



TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2017-10-31

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för Glasberga 1:316-1:323 m.fl.

Diarienummer: SBN-2017-01976

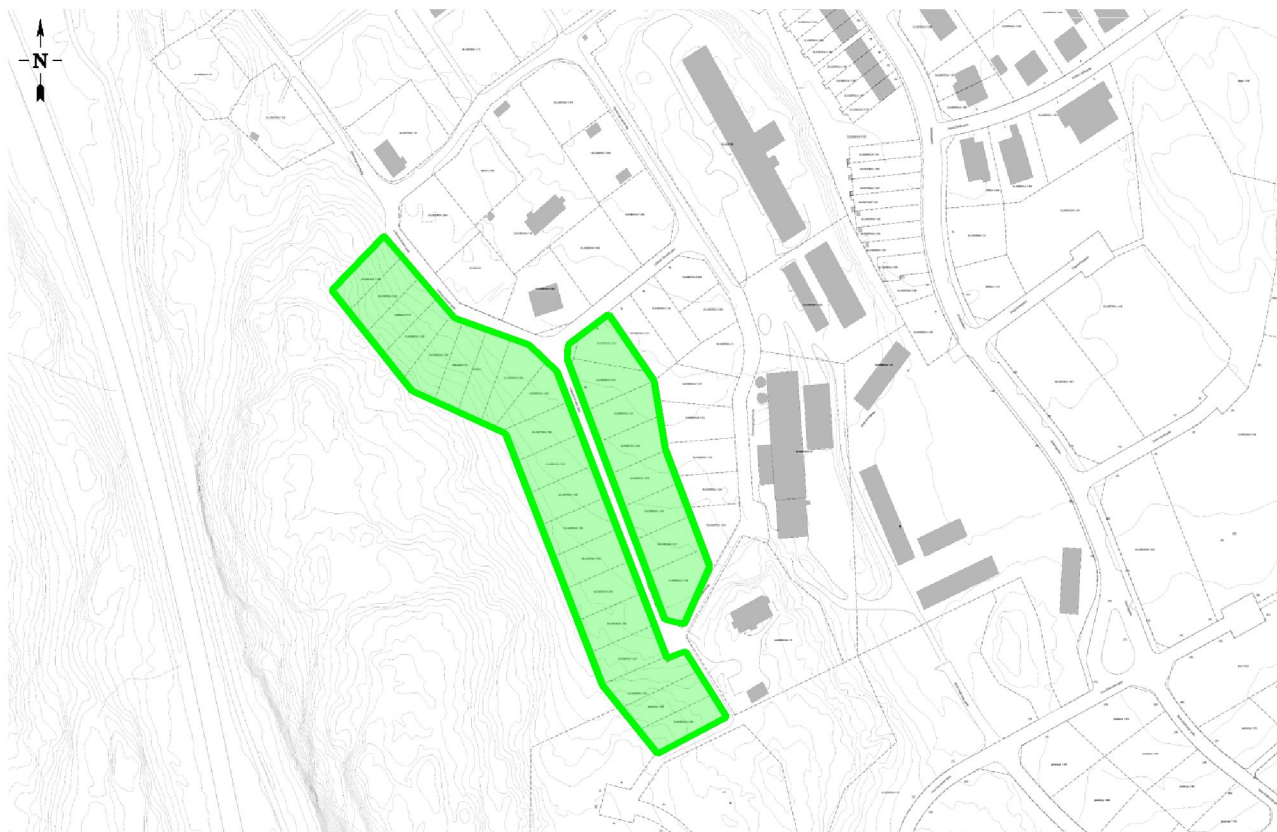
Fastighet: Glasberga 1:316

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser en ändring av detaljplan för att ändra maximal byggyta för huvudbyggnad till att endast vara 25 % av respektive fastighet. Sökandes syfte är att bygga parhus i 2 våningar.

Med denna ändring av detaljplan tas bestämmelsen om friliggande hus bort och lämpliga byggrätter upprättas. Detta leder till en förbättrad gestaltning i området samt så stärks kvarterets struktur och helhet.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planläggning inleds. Detaljplanen beräknas vara antagen som tidigast 2018.



Diarienummer
SBN-2017-01976

Beslutsunderlag

Ansökan om planbesked inkommen 21 september 2017

Komplettering av ansökan inkommen 17 oktober 2017

Tjänsteskrivelse daterad 31 oktober 2017 (denna handling)

Ärendet

Ansökan avser en ändring av detaljplan för att ändra maximal byggyta för huvudbyggnad till att endast vara 25 % av respektive fastighet. Sökandes syfte är att bygga parhus i 2 våningar.

Gällande detaljplan är från 2007. Utöver denna plan gäller ett tillägg som vann laga kraft 2012. Ursprungsplanen medger endast friliggande bostadshus. Tillägget gör det möjligt att bygga friliggande alternativt parhus i en/två våningar. Parhusen ska placeras över tomtgräns.

Tillägget har skapat ett problem då 19 friliggande hus tillåts alternativt 38 lägenheter i parhus. Avstyckning av fastigheterna har skett och det finns idag 38 fastigheter. Detta kan leda till att 19 friliggande bostadshus upprättas och med det står resterande fastigheter tomma, då detaljplanen inte tillåter fler bostäder. Genomförandetiden för båda detaljplanerna löper till 2022.

Fastigheterna intill, Glasberga 1:324, 1:20 och 1:309 - 1:315 har varit uppe i nämnd den 18 april 2017 för en liknande ändring. Beslutet blev positivt planbesked och tanken är att göra en och samma ändring av detaljplan för hela kvarteret. Detta leder till en mer sammanhållen struktur i området och bestämmelserna ses över och justeras för ett enhetligt område.

Tillsammans med denna ändring av detaljplan behövs ett flertal utredningar göras. Det finns en del svårigheter som kontoret har möjlighet att se över nu. Dagvattenhanteringen måste undersökas och en VA-utredning måste göras, det finns inte någon extracapacitet i området idag och därför är det viktigt att se om det ens är möjligt med så många bostäder som planen medger. Parkeringssvårigheterna måste likaså ses över. Renhållning måste kunna ta sig runt och då går det inte att ha bilar parkerade längs gatorna.

Det kan dessutom finnas risker med att genomförandetiden inte gått ut, kommunen kan bli skyldig att betala ersättning, vilket beskrivs nedan, under Ekonomiska konsekvenser och finansiering.

I en ansökan om planbesked gör kommunen en bedömning av förslaget och meddelar om man avser att inleda arbetet med att upprätta en detaljplan. Samhällsbyggnadskontoret prövar om de föreslagna åtgärderna är lämpliga enligt gällande lagar och regler, samt tar hänsyn till kända risker. Kontoret bedömer också om förslaget överensstämmer med kommunens ambitioner och riktlinjer enligt gällande översiktsplan och andra vägledande styrdokument.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Samhällsbyggnadskontoret anser att en ändring av detaljplan bör göras. Då tas även bestämmelsen om friliggande hus bort och lämpliga bygggrätter upprättas. Detta leder till en förbättrad gestaltning i området samt så stärks kvarterets struktur och helhet.

Genom en ändring av detaljplan, får kontoret en möjlighet att se över och utreda svårigheter som finns i området idag. Det som bland annat behöver utredas är dagvatten, VA och parkering.

Diarienummer
SBN-2017-01976

För grannfastigheterna har det beslutats om en ändring av detaljplan för liknande syfte. Genom att göra en ändring av detaljplan för samtliga ansökningar om planbesked i Glasberga gård, stärks kvarterets kvalitéer och strukturen kommer vara enhetligt genomtänkt.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Kommunen kan bli skyldig att betala ersättning enligt 5§ 14 kap. Plan- och bygglagen (2010:900). Planändringen ska genomföras med hänsyn till lagstiftningen om genomförandetid och på ett sådant sätt som minimerar risken för skador som kan uppstå för fastighetsägaren.

Ett planavtal upprättas inför detaljplanearbetet, där sökande står för kostnader som är förenliga med planläggningen.

Samhällsbyggnadskontorets förslag till nämnden

1. Kommunen avser att inleda planläggning för Glasberga 1:316-1:323. Detaljplanen beräknas vara antagen som tidigast 2018.
2. Avgiften för planbesked är 13 350 kr enligt plantaxa för 2017. Faktura på avgiften skickas separat.

Beslutet ska skickas till

SBK-Plan/akten

Sökande

Andreas Klingström

Planchef

Homan Gohari

Tf. Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Tijana Janicic

Telefon (direkt): 08-523 042 21

E-post: tijana.janicic@sodertalje.se