

Handläggare
Agnes Hustad
Kommunstyrelseförvaltningen
Planarkitekt
08- 578 293 28
agnes.hustad@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2021-05-31

Sida
1 (7)
Diarienummer
KSM 2020 503

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Planbesked för fastigheten Vidablick 4

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

- Positivt planbesked ges för fastigheten Vidablick 4.

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Kommundirektör

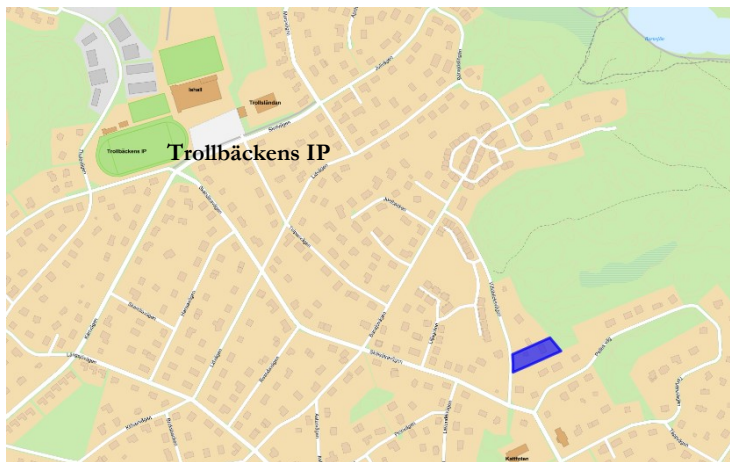
Sara Kopparberg Nordemo
Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

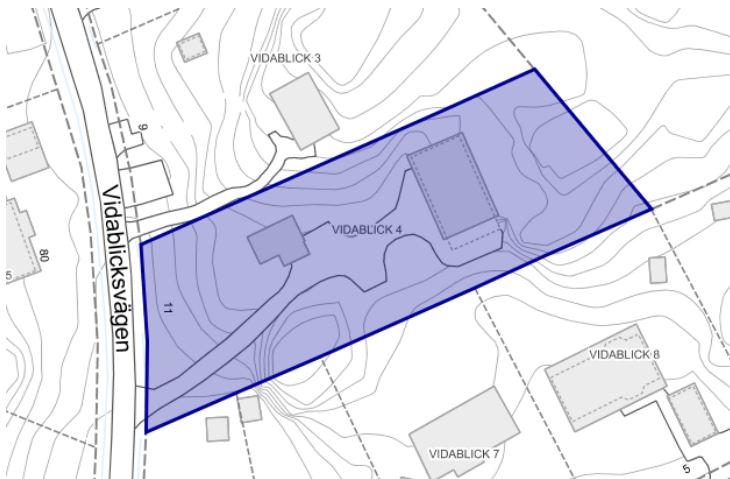
Pr Bostad AB ansökte i mars 2020 om planbesked för fastigheten Vidablick 4. Ansökan gäller ändring av gällande detaljplan för att kunna stycka av befintlig fastighet i två så att ytterligare ett bostadshus med fullstor byggrätt kan byggas. Det inkomna förslaget är i linje med kommunens översiktsplan.

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att det är lämpligt att pröva den föreslagna ändringen som möjliggör styckning och föreslår ett positivt planbesked.

Planarbetet kan bedrivas med begränsat standardförfarande och beräknas tidigast kunna antas under kvartal Q3 2022.



Översiktskarta med berörd fastighet markerad med blått

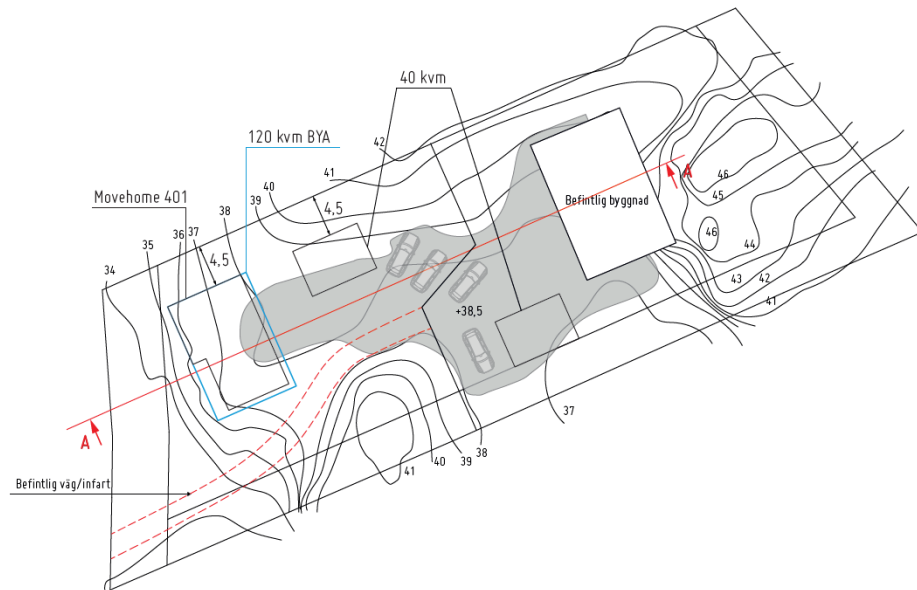


Karta som visar aktuell fastighet Vidablick 4

Ansökan

Pr Bostad AB ansökte om planbesked i mars 2020 för fastigheten Vidablick 4. Kompletteringar har inkommit vid ett par tillfällen (i maj 2020, september 2020, februari 2021 och mars 2021). Ansökan gäller ändring av gällande detaljplan för att kunna stycka av befintlig fastighet i två delar så att ytterligare ett bostadshus med fullstor byggrätt kan byggas.

Fastigheten Vidablick 4 är 2527 kvm och ägs av sökanden. Styckningen skulle enligt förslaget i ansökan innebära att båda fastigheterna blir cirka 1250 kvm stora.



Inlämnat förslag på styckning av fastigheten med förslag på möjlig placering av byggnader.

Platsens förutsättningar

Sammanfattat om fastigheten

Fastigheten Vidablick 4 ligger i Skälsätra, som ligger inom kommundelen Trollbäcken. Fastigheten är bebyggd med en friliggande villa samt en komplementbyggnad. Övriga ytor utgörs av tomtmark. Angränsade fastigheter är bebyggda med friliggande villor i en och två våningar. Längre in på Vidablicksvägen består bebyggelsen av radhus.

Fastigheten gränsar i nordost till naturmark. Naturmarken ligger inom föreslaget område för Barnsjöns naturreservat som är under pågående reservatsbildning.

Marken inom fastigheten är kuperad och på flera ställen förekommer berg i dagen. Högst marknivåer finns längst in på fastigheten, närmast naturmarken. Befintlig huvudbyggnad som ligger i suterräng och tar upp höjdskillnader. Framför befintligt bostadshus planar marken ut och har en öppen karaktär med gräsmattor och asfalterade ytor för biluppställning. Från befintlig komplementbyggnad sluttar marken förhållandevis brant ner till Vidablicksvägen. I slutningen finns en större ek. Infartsvägen inom fastigheten anpassar sig till terrängen genom att vägen rundar en befintlig bergsknalle. Nivåskillnaderna är även stora mot grannfastigheten i norr.



Bild som visar befintlig infartsväg som anpassar sig väl till bergsknallen söder om vägen. Befintlig komplementbyggnad till höger.



Bild som visar befintlig huvudbyggnad samt nivåskillnader mot grannfastigheten norr om fastigheten Vidablick 4.

Fastigheten ligger cirka 900 m från Trollbäckens IP, där kringliggande område på sikt ska utvecklas med närservice. Vid Trollbäckens IP finns busshållplats. Förskola finns inom 200 meter och grundskola inom 2 kilometer från fastigheten.

För att kunna stycka fastigheten samt uppfylla en fullstor byggrätt inom ny fastighet behöver den befintliga komplementbyggnaden rivas.

Översiktsplan och riksintressen

I översiktsplanen är aktuellt område utpekad som medeltät bostadsbebyggelse. Detta innebär en tätortsmässig karaktär med i huvudsak mindre flerbostadshus, parhus, radhus och småhus samt med viss service, arbetsplatser och mötesplatser i strategiska lägen.

Området där fastigheten Vidablick 4 ligger är inte utpekad som ett prioriterat förtättningsområde i översiktsplanen. För hela Trollbäcken, gäller dock att området kan förtätas genom tillägg av mindre flerfamiljshus, par eller radhus, ökade byggrätter eller delning av stora tomter utifrån platsens förutsättningar och enligt för kommunen gällande principer för förtätning. Principerna anger att vid styckning av en villafastighet i två eller flera nya fastigheter, ska både den ursprungliga fastigheten och de nya fastigheterna uppfylla de krav som idag ställs i gällande detaljplaner. Det vill säga minsta tomtstorlek och maximal byggrätt för gällande plan ska klaras.

Området omfattas inte av några ekologiskt särskilt känsliga områden eller riksintressen.

Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas av gällande detaljplan nr 322 som vann laga kraft 9 oktober 2003. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut, vilket möjliggör en ändring av detaljplanen. Markanvändningen för Vidablick 4 är (B) bostadsändamål, friliggande villor. Detaljplanen anger att fastigheten får delas i högst 1 fastighet. På fastigheten får högst en huvudbyggnad och två uthus/garage uppföras. Huvudbyggnaden får maximalt ha en byggnadsarea (BYA) på 160 kvm och inrymma högst två bostadslägenheter och uthus får sammanlagt ha en BYA om max 40 kvm. Minsta tomtstorlek är 900 kvm. Byggnad får uppföras i högst en våning och vind får inredas. Där terrängens lutning medger får suterrängvåning anordnas. Detaljplanen anger att schaktnings- och utfyllnadsarbeten i möjligaste mån ska undvikas.

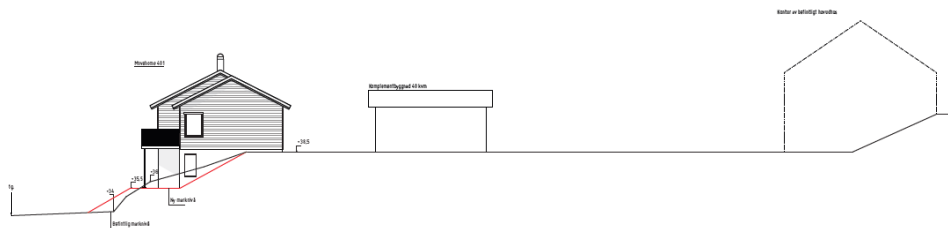
Områdesprinciper

Det finns områdesprinciper för Skälsätra som reglerar att fastigheten får vara minst 900 kvm. Vidablick 4 är 2527 kvm stor vilket skulle möjliggöra två fastigheter i enlighet med områdesprinciperna.

Förvaltningens bedömning

Fastigheten Vidablick 4 är 2527 kvm stor och uppfyller därmed kraven på minsta fastighetsstorlek för styckning enligt områdesprinciperna för Skålsåtra. Fastigheten ligger inte inom prioriterat förtättningsområde enligt översiktsplanen och vid styckning ska krav i gällande detaljplan uppfyllas.

Fastigheten präglas av stora nivåskillnader och på flera ställen framträder större områden med berg i dagen. Olika alternativ för en ny tillfartsväg har redovisats av och diskuterats med sökanden. En helt ny infartsväg i endera fastighetsgränsen bedöms inte lämplig med hänsyn till den kuperade terrängen. Det finns krav i gällande detaljplan om att schaktnings- och utfyllnadsarbeten i möjligaste mån ska undvikas och dessa krav har även tagits hänsyn till vid denna prövning. En slutsats är således att för att klara en tillräckligt stor bygggrätt bör den väl inpassade, befintliga uppfarten behållas. Angöring till den övre fastigheten måste i så fall säkras genom servitut.



Inlämnat förslag på styckning av fastigheten som visar sektion genom föreslagen ny bygggrätt

En ny fullstor bygggrätt på 160 kvm för huvudbyggnad samt 40 kvm för uthus bedöms möjligt att genomföra utan att påverka den uppvuxna eken vid sidan av uppfarten. Vid en kommande planprövning finns anledning att se över hur planbestämmelserna från 2003 skulle översättas så att de motsvarar nu gällande plan- och bygglag (PBL). Till exempel finns idag de så kallade attefallsreglerna som inte fanns 2003 och som möjliggör viss byggnation utöver det som detaljplanen reglerar. Inte heller finns begreppet suterräng i nu gällande PBL utan ytan definieras antingen som källare eller som en våning beroende på hur medelmarknivån beräknas invid byggnad. Med nu gällande PBL-regler bör man i så fall pröva om byggnadsarean om 160 kvm ska vara *inklusive* komplementbyggnad eftersom ytterligare 30+15 kvm ”attefallsytor” ändå kommer att vara tillåtet att uppföra. Man bör också pröva att utesluta max våningsangivelse och istället sätta nockhöjden så att en suterrängvåning möjliggörs. Se sektion ovan.

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att det är lämpligt att pröva den föreslagna ändringen som möjliggör styckning och föreslår ett positivt planbesked.

En prövning av barnets bästa har inte genomförts inför planbeskedet utan kommer utredas inom planarbetet.

Förutsättningar finns för att tillämpa ett begränsat standardförfarande då planförslaget bedöms utgöra en åtgärd av mindre betydelse och ha en liten och tydlig samråds-krets som berörs. Planarbetet bedöms alltså kunna bedrivas med begränsat standardförfarande och beräknas tidigast kunna antas under kvartal Q3 2022.

Förslaget till beslut har inga ekonomiska konsekvenser. Planarbetet finansieras genom plankostnadsavtal som upprättas med fastighetsägaren.