel.

Byggnader i sluttning öppnar i flera fall (bl.a. beroende på lutning) upp för ytterligare ett våningsplan jämfört med byggnader placerade på platt mark. För att syftet med strategin ska uppnås genom att volymerna begränsas till en upplevd volym på 1 respektive 2 våningar, ges bäst förutsättningar antingen genom bestämmelse finns om takvinkel eller att nockhöjden begränsas. Alternativ 1 och 3 bäst utifrån denna aspekt. Dock är det svårt att helt och hållet utesluta ”en extra våning” i kuperad terräng så länge våningsantalet inte regleras. Det krävs dock mycket i alternativ 1 och 3 för att lyckas få ut en extra våning.

## Slutsats

Alternativ 2 och 4 bedöms inte uppfylla de kvaliteter som eftersträvs i planprocessen för Tegelbruket och i Strategi för Östra Tyresö. Alternativ 1 och 3 bedöms bidra till att hålla nere byggnadsvolymer på ett önskvärt sätt.

Bedömningen är att de gestaltningsmässiga fördelarna med alternativ 3 överväger alternativ 1. Alternativ 3 innebär även färre planstridigheter (vad inventeringen kunnat visa) och är därför det alternativ som förordas. Alternativ 3 innebär en något lägre nockhöjd jämfört med den ursprungliga byggrätten, men borttagandet av takvinkeln ger en större frihet vad gäller utformningsalternativ. En konsekvens är att ett antal fastigheter blir, eller riskerar att bli planstridiga på grund av bestämmelsen.

Om möjligheten att undvika planstridigheter väger tungt, bedöms alternativ 5 vara mer fördelaktigt jämfört med alternativ 4. Då alternativ 3 bedöms ha bäst kvaliteter bör alternativ 5, om detta alternativ väljs, kombineras med den generella byggrätten i alternativ 3.