

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Peter Jonsson

Datum 2018-05-22

Dnr KS 2018/0071

Till Kommunstyrelsens
planarbetsutskott

Planbesked för Söra 1:40

Sammanfattning

Ansökan avser planbesked för Söra 1:40 och möjligheten att stycka en fastighet för ett friliggande bostadshus i två våningar. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår negativt planbesked med hänvisning till att planläggning generellt bör ske i större sammanhang samt att det inte bedöms finnas behov av att påbörja planläggning av området enligt bl.a. kommunens nya översiktsplan. Därutöver är fastigheten kuperad vilket gör den svårtillgänglig. Fastigheten omfattas redan av en gällande byggnadsplan som reglerar lämplig tomtstorlek.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens planarbetsutskott beslutar

1. På ansökan att pröva detaljplan för Söra 1:40 lämnas **negativt planbesked**, dvs. att planförfrågan inte prövas genom detaljpaneläggning.
2. Avgift för planbesked på 9100 kr (enkel åtgärd) enligt plan- och bygglovstaxa beslutad av Kommunfullmäktige.

Bakgrund

Fastigheten Söra 1:40 ligger inom byggnadsplanen *del av Margretelund (Spjutvägen; Fornåsvägen)* med enskilt huvudmanaskap som vann laga kraft 1987 och omfattar ungefär 75 fastigheter. Byggnadsplanen tillåter friliggande bostäder i två plan med förbud mot att inreda vindsvåning. Därutöver är minsta tomtstorlek reglerad och för fastigheten tillåts en minsta tomtstorlek på 1500 m². Planbestämmelserna avseende tomtstorlek anges i planen utifrån områdets topografiska förhållanden. Fastighetsägaren önskar stycka av en del av fastigheten för att möjliggöra ytterligare ett bostadshus men detta förutsätter att detaljplanen och dess planbestämmelser avseende minsta tomtstorlek ändras.

Förvaltningens slutsatser

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap. 5 § ska det i planbeskedet framgå om kommunen avser inleda en planläggning. I de fall kommunen inte avser att inleda en planläggning ska skälen till detta anges. Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig negativ till att ändra detaljplan för Söra 1:40.

Det gällande detaljplaneområdet som omfattar Söra 1:40 är ett gammalt fritidshusområde med relativt stora tomter och lummig karaktär. Området har successivt förvandlats till villaområde för permanent boende. I samband med att den gällande detaljplanen för området antogs 1987 gjordes de avstyckningar som bedömdes lämpliga utifrån områdets topografiska förhållanden och viljan att bevara för området berikande vegetation. Detta resulterade i bestämmelsen om minsta tomtstorlek som är nu gällande för området. Det är en slutsats som samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer bör gälla även i fortsättningen.

Tjänsteutlåtande

När det gäller detaljplaner är det generellt att föredra att ta ett samlat grepp kring utvecklingen av ett område, och med andra ord undvika att enbart planlägga en enstaka fastighet. Bl.a. möjliggör ett sådant helhetsgrepp att olika frågor och konsekvenser kan hanteras i ett större perspektiv vilket ofta är nödvändigt, det är även att föredra ur ett rättviseperspektiv samt innebär ett mer effektivt användande av kommunala resurser. Att påbörja en planläggning av området bedöms inte heller ha stöd i strategiska planer så som den nya översiktsplanen.

Då det gällande detaljplaneområdet inte finns specifikt utpekade som ett prioriterat utvecklingsområde inom kommunens översiktsplan anser samhällbyggnadsförvaltningen inte att det dagsläget finns något behov av att utreda möjligheterna till förtätning för ett större område.

Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas.

Bilagor

1. Bilaga Ställningstagande för Söra 1:40, daterad 2018-05-22



Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef



Maria Bengs
Planchef