



Planbesked i Hjulsbro för fastighet Notbladet 25

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Hjulsbro för Notbladet 25 tillåts.

Ärende

Fastighetsägaren har inkommit med begäran om ändring av detaljplan för Notbladet 25 i Hjulsbro. Fastighetsägaren önskar ändra befintlig stadsplan genom att justera prickmark (mark som inte får bebyggas) på fastigheten så att befintlig huvudbyggnad inte längre är placerad på prickmark. Syftet med planprovningen är att ge befintlig bebyggelse på fastigheten planstöd. På fastigheten står idag en enplansvilla med garage i källare/suterräng.

Beslutsunderlag:
Notbladet 25_Ansökan planbesked.pdf

Bakgrund

Fastighetsägaren har 2020-10-20 inkommit med begäran om ändring av detaljplan för Notbladet 25 i Hjulbro. Fastighetsägaren önskar ändra befintlig stadsplan genom att justera prickmark på fastigheten så att befintlig huvudbyggnad inte längre är placerad på prickmark. Syftet med åtgärden enligt ansökan är att bekräfta befintlig bebyggelse på fastigheten så att den har planstöd för att ge möjlighet till prövning av bygglovspliktiga åtgärder samt rätt att återuppföra byggnad på fastigheten. På fastigheten står idag en enplansvilla med garage i källare/suterräng.

Fastigheten är totalt 604 kvm. Byggnaden upptar ca 120 kvm.



Orienteringskarta. Fastigheten är inringad i rött.

För fastigheten gäller stadsplan 549 som fastställdes 1975. För fastigheten finns även tomtindelingsbestämmelser som beslutades 1976. Stadsplanen anger för fastigheten användningen friliggande bostäder i en våning. Byggnad får uppta högst en fjärdedel av fastigheten, dock som mest 250 kvm. Byggnadshöjd får inte vara högre än 4,5 meter. Garage och uthusbyggnad får max vara 2,7 meter i byggnadshöjd. På den aktuella fastigheten är dock den största delen försedd med prickmark- mark som inte får bebyggas. Byggnadsnämnden gav 1979 dispens och bygglov till ytterligare ett hus på Notbladet 20 enligt möjlighet i då gällande lagstiftning. Fastigheten styckades av 1980.

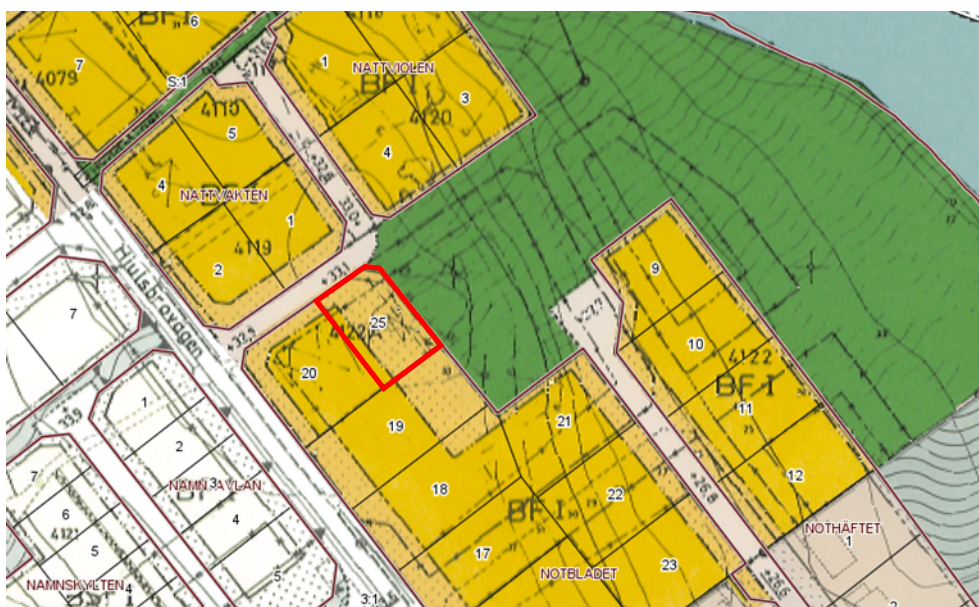


Bild. Utklipp ur planmosaikern för det aktuella området, fastigheten Notbladet 25 är inringad i rött.

Utredning

Fastigheten används redan idag som villatomt och har uppförts under samma tid som en stor del av bebyggelsen i stadsdelen. Bebyggelsens utbredning på marken ryms inom den byggrätt som gäller för omgivande fastigheter, det vill säga att byggnadsarean inte upptar mer än en fjärdedel av fastighetsstorleken.

I gällande stadsplan anges ingen specifik motivering till prickmarkens utbredning i detta läge. Utifrån planens intentioner att möjliggöra en viss utbyggnad inom området med samtidigt bibehålla en viss gleshet görs tolkningen att prickmarkens syfte varit att inte tillåta en för tät bebyggelse eller för små tomter.

Den aktuella fastigheten är mindre än övriga fastigheter inom tomtindelingsbestämmelsen men i omgivande boendemiljöer finns även fastigheter i samma storlek som den aktuella fastigheten. Fastighetens storlek bedöms inte utgöra något hinder. Befintlig infart till fastigheten bedöms som fungerande. Inga ytterligare utredningar avseende buller eller dagvatten bedöms krävas.

Fastigheten ligger mer än 100 meter från Stångån och berörs inte av strandskyddet.

I äldre stadsplaner eller detaljplaner finns inte sällan avvikelser mellan plankartan och den faktiska bebyggelsen på platsen och det kan vid vissa tillfällen vara lämpligt att ta ett större grepp i samband med ett planarbete. I detta planarbete behöver därför en avgränsning göras i samband med planstart

om ytterligare justeringar ska göras inom planarbetet. Exempelvis kan prickmarken på grannfastigheten Notbladet 19 undersökas i samband med planarbetet då den bör ses i ett sammanhang med prickmarken på Notbladet 25.

För att ändringen inte ska strida mot gällande tomtindelning bör denna upphävas, i planarbetet behöver även tas ställning till om hela tomtindelningsbestämmelsen ska upphävas eller enbart ett mindre område.

Utredningen ovan är inte en fullständig genomgång av berörda förutsättningar och ingångsvärden. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Bedömning

Med grund i 2 kap. plan- och bygglagen gör plankontoret bedömningen att åtgärden är lämplig att pröva i en detaljplan. Vid start av ett planarbete behöver beslut om avgränsning av åtgärden göras.

Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva åtgärden genom i ett planarbete.

Tid

En ändring av detaljplan förväntas prövas med standardförfarande. Arbetet bedöms inledas *första halvåret 2026* och kunna vara slutfört till tidigast *första halvåret 2027*.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordningen ärendet placerats. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt när planprövningen inleds. 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 ramavtal ska tecknas mellan kommunen och den sökanden innan planprövning kan påbörjas. I avtalet regleras fördelningen av planarbetets kostnader.

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Sökanden