



Planbesked – Ändring av detaljplan P 129, Sturefors

Förslag till beslut

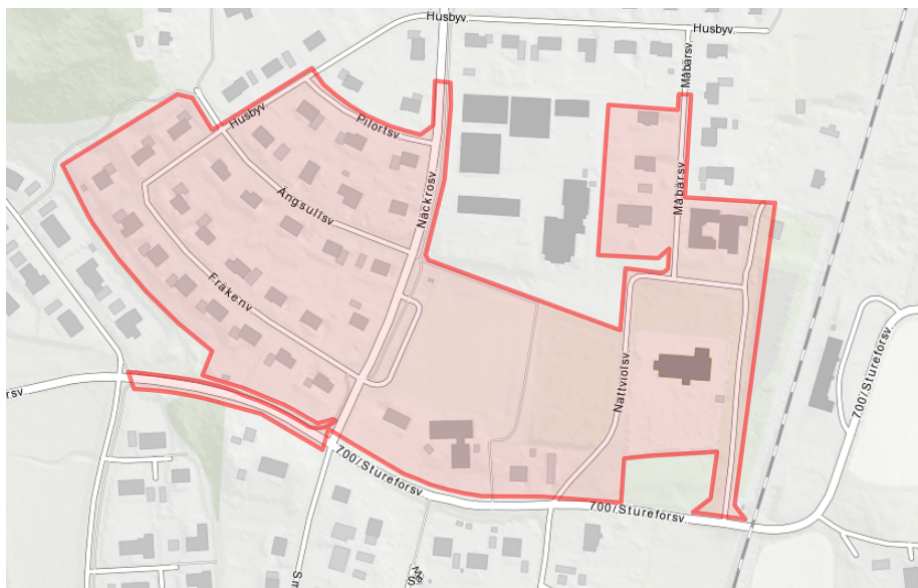
1. Prövning av ändring av byggnadsplan 129 tillåts.

Sammanfattning

Husby 1:32 är en villatomt belägen i Sturefors. Tomten omfattas av byggnadsplan 129 som företrädesvis anger bostadsändamål. I byggnadsplanen framkommer bestämmelser och regleringar som fastslår att tomtplatserna för friliggande hus inte får vara under 800 kvm. Byggnaderna får inte uppta mer än 150 kvm av tomtarealen. De flesta tomterna är reglerade till max en våning med högst 30 graders taklutning och högst 4 meter i höjd. Fastighetsägaren har ansökt att ändra planen för att möjliggöra utbyggnader i sin fastighet som motsvarar en högre boendestandard.

Beslutsunderlag:
Inkommen planansökan
Tjänsteskrivelse

Orienteringsbild



Byggnadsplan 129 markerat i rött

Bakgrund

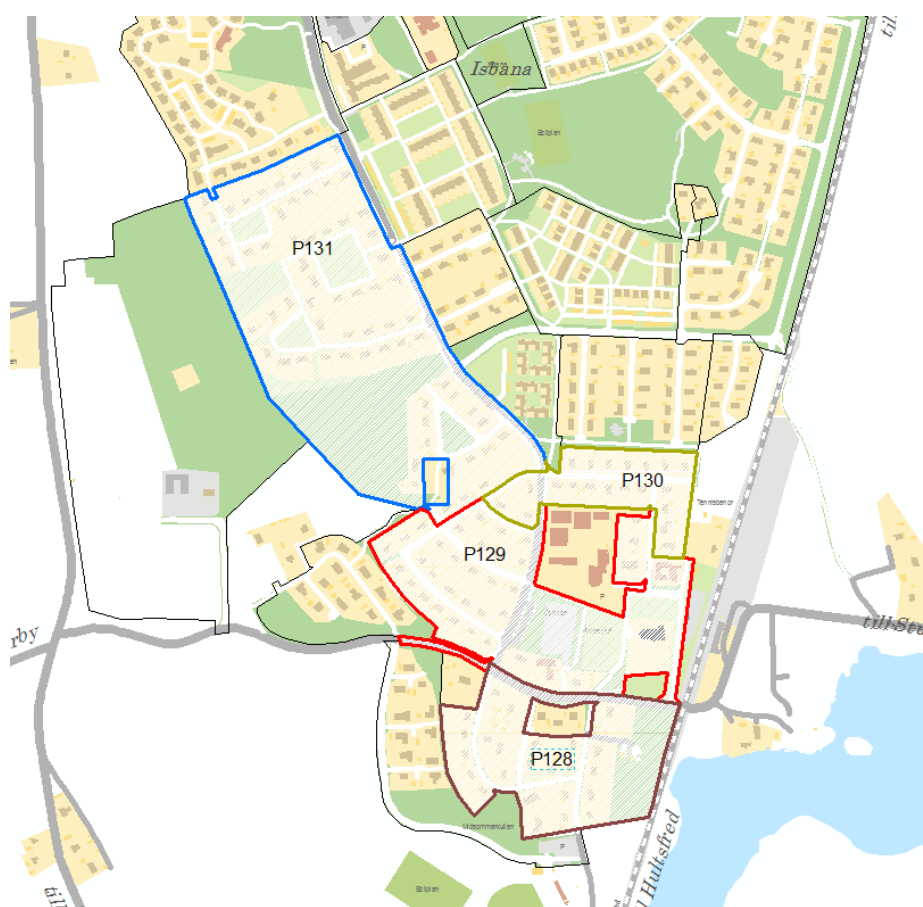
Den 15 maj 2016 inkom ansökan angående en ändring av detaljplan för byggnadsplan 129 i Sturefors. De sökande som bor på fastigheten Husby 1:32 anser att byggrätten är otillräcklig. Den sökande skickade in en ansökan år 2013 gällande en planändring för byggnadsplan 129. Kommunens besked då, var att det inte var aktuellt att se över byggnadsplanen. Eftersom kommunen har planer att bygga en ny idrottshall inom byggnadsplan 129 tycker den sökande att det nu finns anledning att uppdatera planen. I området finns även friliggande hus som avviker från gällande byggnadsplan då de fått dispens från Bygglovskontoret som var möjligt enligt tidens rådande lagstiftning vilket det inte är idag.

Utredning

Teknik- och samhällsbyggnadskontoret har listat några detaljplaner i Sturefors med bostadsändamål i tabellen nedan.

Detaljplaner	Minsta tomtstorlek	Byggrätt
P128	900 kvm	100 kvm + 20 kvm uthus
P129	800 kvm	150 kvm + 30 kvm uthus
P130	800 kvm	150 kvm
P131	750 kvm	160 kvm
P133, P134 och P135	800 kvm för F 400 kvm för FSr	200 kvm
DP 594	Framkommer inte	250 kvm för fristående hus 120 kvm för rad/kedjehus
DP 572	Framkommer inte	225 kvm för fristående hus
DP 557	Framkommer inte (radhus)	160 kvm + 15 kvm förrådsbyggnader
DP 1288	900 – 1 100 kvm	230 kvm

Syftet med tabellen är att översiktligt visa hur minsta tomtstorlekarna och byggrätterna är fördelade i några av detaljplanerna i orten. Detaljplaner upprättade mellan sen 40-tal till 60-talet (se gulmarkerade planer i tabellen) innehar snarlika bestämmelser vad gäller minsta tomtstorlekar och byggrätter d.v.s. en minsta tomtstorlek på c:a 800 kvm och byggrätt på 120 – 160 kvm. De gulmarkerade planerna i tabellen är mest intressanta ur en potentiell planprövnings aspekt då luckan mellan minsta tomtstorlekar och byggrätter är som störst.



Detaljplaner som eventuellt kan bli aktuella för ändring.

Ekonomi

Vid ändring av detaljplan av den här karaktären finns det ingen motpart att teckna ramavtal/exploateringsavtal med. Det innebär att kostnaderna för detaljplaneändringen täcks av kommunen. När de berörda fastighetsägarna ansöker om utökad byggrätt betalas en summa i form av bygglovstaxa som med tiden täcker planändringens kostnader.

Kommunens helhetsbedömning

Kommunen gör den samlade bedömningen att tillåta en planprövning gällande ändring av kartlagda detaljplaner. Kommunen har tidigare avslagit planförfrågan då det inte varit aktuellt att påbörja en ändring av detaljplan. Eftersom kommunen kartlagt ytterligare detaljplaner i Sturefors som skulle kunna omfattas av en eventuell ändring blir genomslaget större i området jämfört med tidigare vilket är orsaken till att kommunen går planförfrågan till mötes denna gång. Vidare bedömer kommunen att planen inte kommer att prioriteras i nuläget då resurserna i förstahand ska arbeta efter verksamhetsplanens uppsatta mål för framtagandet av nya bostäder.

TID

En planändring förväntas prövas med standardförfarande. Arbetet bedöms inledas tidigast vid årsskiftet 2017-2018 och slutföras till tidigast *hösten 2018*.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordningen ärendet placerats. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Upplysning

Beslutet att godkänna att en ny detaljplan prövas innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den detaljplaneprocess då förslagets lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas. Om ärendet har medfört information enligt 19 § och i förekommande fall beslut enligt 11 § MBL ska det framgå under denna rubrik.

Teknik- och samhällsbyggnadskontoret

Agneta Bergquist

Beslutet skickas till:
Den vederbörande och
Samhällsbyggnadsnämndens diarium.