

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Ändring av del av detaljplan 19 för fastigheten Kummelnäs 11:116 på Thomasvägen 14 i Boo

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

### Sammanfattning

Planen syftar till att ändra högsta tillåtna antal våningar och byggnadshöjd för befintligt bostadshus på fastigheten Kummelnäs 11:116, för att lösa rådande planstridighet. Gällande detaljplan anger bostadsanvändning och medger byggnad i en våning, dock motsvarar befintlig byggnad två våningar med dagens tolkning av lagstiftningen. Beslut om positivt planbesked fattades den 20 april 2015. I planprocessen bör studeras om fler fastigheter inom gällande detaljplan omfattas av samma problem och därför bör inkluderas i planändringen.

Planändringen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan eller vara av allmänt intresse. Ändringen bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan. Planarbetet bekostas genom kommunens anslag för att åtgärda omoderna detaljplaner.

### Ärendet

#### Planens syfte

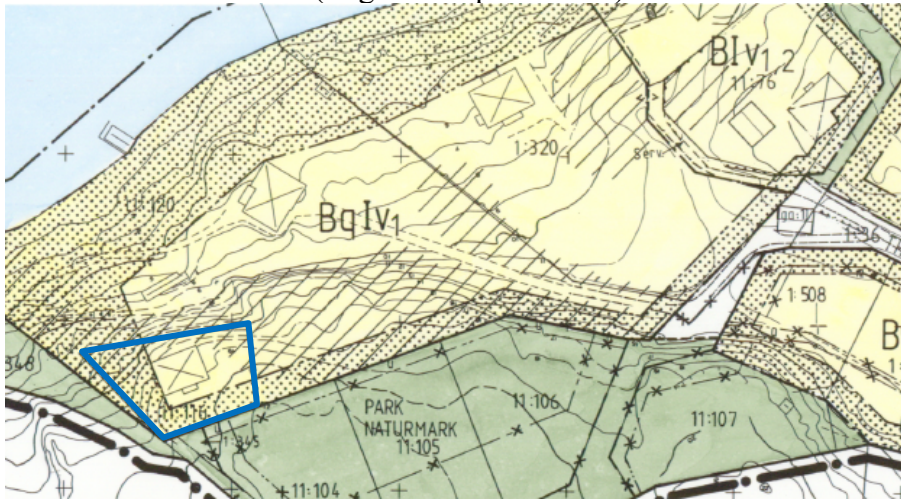
Syftet med ändringen av del av detaljplan 19 är att ändra högsta tillåtna antal våningar och byggnadshöjd för befintligt bostadshus på fastigheten Kummelnäs 11:116. Detta för att åtgärda problem för fastighetsägaren till Kummelnäs 11:116 då befintlig byggnads våningstal inte överensstämmer med gällande detaljplan. Befintlig byggnad motsvarar två våningar med dagens tolkning av lagstiftningen, medan gällande plan tillåter en våning. Fastighetens huvudbyggnad har blivit planstridig vilket omöjliggör ombyggnad.

#### Lokalisering och gällande planer

Fastigheten Kummelnäs 11:116 är belägen på Thomasvägen i anslutning till Gärdesuddens naturreservat i kommundelen Boo. Fastigheten omfattar 726 kvadratmeter

med **en** huvudbyggnad om cirka 130 kvadratmeter boyta. Bebyggelsen i området består i huvudsak av permanentbebodda villor.

Fastigheten omfattas av detaljplan 19 som fastställdes 1989. Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år och har därmed löpt ut. Markanvändningen för fastigheten är bostäder och högsta tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 200 kvadratmeter. Högsta tillåtna våningsantalet är en våning med högsta tillåtna byggnadshöjd 4 meter eller 6 meter för sluttningstvåning. Marken består till viss del av prickmark, det vill säga att marken inte får bebyggas. En q-beteckning innebär att åtgärder inte får vidtas som ändrar byggnadens yttre och allmänna karaktär. Hänsyn ska visas till befintlig vegetation inom skrafferat område (se gällande plan nedan).



*Del av detaljplan 19, fastigheten markerad i blått*

Området är i kommunens översiktsplan från 2012 utpekad som gles, blandad bebyggelse. Detta innebär en relativt låg exploateringsgrad (0,1-0,5) med en inriktning om bebyggelse om högst två våningar. Kommunen har inte några planer på karaktärsförändring för området i form av större planer eller projekt, men viss förtätning kan åstadkommas. Området omfattas av riksintresse för farled och kulturmiljövård.

### **Sammanfattning av planbeskedsbeslutet**

Planenheten mottog den 15 november 2015 en begäran om planbesked för fastigheten. Ansökan om planbesked inkom som en följd av att sökanden fått avslag i ett pågående bygglovsärende som avser ombyggnad av huvudbyggnad inom fastigheten. Genom planbeskedsbeslutet den 20 april 2015, § 96 avsåg miljö- och stadsbyggnadsnämnden att inleda planarbete för fastigheten. Planarbetet bedömdes kunna bedrivas med standardförfarande.

### **Önskad åtgärd**

Fastighetsägaren önskar ändra högsta tillåtna antal våningar och byggnadshöjd för att åtgärda rådande planstridighet.



I följande planprocess bör utredas om fler fastigheter inom gällande detaljplan berörs av samma problem och även bör inkluderas i planändringen.

### **Behovsbedömning**

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att genomförandet av planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

### **Planarbetets bedrivande**

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Planenheten föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet bekostas genom kommunens anslag för att åtgärda omoderna detaljplaner.

### **Tidplan**

Samråd	december 2016
Granskning	mars 2017
Antagande	juni 2017

Planenheten

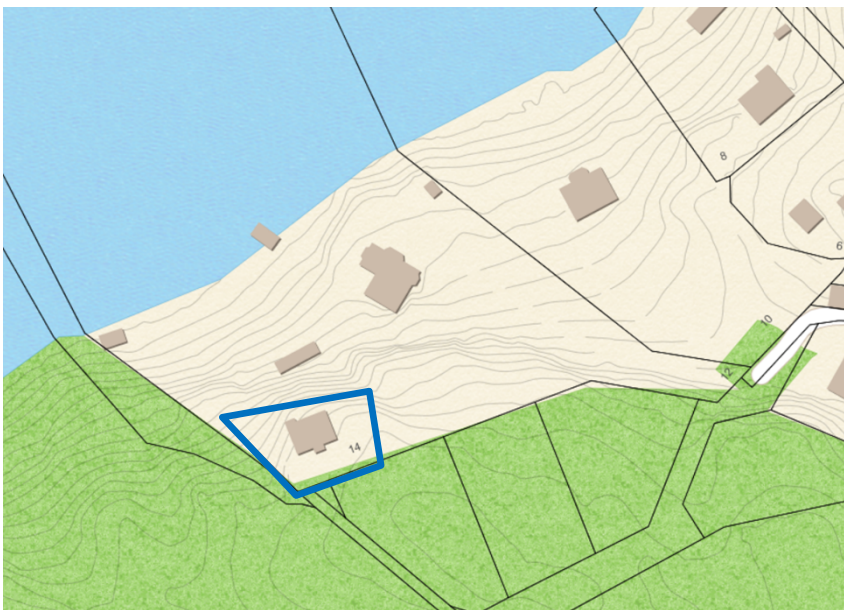
Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Emilie Larsen  
Planarkitekt

## Kartöversikt och preliminär plangräns



*Fastigheten Kummelnäs 11:116 är belägen i kommundelen Boo, i anslutning till Gärdesuddens naturreservat*



*Preliminär plangräns*