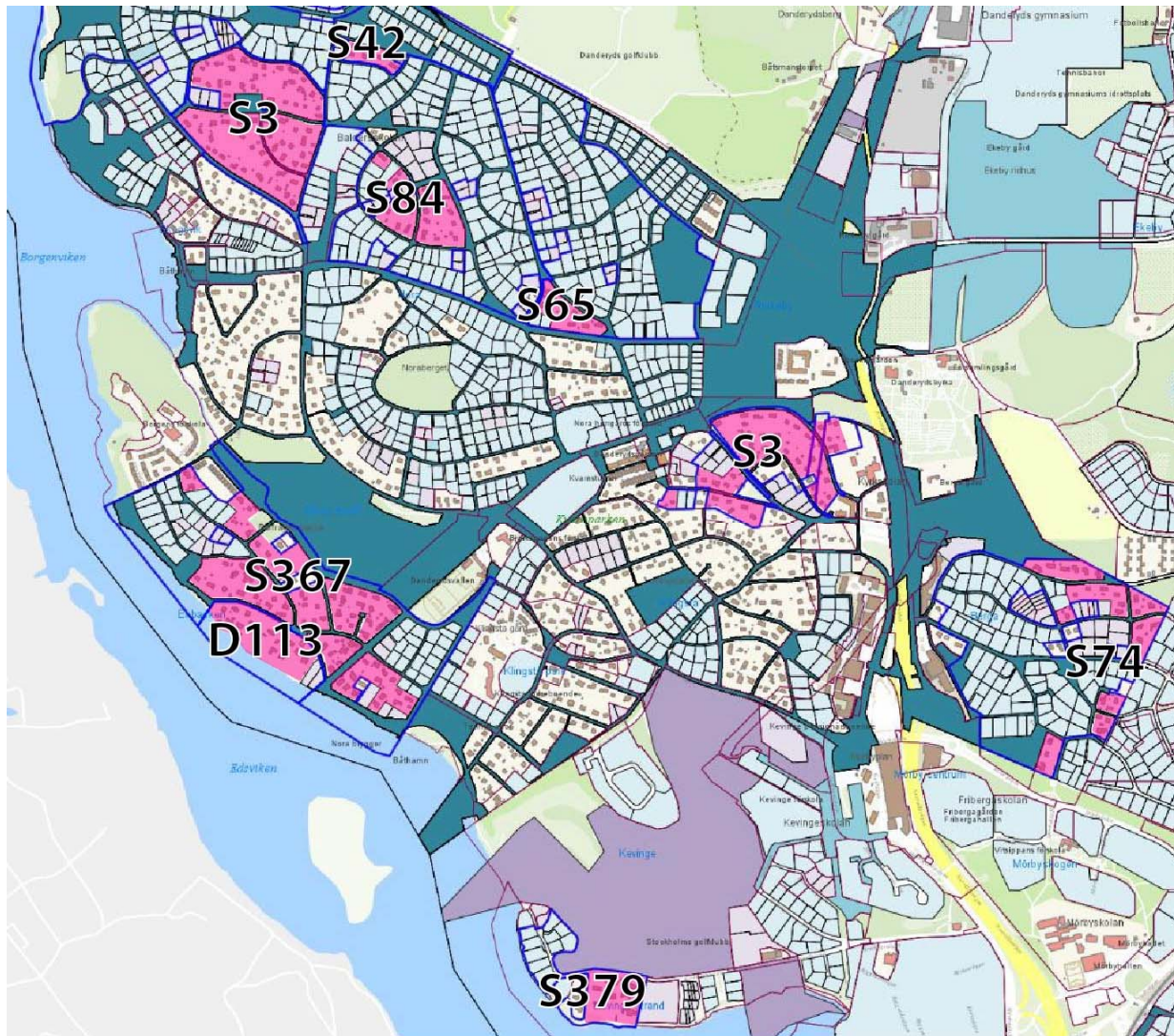


Anna-Britta Järliden



Utredning

Motverka ovarsam förtätning av villastaden

Danderyds kommun

Innehållsförteckning

Sammanfattning	
Inledning och bakgrund	4
Syfte och mål.....	5
Förtätning i villakvarter	5
Attefallsåtgärder	5
Avstyckning och fastighetsbildning	6
Bostadsrättsföreningar – flera bostäder inom en fastighet	7
Befintlig reglering.....	7
Gällande detaljplaner	7
Tomtindelningar/fastighetsplaner	7
Byggnadsordningar	8
Översiktsplan.....	8
Kulturmiljöhandboken.....	8
Ändring av detaljplan	8
Reglering i detaljplan.....	9
Hur projektet ska bedrivas.....	10
Ändring av detaljplan.....	10
Kommunikation.....	10
Ekonomi	10
Preliminär tidsplan.....	10
Inventering – detaljplaner och fastigheter som saknar reglering av storlek	11
S3 (1930).....	12
S42 (1949).....	20
S65 (1958).....	22
S74 (1961).....	24
S84 (1964).....	30
S367 (1974).....	34
S379 (1978).....	41
D113 (1997).....	43
Sammanfattande analys.....	44
Slutsatser	45

Sammanfattning

Stora delar av Danderyds kommun utgörs av småhusbebyggelse som kan benämnas villastad. Den äldre villastaden som karaktäriseras av villor på stora tomter med uppvuxen grönska skyddas inte tillräckligt från förändring i alla delar av kommunen. Enbostadshusen i kommunen är generellt högt eftertraktade vilket leder till att fastigheterna utsätts för ett förändringstryck som kan leda till ovarsam förtätning.

Villastadens fastighetsindelning reglerades ursprungligen med stadsplaner i kombination med tomtindelningar enligt då gällande lagstiftning. Dessa två plantyper samverkade och förhindrade avstyckningar så länge båda planerna gällde. I de fall tomtindelningen upphävts saknar vissa detaljplaner bestämmelse om minsta tillåtna tomtstorlek.

Kommundelen Danderyd är särskilt utsatt för ovarsam förtätning genom avstyckning på grund av att flera kvarter i nuläget saknar tomtindelningar eller fastighetsplaner som låser fast gällande fastighetsindelning.

Utöver styckning förekommer förtätning även i form av att bebyggelse tillkommer genom bygglovsbefriade s.k. attefallsåtgärder. Attefallsreglerna möjliggör bland annat att ett komplementbostadshus kan byggas inom villafastigheter utöver det som tillåts i detaljplan.

För att förhindra ytterligare ovarsam förtätning i kommunens villaområden beslutade kommunstyrelsen den 18 januari 2021 (§ 5) att uppdra åt kommunledningskontoret att utreda åtgärder för att motverka detta. Utredningen syftar till att undersöka vilka områden och fastigheter i kommunen som riskerar att utsättas för ovarsam förtätning samt hur reglering av dessa områden lämpligen ska ske.

I utredningen konstateras att totalt 259 fastigheter i 7 detaljplaner saknar reglering av fastighetsstorlek. Utöver det saknas reglering av antal huvudbyggnader i två av detaljplanerna för ytterligare totalt ca 140 fastigheter. Såväl fastighetsstorlekar som antal huvudbyggnader inom en fastighet bör regleras genom att berörda detaljplaner ändras.

Reglering av fastighetsstorlekar bör ske kvarter för kvarter, eftersom så olika förutsättningar råder, såväl inom som mellan kvarteren. I vissa fall kan en gemensam minsta fastighetsstorlek sättas och i något eller några fall kan det bli aktuellt med fastighetsindelningsbestämmelser. I de flesta fall kommer flera olika fastighetsstorlekar att gälla för samma kvarter. Tillvägagångssätt bestäms i samband med planprocessen. Utöver reglering av fastighetsstorlekar föreslås att antalet huvudbyggnader begränsas till maximalt en i de detaljplaner där begränsning saknas. Fortsatt inventering krävs av detaljplaner som saknar reglering av antal huvudbyggnader. Ingen begränsning av bygg rätt införs. Den nackdel som uppstår för många fastighetsägare som förlorar möjligheten att stycka innebär en tillräcklig inskränkning. Ingen ytterligare begränsning av komplementbyggnader införs, eftersom det i ett stort antal fall skulle leda till planstridighet. Begränsning av antalet lägenheter fyller ingen funktion p.g.a. befintliga attefallsregler och blir därför inte aktuell i någon av ändringarna.

Planarbetet beräknas pågå under resterande delen av 2021 och hela 2022. Kostnaden för arbetet uppskattas grovt uppgå till totalt 1 000 000 kr.

Inledning och bakgrund

Stora delar av Danderyds kommun utgörs av småhusbebyggelse som kan benämnas villastad. Den äldre villastaden som karaktäriseras av villor på stora tomter med uppvuxen grönska skyddas inte tillräckligt från förändring i alla delar av kommunen. Enbostadshusen i kommunen är generellt högt eftertraktade vilket leder till att fastigheterna utsätts för ett förändringstryck som kan leda till ovarsam förtätning.

Villastadens fastighetsindelning reglerades ursprungligen med stadsplaner i kombination med tomtindelningar enligt då gällande lagstiftning. Dessa två plantyper samverkade och förhindrade avstyckningar så länge båda planerna gällde. I de fall tomtindelningen upphävts saknar vissa detaljplaner bestämmelse om minsta tillåtna tomtstorlek. Idag kan samma reglering uppnås genom detaljplaner med eller utan fastighetsindelningsbestämmelser. Den förtätning som tidigare skedde genom att kommunen tog fram nya detaljplaner med syfte att medge avstyckningar, har nästan upphört sedan byggnadsnämnden den 26 oktober 2016 (§ 109) antog en större restriktivitet.

Kommundelen Danderyd är särskilt utsatt för ovarsam förtätning genom avstyckning på grund av att flera kvarter i nuläget saknar tomtindelningar eller fastighetsplaner som låser fast gällande fastighetsindelning. Samtidigt saknar några detaljplaner bestämmelser om minsta tillåtna fastighetsstorlek. I kombination innebär detta att ett relativt godtyckligt urval av fastighetsägare idag kan stycka av sina fastigheter genom ansökan till lantmäteriet vilket normalt godkänns om den nya fastighetsindelningen uppfyller fastighetsbildningslagens kriterier.

Detaljplanerna S3 och S84 är två av de mest betydelsefulla detaljplanerna i sammanhanget då 128 fastigheter bedöms sakna nämnda bestämmelser. Även S42 och S65 saknar sådan reglering för sammanlagt 13 fastigheter. Ekbackenområdet omfattar 78 fastigheter som både saknar tomtindelning/fastighetsplan och bestämmelse om minsta fastighetsstorlek i gällande detaljplan S367. Motsvarande förhållande gäller för 31 fastigheter i Berga som omfattas av detaljplan S74. I Berga har nyligen en fastighet på 522 kvadratmeter bildats. Inom flera av de identifierade områdena har avstyckningar redan gjorts till en storlek som avviker från det normala i området. Flera exempel på fastigheter med areal kring 500-700 kvadratmeter finns, vilket kan jämföras med 1000–1200 kvadratmeter som är minsta tomtstorlek i flera detaljplaner och 1500 som en vanligt förekommande fastighetsstorlek.

Utöver styckning förekommer förtätning även i form av att bebyggelse tillkommer genom bygglovsbefriade s.k. attefallsåtgärder. Attefallsreglerna möjliggör bland annat att ett komplementbostadshus kan byggas inom villafastigheter utöver det som tillåts i detaljplan.

För att förhindra ytterligare ovarsam förtätning i kommunens villaområden beslutade kommunstyrelsen den 18 januari 2021 (§ 5) att uppdra åt kommunledningskontoret att utreda åtgärder för att motverka detta.

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen ger kommunledningskontoret i uppdrag att utreda på vilket sätt och i vilken omfattning gällande detaljplaner kan ändras för att motverka ovarsam förtätning av villastaden. Utredningen ska redovisas till kommunstyrelsens arbetsutskott den 12 april 2021.

Syfte och mål

Utredningen syftar till att undersöka vilka områden och fastigheter i kommunen som riskerar att utsättas för ovarsam förtätning genom att reglering som hindrar att det sker saknas. Vidare behöver utredas hur reglering av dessa områden lämpligen ska ske samt vilka förutsättningar och krav som finns kopplade till den processen.

Utredningen behöver också belysa nulägesförhållanden inom de områden som behöver regleras samt analysera lämpliga åtgärder för att bevara en önskvärd struktur och förhindra oönskade framtida förtättningsåtgärder. I det arbetet krävs en analys av befintliga kvarters struktur samt förutsättningar till en lämplig reglering av den, t.ex. vad som är lämpliga fastighetsstorlekar. Exempel på en planteknisk fråga som behöver utredas är om de gamla detaljplanerna som berörs i samband med arbetet ska digitaliseras och tolkas.

Huvudmålet är att presentera möjliga åtgärder för att hindra ovarsam förtätning av kommunens villastad.

Förtätning i villakvarter

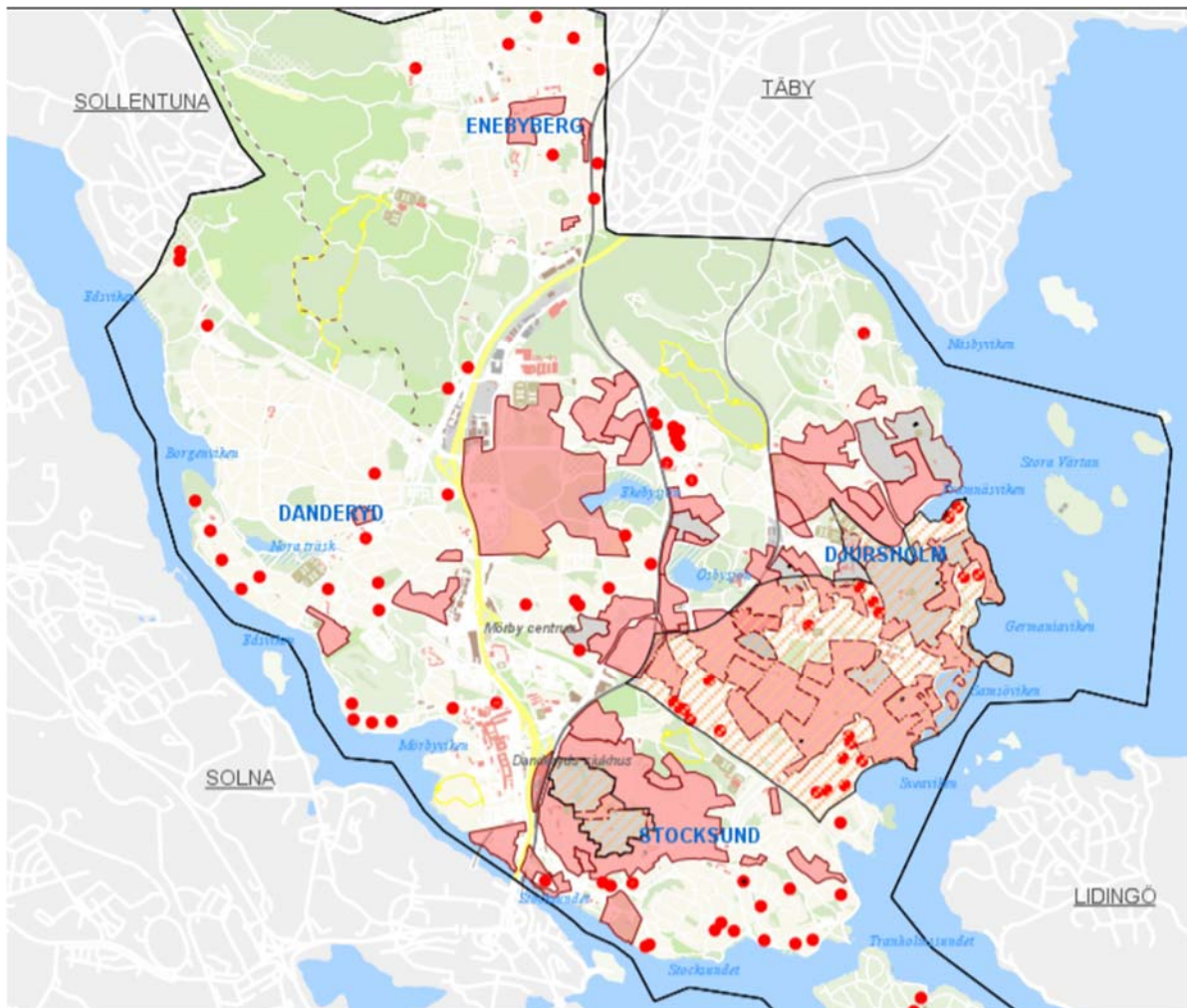
Förtätning av villastaden kan ske genom att flera bostäder inryms inom en villafastighet, att villafastigheter avstyckas och bebyggs med en huvudbyggnad (med eller utan rivning av den ursprungliga huvudbyggnaden), eller genom att flera byggnader uppförs inom en fastighet.

Exempel på förtätning är att befintliga villor rivs till förmån för avstyckning och uppförande av två nya villor eller fördolda parhus samt bygglovbefriade komplementhus. I vissa fall skapas då förutsättningar för bildande av en bostadsrättsförening. Exempel förekommer på flera platser, men kommundelen Danderyd är särskilt utsatt.

Attefallsåtgärder

Den som har ett en- eller tvåbostadshus får, förutom friggebod på högst 15 kvm, även uppföra attefallshus utan bygglov. Samtliga fastigheter kan, där attefallsreglerna (PBL kap 9 § 4) gäller, bebyggas med en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus om maximalt 30 kvm BYA. Utöver det tillåter attefallsreglerna ytterligare en lägenhet i huvudbyggnaden om det finns högst en sedan tidigare. Även tillbyggnad av huvudbyggnaden, med maximalt 15 kvm BTA samt takkupa som ej ändrar bärande konstruktion tillåts. Attefallshus får ha en högsta nockhöjd på 4 meter och får placeras inom prickmark. Även källare och loft/vind tillåts. Minsta avstånd till fastighetsgräns ska vara 4,5 meter, om ej annan överenskommelse med granne finns.

Attefallsreglerna gäller inte inom områden som anses utgöra en värdefull miljö. Om översiktsplanen eller andra kommunala program, t.ex. kulturmiljöhandboken identifierar ett område som särskilt värdefullt ur kulturmiljösynpunkt får inte dessa bygglovbefriade åtgärder vidtas. Eftersom förbudet utgår ifrån det faktiska värdet krävs inte heller att bebyggelsen pekats ut i förväg för att lagen ska gälla. En bedömning av kulturvärden ska i varje enskilt fall ligga till grund för beslut om avvikelser från Attefallsreglerna. En anmälan till kommunen måste alltid lämnas och godkännas före byggnation. Kommunen tar då ställning i frågan om kulturmiljö.



Rosa, grå och skrafferade markerar områden som bedöms ha kulturmiljövärden. Röda prickar markerar byggnader med kulturmiljövärden. Inom dessa områden eller fastigheter tillåts inga attefallsåtgärder.

I detaljplaner är det tillåtet att kräva utökad lovplikt för vissa bygglovsbefriade åtgärder, d.v.s. kräva bygglov för åtgärder som annars är befriade från det. Om det finns en utökad lovplikt för attefallshus i detaljplan får varken komplementbostadshus eller komplementbyggnader uppföras. Det är dock oklart huruvida det är möjligt att kräva utökad lovplikt för attefallsåtgärder i områden som inte bedöms vara värdefulla för kulturmiljön och vilket annat värde som då kan åberopas.

Avstyckning och fastighetsbildning

Lantmäteriet är den myndighet som genomför fastighetsbildningar enligt fastighetsbildningslagen (FBL). Fastighetsägare ansöker därmed till lantmäteriet om fastighetsbildning och avstyckning. Enligt FBL finns flera kriterier för om en avstyckning ska kunna genomföras. En avstyckning kräver att detaljplanen och eventuell tomtindelning/fastighetsplan medger detta, annars nekar lantmäteriet ansökan. I det fall tomtindelning/fastighetsplan saknas och detaljplanen inte hindrar en avstyckning (t.ex. om bestämmelse om minsta fastighetsstorlek saknas) samråder lantmäteriet med kommunen, genom byggnadsnämnden. Kommunen kan i ett samråd invända mot avstyckningen om det finns särskilda skäl, t.ex. att en ny fastighet inte kan försörjas med kommunalt vatten och

avlopp. Om kommunen kan avstyrka en avstyckning med hänvisning till andra aspekter som t.ex. kulturmiljö är i nuläget oklart.

Avsöndring är en äldre typ av fastighetsbildning som idag inte är tillåten. Fastigheter som bildats genom avsöndring måste inmätas och fastighetsbestämmas innan annan fastighetsbildning kan ske. Ett stort antal fastigheter i kommundelen Danderyd är avsöndringar från 1927, men osäkra fastighetsgränser finns även i andra delar av kommunen. Fastighetsbestämning utförs av lantmäteriet utifrån deras handläggningstider och taxa. Kostnaden kan antingen ensidigt tas av den som initierar processen, eller av samtliga de som lantmäteriet bedömer ha nytta av resultatet.

Bostadsrättsföreningar – flera bostäder inom en fastighet

Bostadsrättsföreningar regleras av bl.a. bostadsrättslagen och registreras hos Bolagsverket. Kommunen är ingen part i den processen och inget krav finns på att föreningen ska äga en fastighet där detta stöds av gällande detaljplan. Den nedre gränsen för en bostadsrättsförening är tre lägenheter och det finns många exempel i kommunen på en- och tvåbostadshus där det har inrymmts lägenheter och bostadsrättsföreningar har bildats.

Byggnadsnämnden har uppmanat miljö- och stadsbyggnadskontoret att pröva att neka startbesked för att undvika omvandling av villafastigheter till flerbostadshus, men rättsläget är oklart och ny rättspraxis krävs för att klargöra möjligheten till detta.

Befintlig reglering

Gällande detaljplaner

Den största delen av kommunens yta regleras av detaljplaner. Totalt finns närapå 600 gällande detaljplaner, varav knappt hälften är stadsplaner som tillkom före 1987 och resten detaljplaner framtagna med PBL 1987:10 och senare PBL 2010:900. Många av de gällande detaljplanerna anger en minsta tillåten fastighetsstorlek. I de allra tidigaste planerna (från 1930-talet) angavs minsta fastighetstorleken 1200 kvm i hög utsträckning. I därpå följande planer blir även minsta storleken 1600 kvm och 1500 kvm allt mer förekommande. Något senare återfinns även 1000 kvm i högre grad. Även storlekarna 800, 1250, 1750 och 2000 kvm förekommer i kommunens stadsplaner, men i mindre utsträckning än de tidigare presenterade begränsningarna.

Tomtindelningar/fastighetsplaner

För de kvarter och områden som saknar reglering av minsta fastighetsstorlek i detaljplan gäller i hög utsträckning tomtindelningar eller fastighetsplaner, vilka reglerar exakt var fastighetsgränserna ska ligga. Begreppet fastighetsplan började användas i samband med att PBL kom 1987, dessförinnan var benämningen tomtindelning. I samband med att senaste PBL kom försvann möjligheten att göra separata fastighetsplaner. I stället infördes fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplaner. De tidigare framtagna tomtindelningarna/fastighetsplanerna fortsätter dock att gälla parallellt med detaljplanerna tills de upphävs, t.ex. i samband med att en ny detaljplan tas fram.

Byggnadsordningar

Byggnadsordning är ett begrepp som kan användas för olika typer av dokument som tydliggör hur bebyggelsen ska bevaras och utvecklas. Före 1960 hade kommunerna en möjlighet att inom vissa ramar besluta om lokala byggnadsordningar som reglerade byggnaders kvalitet och utformning inom den egna kommunen.

I samband med arbetet med 1999-års översiktsplan tog Stockholms stad fram ett dokument som beskrev bebyggelsens karaktärsdrag och angav ett antal förhållningssätt till stadsbilden och kulturvärden vid förnyelse och förändring. Dokumentet benämndes 'Stockholms byggnadsordning' och därefter har flera kommuner valt att ta fram egna byggnadsordningar. Det kan antingen vara dokument som ingår som en del av en formell plan eller vara ett fristående dokument. Begreppet 'byggnadsordning' har dock idag ingen formell innebörd.

I planbeskrivningen som hör till detaljplanen S3 hänvisas till en byggnadsordning från 1927 som reglerar fastigheterna i det området. Länsstyrelsens bedömning är att den gäller för området, just för att planen hänvisar till bestämmelser i denna.

Översiktsplan

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunen och som anger inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Översiktsplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Översiktsplanen ska spegla den politiska majoritetens uppfattning och beslutas av kommunfullmäktige.

I Danderyds kommuns översiktsplan från 2006 framhålls att den byggda miljön i kommunen ska ge skönhetsupplevelser och trevnad samt att de historiska och kulturella värdena som skapar identitet och karaktär ska bevaras och utvecklas. Vidare anges att Danderyds identitet och kulturarv som trädgårdsstad ska vara utgångspunkt vid förtätning i den befintliga miljön. I den nya översiktsplanen som är under framtagande finns möjlighet att ytterligare beskriva kommunens avsikter och ambitioner vad gäller den byggda miljön och utformning av såväl bebyggelse som struktur för olika områden.

Kulturmiljöhandboken

Kulturmiljöhandboken pekar ut kommunens bevarandeområden samt värdefulla byggnader utanför bevarandeområdena. Den togs fram 1991 och reviderades 2003 och bygger på inventeringar från 1970-talet av de kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområdena i kommunen, från sekelskiftet fram till 1940-talet. Många av kommunens områden, framförallt från senare tid saknas dock i kulturmiljöhandboken. Arbeta med att uppdatera denna pågår. Avsikten är att boken ska fungera som ett hjälpmedel vid handläggning av detaljplaner och bygglösa samt bidra till att öka kunskapen om Danderyds unika kulturarv.

Ändring av detaljplan

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Att ta fram nya detaljplaner är en både tidskrävande och kostsam process. Kommunen har dock möjlighet att ändra i befintliga planer genom att ta bort, justera eller lägga till planbestämmelser. Det går också att ändra en plan genom att upphäva en geografisk del av den. Kommunen kan använda sig av ändring av en detaljplan för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att

genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen, PBL, men vid ändring av detaljplan ska prövningen enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Det finns inget krav på att en äldre plan ska ges en nutida PBL-standard om planen ändras, utan de krav som finns i den nu gällande lagstiftningen kan bara tillämpas på det som ändringen avser. Till skillnad från när nya detaljplaner tas fram återinträder inte strandskyddet vid ändring.

Det finns inte någon bestämd gräns för vad som får göras inom ramen för ändring av detaljplan, annat än att ändringen ska uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Ändringen ska heller inte leda till att fastigheter blir planstridiga. Det är kommunen som i det enskilda fallet avgör om det är lämpligt att ändra en detaljplan.

Det ska bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte längre att göra tilläggsplaner som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan.

När flera detaljplaner behöver ändras vid samma tillfälle krävs att en prövning görs för varje plan som ändras. Ändringarna måste också föras in i respektive plan. Detta ska ske i originalkartan.

Normalt nekas bygglov under pågående planprocess, vilket kan innebära en begränsning för fastighetsägarna att förändra något inom sin fastighet under tiden för planändringen.

Reglering i detaljplan

Av PBL (2010:900) 4 kap. 18 § framgår att kommunen i en detaljplan får bestämma en största eller minsta storlek på fastigheter samt bestämma hur området ska vara indelat i fastigheter, om det behövs för eller underlättar detaljplanens genomförande. En detaljplanebestämmelse om områdets indelning i fastigheter ska vara förenlig med 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § första stycket FBL (1970:988), d.v.s. vara lämplig för sitt ändamål.

I flera av de tidigare detaljplanerna återfinns bestämmelser såsom:

- Fastigheten får inte styckas.
- Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvm, dock 1250 om befintlig fastighet bildats före...
- Inom kvarteret ska x fastigheter finnas.

Nu gällande lag begränsar dock den möjligheten. De planbestämmelser som är möjliga att använda är dels fastighetsindelningsbestämmelser, dels bestämmelser om största eller minsta fastighetsstorlek.

- **Fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplan:**

Nackdel - Ej flexibelt. Hindrar att små justeringar av fastighetsgränser genomförs vid behov. Kan också kräva fastighetsbestämning i samband med planläggning.

Fördel - Säkerställer de befintliga fastighetsindelningarna

- **Reglering av minsta (eller största) fastighetsstorlek:**

Fördel - Flexibelt. Hindrar ej små förändringar av fastighetsgränser vid behov.

Nackdel - Svårt i befintliga områden med olika storlekar på de befintliga fastigheterna. (Kan vara problematiskt ur ett rättviseperspektiv).

Hur projektet ska bedrivas

Projektet styrs från kommunledningskontoret av en projektledare i samarbete med en arbetsgrupp från berörda förvaltningar, främst miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Ändring av detaljplan

Ändring av berörda detaljplaner handläggs enligt PBL (2010:900, i sin lydelse från 2 januari 2015), reglerna för standardförfarande.

Kommunikation

Information om planuppdrag och det kommande planarbetet publiceras på kommunens hemsida i samband med att beslut om uppdrag tas. Information skickas även per post till de fastighetsägare som berörs av ändringsplanerna. Hemsidan uppdateras därefter löpande, utifrån kontorets rutiner. Tydlig och välplanerad tidig information/kommunikation är särskilt viktig i detta projekt, då det inte initierats av ägarna till de fastigheter som berörs av planändringen. Kraftiga invändningar från fastighetsägare som berörs är att vänta, då ändringarna innebär att möjligheten att stycka sin fastighet försvinner för många, även i kvarter där grannfastigheter redan har styckats.

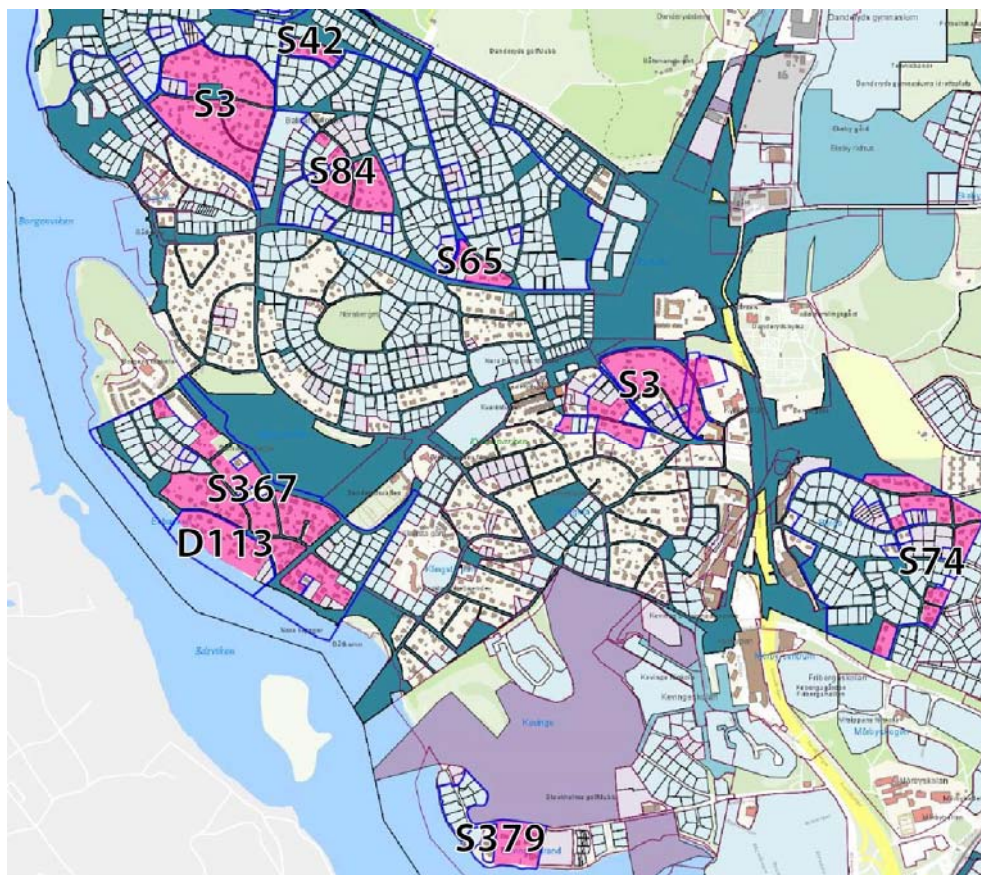
Ekonomi

Kommunen kommer i detta projekt att ha utgifter kopplade till utredning samt handläggning av planändringarna i form av personalkostnader samt kostnader för administration i samband med samråd och granskning samt övrig kommunikation. Kostnaden för utrednings- och planarbetet uppskattas grovt till totalt 1 000 000 kr fördelat på 2021 och 2022.

Preliminär tidsplan

- | | |
|-------------------------|----------------|
| - Beslut om planuppdrag | 26 april, 2021 |
| - Samråd | Q3-Q4, 2021 |
| - Granskning | Q1-Q2, 2022 |
| - Beslut om antagande | Q3-Q4, 2022 |

Inventering – detaljplaner och fastigheter som saknar reglering av storlek



Berörda DP (som saknar best. om minsta strlk. samt tomtindelning):

- S3 - 104 fastigheter
- S42 - 5 fastigheter
- S65 - 8 fastigheter
- S74 (Berga) - 31 fastigheter
- S84 - 24 fastigheter
- S367 (Ekbackenområdet) - 78 fastigheter
- S379 - 9 fastigheter
(D113 - Fastighetsindelning regleras i dp.)

Totalt: 259 fastigheter i 7 dp.

Utöver det saknas bestämmelse om antal huvudbyggnader för 141 (130 + 11) fastigheter i detaljplanerna S65 och S379.

Begrepp

HB: Huvudbyggnad

KB: Komplementbyggnad

fgh: fastighet

kvm: Kvadratmeter

dp: Detaljplan

S3 (1930)



Antal ej reglerade fastigheter: 104 (66+38)

Kulturmiljö: Nej

Bestämmelser – C

Bostäder: Friliggande (+ hantverksändamål)

För industriell eller därmed jämförligt ändamål, dock med undantag av hantverkeri, må byggnad inom stadsplaneområdet ej uppföras eller inredas.

Antal byggnader: 1 HB (Ytterligare bostadshus om max 40 kvm får tillkomma om fgh större än 2500 kvm vid medgivande från BN) + KBr om max 40 kvm

Antal lgh: 2 i HB (3 vid medgivande från BN) (+1 i KB om fgh större än 2500 kvm och KB upptar max 40 kvm)

Byggrätt: 1/10

Komplementbyggnad yta: 40 kvm (+40 för KB med bostad, om fastigheten är större än 2500 kvm)

Övrigt: Byggnadsordning reglerar fastighetsindelning.

§ 4

Med bokstaven B betecknad kvartersmark får endast bebyggas med friliggande eller, där vid samtidigt bebyggade tomtplatsernas ägare sig därom ena, med sammanbyggda bostadshus.

~~Tomtplats får icke bildas med mindre areal än 1.000 kvadratmeter.~~

underrage

§ 5

~~Gäller. För med bokstaven C betecknad kvartersmark gäller:~~

~~(a) Tomtplats får icke bildas med mindre areal än 1.500 kvadratmeter.~~

*Ej byggd för ordning
från 1927 1000 m²*

a) Huvudbyggnad skall, där utmed gatan finnes med prickning betecknad kvartersmark, uppföras i dennas inre begränsningslinje och i annat fall gatulinjen, dock må byggnadsnämnden, om svåra terrängförhållanden eller andra synnerligen viktiga skäl därtill föranleda, kunna medgiva att byggnaden indrages från sagda begränsningslinje eller gatulinjen.

c) Avståndet mellan skilda byggnader å samma tomtplats må ej vara mindre än 12 meter, dock kan byggnadsnämnden, där hinder ur eldfarlighetssynpunkt prövas icke föreligga, medgiva mindre avstånd, likväl ej under 9 meter.

Komplementbyggnad får sammanbyggas med grannes.

Kvarteret Löparen



Antal ej reglerade fastigheter: 30

Fastighetsstorlekar: 693-1887 kvm

-800: 6

800-1000: 4

1000-1200: 7

1200-1500: 3

1500-1600: 6

1600-2000: 4

2000-:0

(1921, 1887, 956, 1251, 1248, 1100, 1505, 1541, 1100, 1122, 768, 796, 1517, 850, 693, 1505, 1525, 1586, 1749, 1023, 933, 747, 1680, 1449, 1017, 732, 774, 1114, 816, 1021)

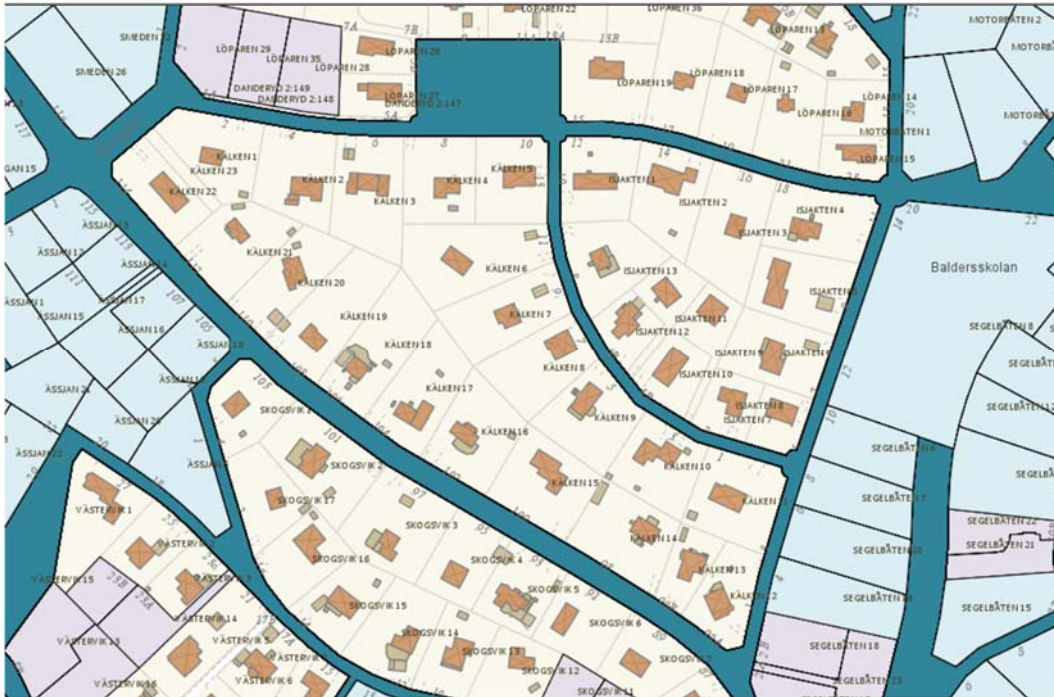
Antal fastigheter dp/nu: 22/33

Antal styckningar sedan dp: 11

Analys: Trots stort antal styckningar återstår även många ej styckade fastigheter i kvarteret. I kringliggande kvarter återfinns främst fastigheter med lite större omfång. De fastigheter inom kvarteret som är lite större bör bevaras för att intrycket inte ska bli alltför plottrigt.

Ändring: Minsta fastighetsstorlek sätts till 1500 (10), 1000 (10) samt 700 (10).

Kvarteret Kälken



Antal ej reglerade fastigheter: 23 (varav en remsa).

Fastighetsstorlekar: 307-2213 kvm

-800: 1
800-1000: 1
1000-1200: 0
1200-1500: 3
1500-1600: 5
1600-2000: 11
2000-: 2

(1566, 1640, 1941, 1515, 1504, 2165, 1743, 1621, 1652, 1520, 1759, 1218, 803, 1329, 2213, 1713, 1729, 1906, 1936, 1528, 1649, 1251, 307)

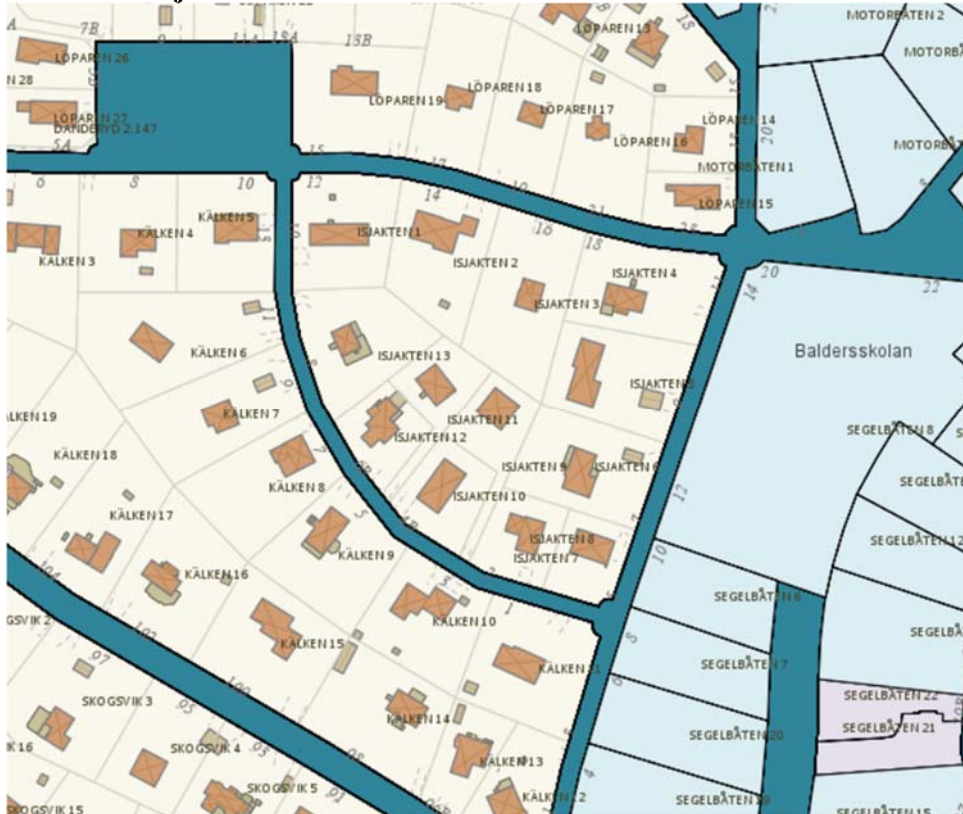
Antal fastigheter dp/nu: 21/23

Antal styckningar sedan dp: 1+1 (Kälken 23)

Analys: Ett nästan helt orört kvarter, med byggnader i rad utmed gatan och endast en (+1) styckning sedan dp. Reglering behövs för att säkerställa detta mönster. Även i kringliggande kvarter är fastigheterna generellt lite större snarare än mindre. Kälken 23, (en markremsa med arean 307 kvm), utelämnas ur ändringsområdet för att inte bli planstridig. Den kan fortfarande regleras in i någon av de angränsande fastigheterna.

Ändring: Minsta fastighetsstorlek sätt till 1500 kvm (18), 1200 kvm (3) samt 800 kvm (1). Kälken 23 utelämnas ur ändringsområdet.

Kvarteret Isjakten



Antal ej reglerade fastigheter: 13

Fastighetsstorlekar: 750-1941 kvm

-800: 2
800-1000: 4
1000-1200: 0
1200-1500: 0
1500-1600: 3
1600-2000: 4
2000-: 0

(1504, 1614, 1941, 1631, 1649, 1595, 750, 826, 854, 936, 805, 768, 1567)

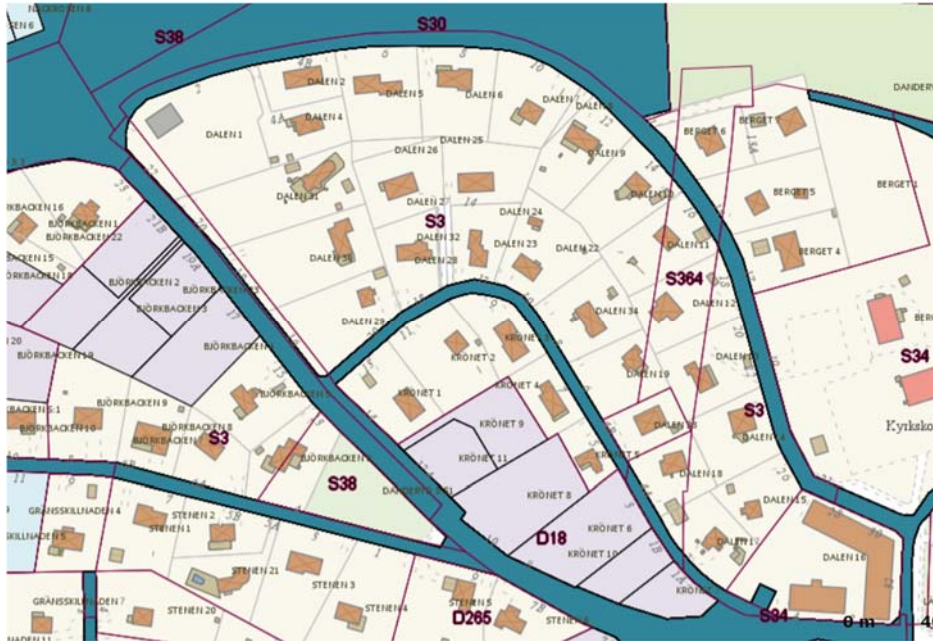
Antal fastigheter dp/nu: 10/13

Antal styckningar sedan dp: 3

Analys: De styckningar som genomförts återfinns i södra delen av området där 6 mindre fastigheter, varav två skafttomter bildats. För att förhindra styckning av de 7 fastigheter som återstår föreslås att dessa regleras, vilket även lämpar avseende kringområdet, med relativt enhetlig storlek på fastigheterna.

Ändring: Minsta fastighetsstorlek sätt till 1500 kvm (7) respektive 750 kvm (6).

Kvarteret Dalen



Antal ej reglerade fastigheter: 27 (varav två små kilfastigheter).

Fastighetsstorlekar: 129-2999 kvm

-800: 2
800-1000: 4
1000-1200: 4
1200-1500: 6
1500-1600: 5
1600-2000: 3
2000-: 3

(2999, 846, 1103, 1637, 1553, 1435, 129, 1394, 1513, 1508, 1501, 1516, 1225, 978, 1184, 974, 1196, 1608, 992, 1410, 200, 1426, 1035, 1796, 2229, 2428, 1470)

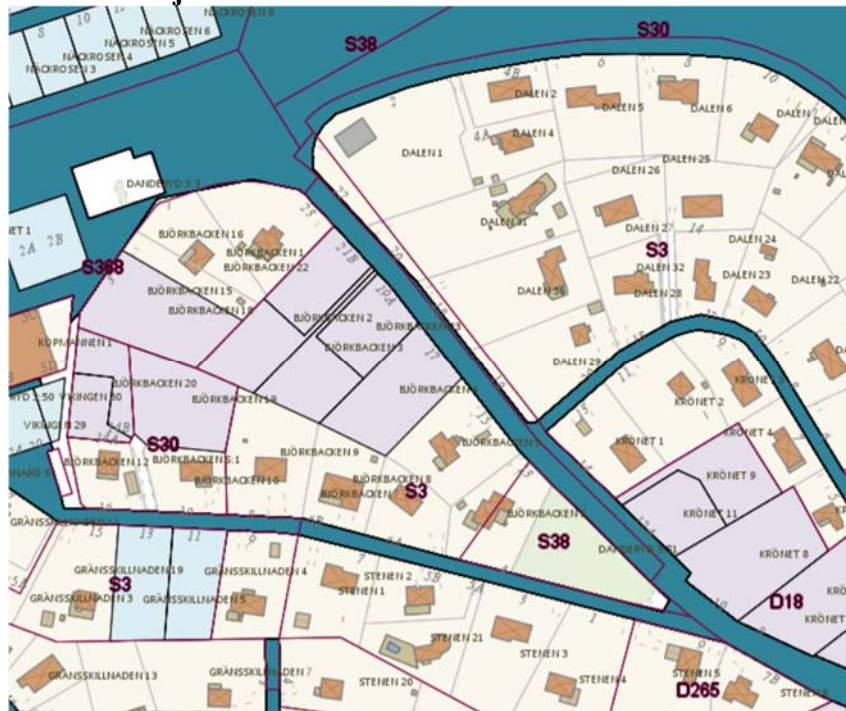
Antal fastigheter dp/nu: 23/29

Antal styckningar sedan dp: 6 (+2, Dalen 8 och 26). Även två sammanslagningar har skett (Dalen 1 och 16).

Analys: Genomförda styckningar har resulterat i ett fåtal mindre fastigheter, men de flesta är kvar i ursprungligt skick. Stora höjdskillnader inom kvarteret hindrar att vissa fastigheter styckas, men reglering av fastighetsstorlek bedöms ändå vara lämpligt för att så långt det går bevara den ursprungliga fastighetsindelningen. Ändringsplanen S364 löper över några av fastigheterna. Hänsyn till det behöver tas vid planändring.

Ändring: Minsta fastighetsstorlek sätt till 1500 kvm (11), 1000 kvm (10) samt 800 kvm (4). Dalen 8 och 26 utelämnas.

Kvarteret Björkbacken



Antal ej reglerade fastigheter: 5

Fastighetsstorlekar: 988-1793 kvm

-800: 0

800-1000: 1

1000-1200: 1

1200-1500: 1

1500-1600: 1

1600-2000: 1

2000-: 0

(1596, 1420, 988, 1135, 1793)

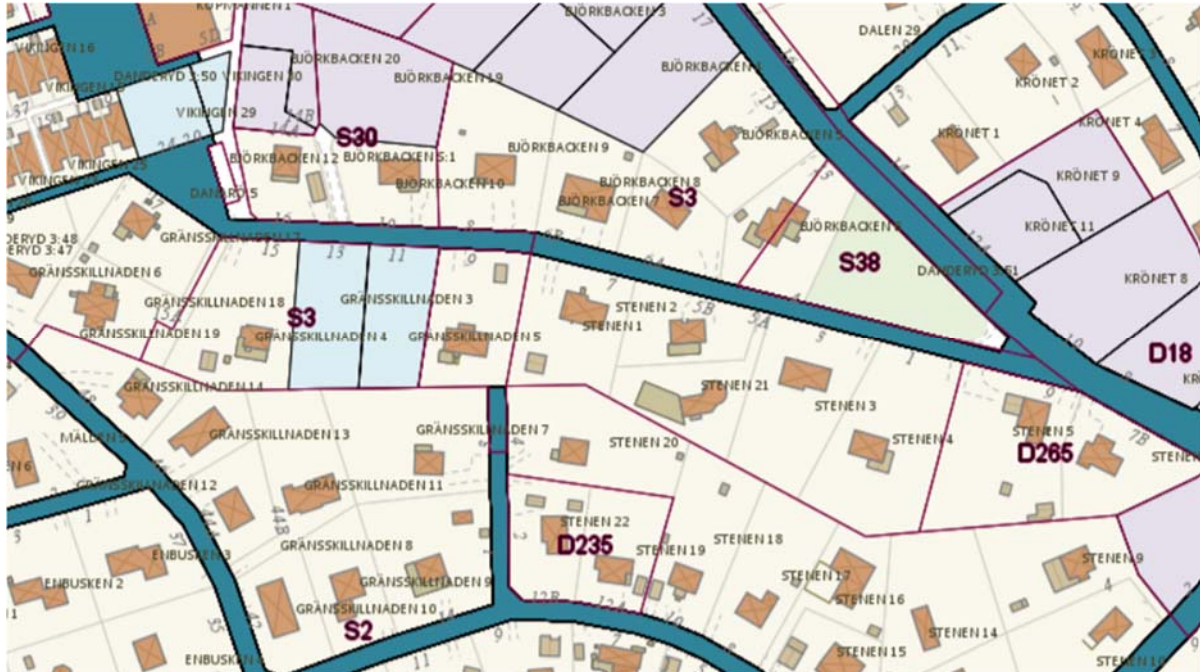
Antal fastigheter dp/nu: Svårtolkat (12?)/20

Antal styckningar sedan dp: Minst 4 st, i västra och norra delen av kvarteret. En remsa (Björkbacken 15)

Analys: Nuvarande fastighetsindelning i kvarteret ger ett brokigt intryck. Dock är större delen av kvarteret redan reglerat. De återstående 5 fastigheterna föreslås regleras så att de bevaras i nuvarande storlek. Då storlekarna varierar är sannolikt det mest lämpliga att reglera med fastighetsindelningsbestämmelser för dessa fastigheter. För halva Björkbacken 6 gäller S38. Frågan är hur det bäst hanteras. Eventuellt kan fastigheten lämnas utanför ändringen. Alternativt kan även S38 behöva ändras.

Ändring: Reglering genom fastighetsindelning efter fastighetsbestämning.

Del av kvarteret Stenen och Gränsskillnaden 19



Antal ej reglerade fastigheter: 6

Fastighetsstorlekar: 1007-2199 kvm

-800: 0
800-1000: 0
1000-1200: 2
1200-1500: 1
1500-1600: 0
1600-2000: 2
2000-: 1

(1476, 1007, 1807, 2199, 1085, 1676)

Antal fastigheter dp/nu: 7/9

Antal styckningar sedan dp: 2

Antal styckningar sedan dp: Svårtolkat, då endast delar av kvarter ingår och gränser har flyttats/förskjutits i området. Med tanke på brokigheten i området bedöms en hård reglering av fastighetsstorlek vara mindre prioriterad.

Ändring: Minsta fastighetsstorlek sätt till 1000 kvm (6).

S42 (1949)



Antal ej reglerade fastigheter: 5

Kulturmiljö: Nej

Bestämmelser – BFII

Bostäder, fristående

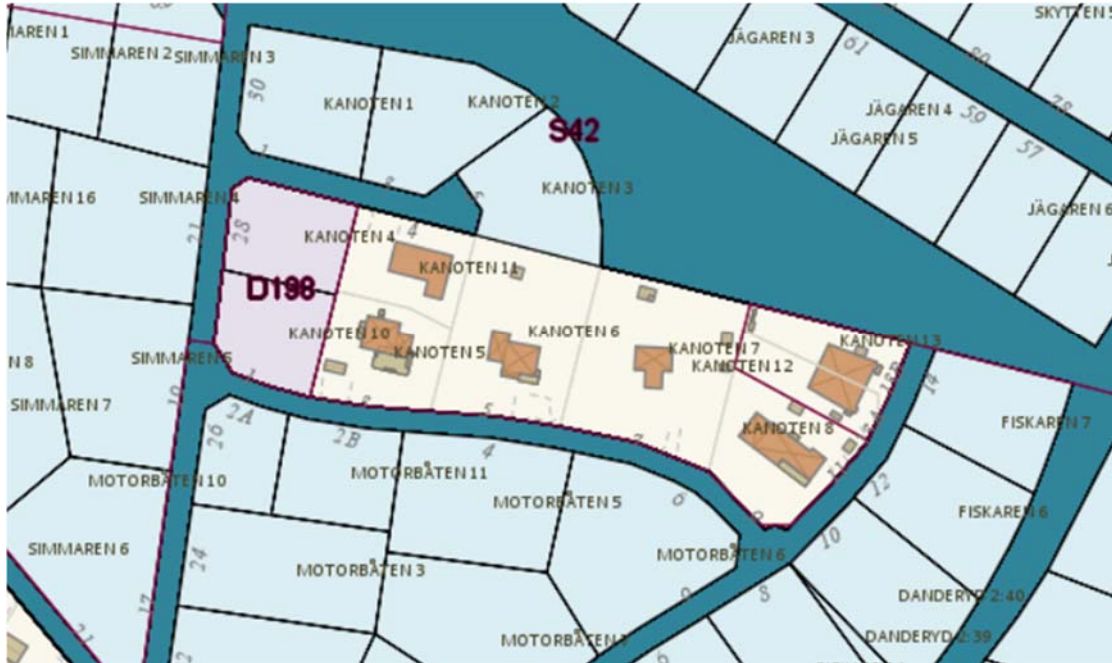
Antal byggnader: 1 HB + 1 KB för garage

Antal lgh: 2

Byggrätt: 1/5, dock max 200 kvm

Övrigt: -

Kvarteret Kanoten



Antal ej reglerade fastigheter: 5

Fastighetsstorlekar: 800-1894 kvm

-800: 0
800-1000: 2
1000-1200: 1
1200-1500: 0
1500-1600: 0
1600-2000: 2
2000-: 0

(914, 1643, 1894, 1073, 800)

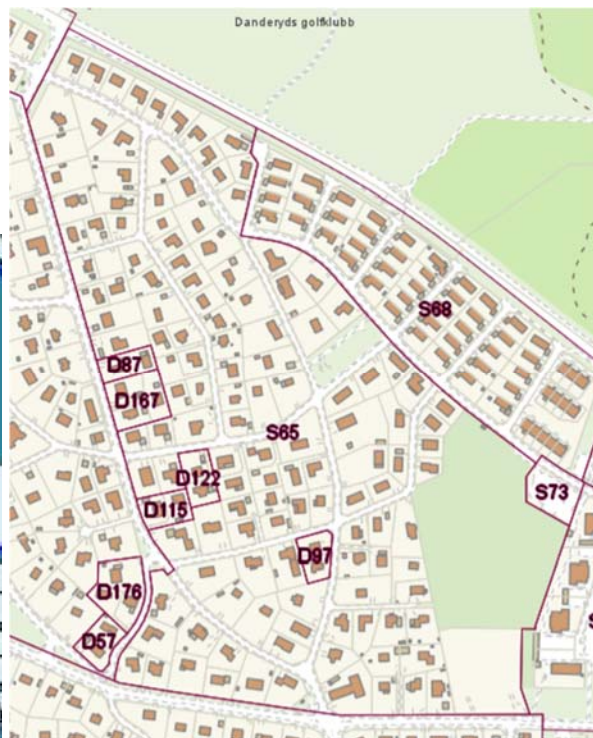
Antal fastigheter dp/nu: 8/12

Antal styckningar sedan dp: 4

Analys: Ett exempel på område där reglering hade behövts. Två av de fem oreglerade fastigheterna är ej styckade sedan dp. Totalt har fyra styckningar skett på ursprungligen 8 fastigheter i kvarteret, numera 12 fastigheter. Ny dp, D307 från 2019, har möjliggjort styckning (med area 473 respektive 534 kvm) av Kanoten 9 som redan tidigare styckats. Det har sannolikt tillåtits p.g.a. redan befintligt parhus inom fastigheten. Varierande fastighetsstorlekar gör det olämpligt med en gemensam gräns för fastighetsstorlek. Förslagsvis kan i detta kvarter två ytterligare styckningar tillåtas, då även omkringliggande kvarter har varierande karaktär.

Ändring: Minsta fastighetsstorlek sätts till 800 (5) alternativt 800 (3) respektive 1600 (2).

S65 (1958)



Antal ej reglerade fastigheter: 8 (+ 130 utan reglering av antal HB)

Kulturmiljö: Nej

Bestämmelser - BFII

Bostäder: Fristående

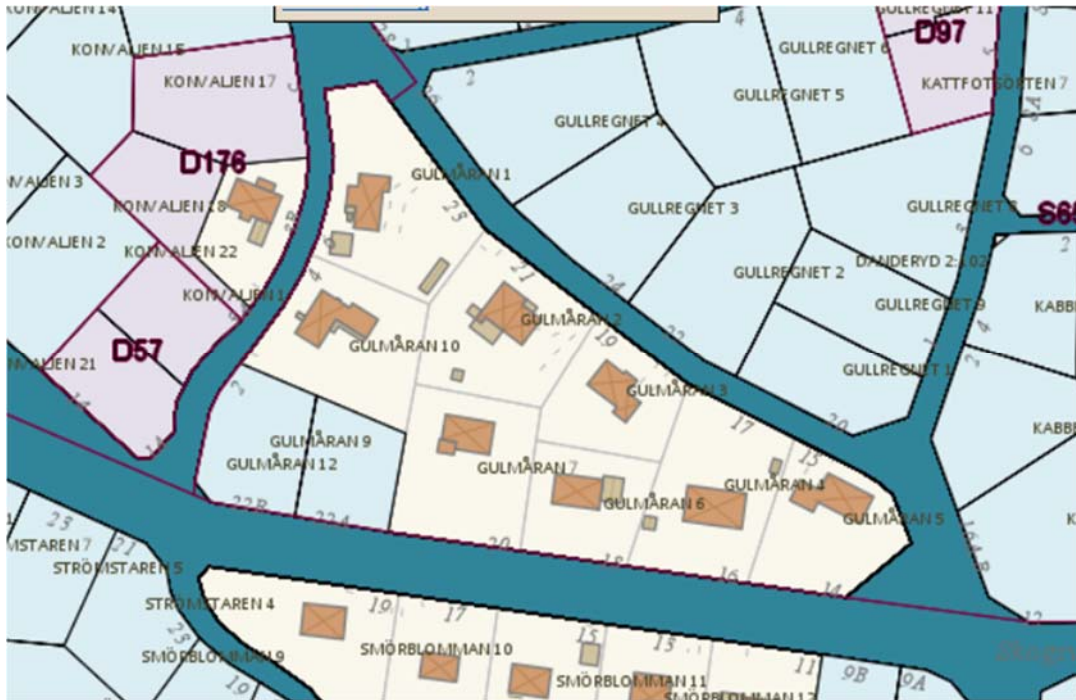
Antal byggnader: Regleras ej

Antal lgh: 2

Byggrätt: 1/5

Övrigt: Mkt. prickmark utmed södra gränsen, inom vilken fordonskydd i form av skärmtak tillåts.

Kvarteret Gulmåran



Antal ej reglerade fastigheter: 8

Fastighetsstorlekar: 1015-1785 kvm

-800: 0
800-1000: 0
1000-1200: 2
1200-1500: 1
1500-1600: 3
1600-2000: 2
2000-: 0

(1785, 1545, 1585, 1522, 1063, 1015, 1618, 1212)

Antal fastigheter dp/nu: 9/10

Antal styckningar sedan dp: 1

Analys: Relativt orört kvarter där reglering krävs för att bevara befintligt kvarters struktur så långt som möjligt. Endast en fastighet i kvarteret har styckats sedan dp. Stora fastigheter med stor byggrätt i kombination med oregerat antal byggnader (HB+KB) ger dock mkt. stor frihet inom området. T.ex. skulle 3 huvudbyggnader på vardera 100 kvm. och 2 lgh tillkomma inom flera av fgh. Mkt prickmark utmed södra gränsen hindrar att ny HB tillkommer utan rivning av befintliga byggnader.

Ändring: Minsta fastighetsstorlek sätts till 1000 (8) alternativt 1000 (3) respektive 1500 (5). Begränsning av antal HB behöver sättas för hela det område planen gäller.

S74 (1961)



Antal ej reglerade fastigheter: 31

Kulturmiljö: Nej

Bestämmelser - BFII

Bostäder: Fristående

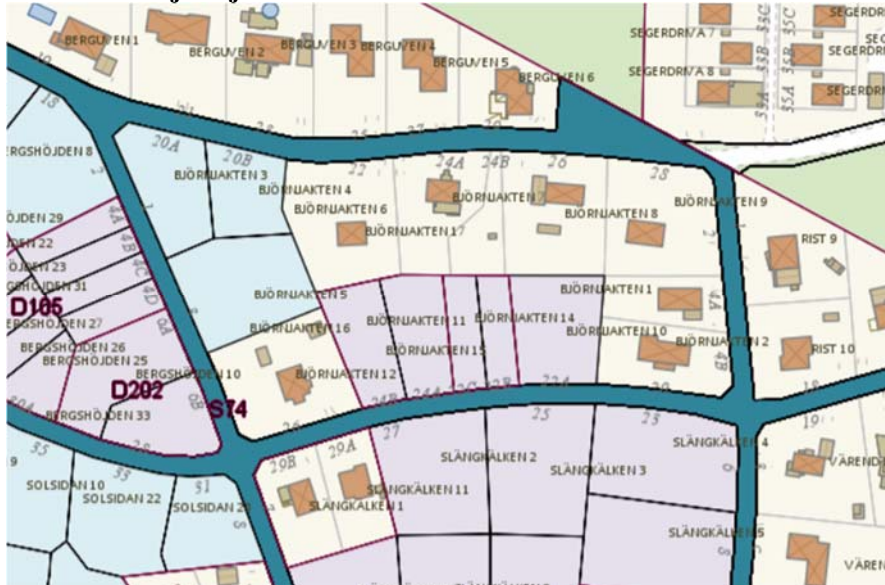
Antal byggnader: 1 HB

Antal lgh: 2 i HB

Byggrätt: 1/5

Övrigt: Mycket prickmark utmed kvarteret Gröna Lunds östra gräns (p.g.a. luftledning?).

Kvarteret Björnjakten



Antal ej reglerade fastigheter: 8

Fastighetsstorlekar: 522-1658 kvm

-800: 2
800-1000: 0
1000-1200: 2
1200-1500: 0
1500-1600: 0
1600-2000: 4
2000-: 0

(1658, 1145, 522, 1615, 1600, 780, 1104, 1628)

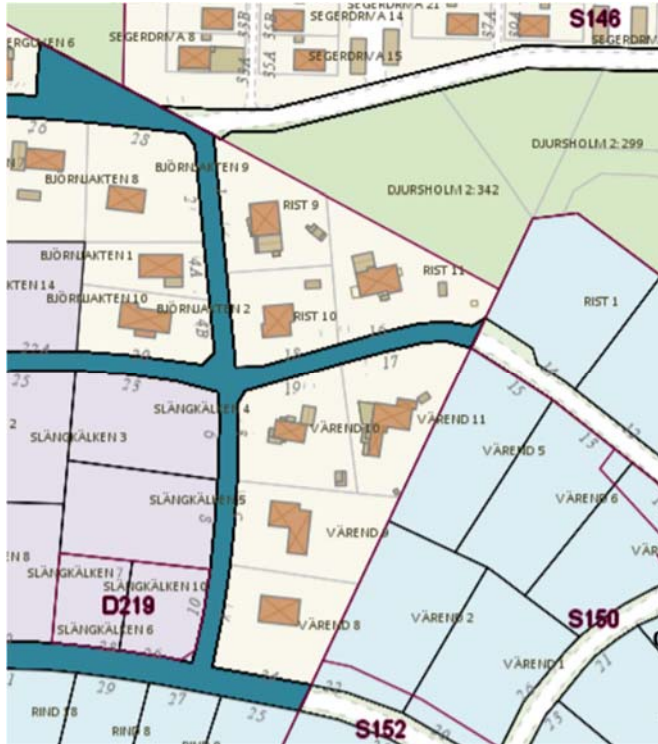
Antal fastigheter dp/nu: 10/16

Antal styckningar sedan dp: 6

Analys: Tydligt exempel på kvarter som hade behövt reglering. Fastigheterna inom kvarteret var ursprungligen relativt enhetliga storleksmässigt. Bland de oreglerade fastigheterna har två styckningar skett sedan dp, vilket resulterat i 4 större och 4 mindre, varav 2 betydligt mindre fastigheter av de som är oreglerade. Även ytterligare styckningar inom kvarteret har resulterat i flera nya fastigheter, varav de minsta är så små som 466 och 496 kvm och bebyggda med parhus. Reglering av fastighetsstorlek föreslås för att hindra ytterligare styckning i kvarteret, som dock redan nu ger ett mycket oenhetligt intryck. Alternativt kan alla fastigheter som är större än 1600 kvm styckas genom att minsta fastighetsstorlek för dem sätts till 800 kvm.

Ändring: Minsta fastighetsstorlek sätts till 500 (2), 1000 (2) samt 1600 (4) alternativt 500 (2) och 1000 (6) alternativt 800 (8).

Del av kvarteren Rist och Varend



Antal ej reglerade fastigheter: 7 (3+4)

Fastighetsstorlekar: 1123-1763 kvm

-800: 0

800-1000: 0

1000-1200: 1

1200-1500: 1

1500-1600: 2

1600-2000: 3

2000-:

(1467, 1123, 1763, 1524, 1622, 1529, 1620)

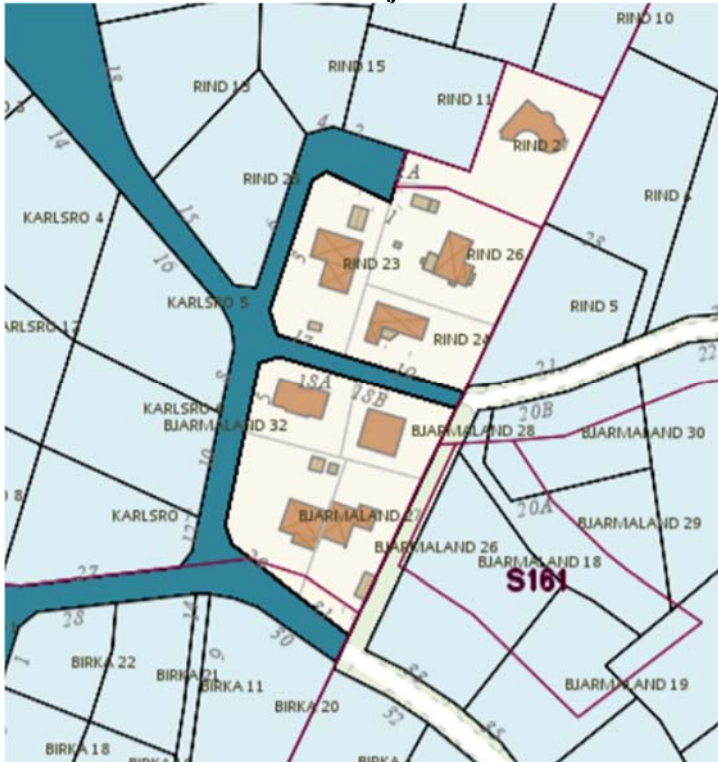
Antal fastigheter dp/nu: 7/7

Antal styckningar sedan dp: 0

Analys: Relativt enhetliga storlekar på fastigheter och ingen styckning sedan dp. Tydliga exempel på prioriterade kvarter att reglera, även med tanke på relativt stora fastigheter i det omkringliggande området. Kvarteren fortsätter österut i annan dp (S150), men ser ut att höra ihop med varandra, likaväl som resterande delar av kvarteren, varför de kan planläggas i ett sammanhang.

Ändring: Minsta fastighetsstorlek sätts till 1500 (5) samt 1000 (2) alternativt 1000 (Rist) samt 1500 (Varend).

Del av kvarteret Rind och Bjarmaland



Antal ej reglerade fastigheter: 7 (3+4)

Fastighetsstorlekar: 610-1322 kvm

-800: 3
800-1000: 1
1000-1200: 2
1200-1500: 1
1500-1600: 0
1600-2000: 0
2000-: 0

(1125, 798, 1322, 899, 1003, 610, 652)

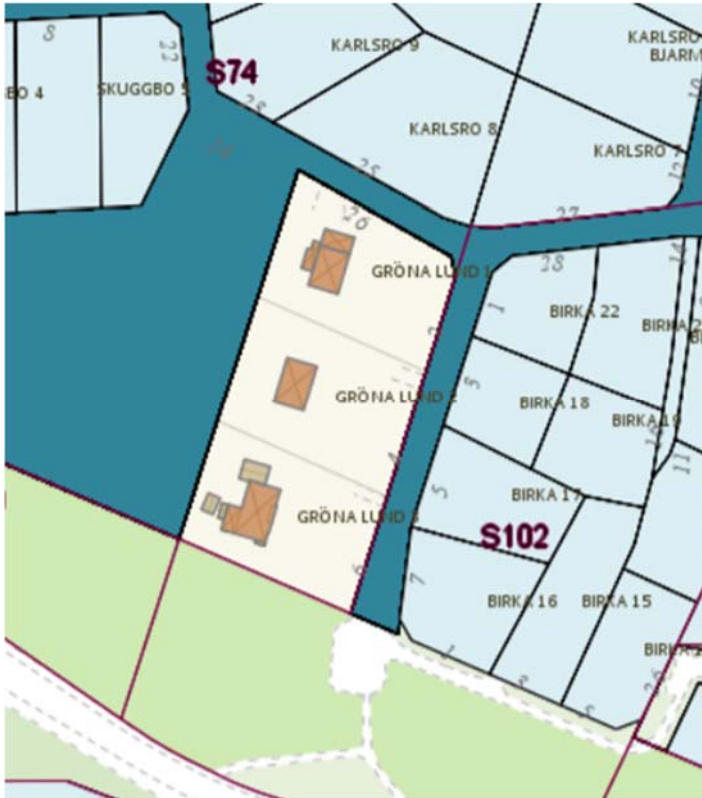
Antal styckningar sedan dp: 1

Antal fastigheter dp/nu: 6/7

Analys: Brokigt delområde i brokigt större område. En styckning (Bjarmaland 28/32) har skett sedan dp. HB placerad över fastighetsgräns mellan Bjarmaland 26 och 27 (sedan dp), men med separata ägare. Med tanke på kvarterens ”oförmåga” och omnejd är en reglering här mindre prioriterad.

Ändring: Minsta fastighetsstorlek sätts till 600 (4) respektive 1000 (3) alternativt 800 (Rind) respektive 600 (Bjarmaland)

Kvarteret Gröna Lund



Antal ej reglerade fastigheter: 3

Fastighetsstorlekar: 1580, 1695, 1585 kvm

-800: 0

800-1000: 0

1000-1200: 0

1200-1500: 0

1500-1600: 3

1600-2000: 0

2000-: 0

Antal fastigheter dp/nu: 3

Antal styckningar sedan dp: 0

Analys: Enhetligt kvarter med hus i rak rad och mycket prickmark utmed vägen, vilket hindrar ytterligare bebyggelse utan att befintliga HB rivs. Eventuellt kan prickmark tas bort (eftersom luftledningarna nu är borttagna) och kontrollerad styckning tillåtas. Alternativt behålls de tre enhetliga fastigheterna i nuvarande form. Kringliggande kvarter har varierande storlekar på fastigheterna, dock ej kraftigt avvikande åt något håll.

Ändring: Minsta fastighetsstorlek sätts till 1500 alternativt 750 och borttagen prickmark. Alternativt sätt fastighetindelningsbestämmelser efter fastighetsbestämning.

S84 (1964)



Antal ej reglerade fastigheter: 24

Kulturmiljö: Nej

Bestämmelser - BFII

Bostäder, fristående

Antal byggnader: 1 HB

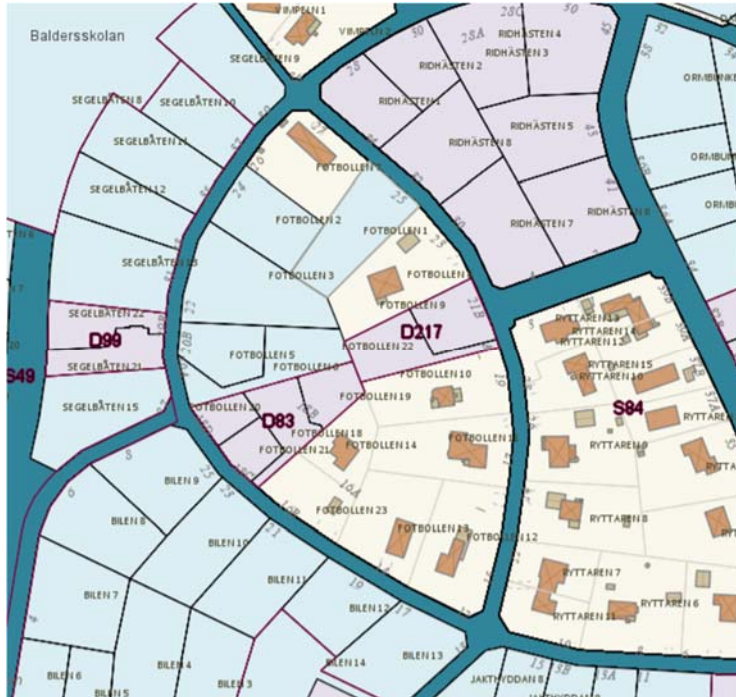
Antal lgh: 2 i HB

Byggrätt: 1/5

Övrigt: I bestämmelserna sägs inget om KB. Formuleringen att endast en HB får uppföras kan tolkas antingen som att KB ej tillåts eller att obegränsat antal KB tillåts så länge det ryms inom byggrätten.

Mom. 2. Å tomt, som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad uppföras.

Kvarteret Fotbollen



Antal ej reglerade fastigheter: 8

Fastighetsstorlekar: 843-1816 kvm

-800: 0
800-1000: 2
1000-1200: 0
1200-1500: 0
1500-1600: 3
1600-2000: 3
2000-: 0

(1509, 1842, 1599, 1631, 1816, 1501, 887, 843)

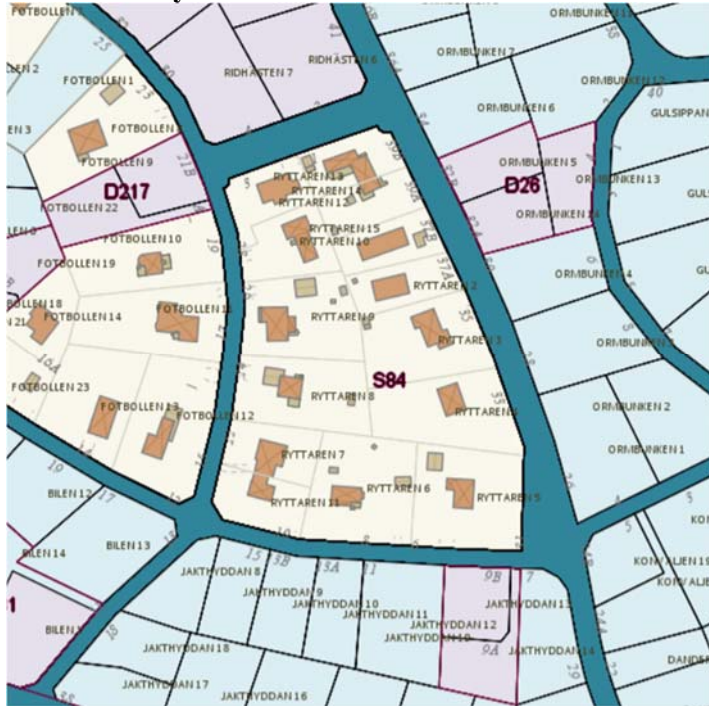
Antal fastigheter dp/nu: 13/19

Antal styckningar sedan dp: 6

Analys: I kvarteret finns några exempel på ej önskvärda styckningar. T.ex. har en av de ursprungliga fastigheterna styckats i fyra små fastigheter, bebyggda med två parhus. Bland de 8 oreglerade fastigheterna som ingår i kvarteret Fotbollen har dock endast en styckning skett sedan dp. Det finns stor anledning att begränsa ytterligare styckning och på så sätt bevara de orörda fastigheterna inom kvarteret.

Ändring: Minsta fastighetsstorlek sätts till 800 (2) respektive 1500 (6). Ta med även de fastigheter som har befintlig fastighetsplan och då samtidigt häva den?

Kvarteret Ryttaren



Antal ej reglerade fastigheter: 14

Fastighetsstorlekar: 735-1834 kvm

-800: 5
800-1000: 3
1000-1200: 0
1200-1500: 0
1500-1600: 3
1600-2000: 3
2000-: 0

(766, 735, 751, 755, 1569, 1618, 1817, 1834, 812, 810, 1550, 1571, 900, 746)

Antal fastigheter dp/nu: 10/14

Antal styckningar sedan dp: 4

Analys: Bland de 14 fastigheterna har fyra styckningar skett sedan dp och 6 av de nu oregrerade fastigheterna har inte styckats trots möjlighet. På två av de ursprungliga fastigheterna som styckats ligger befintlig huvudbyggnad över fastighetsgränsen. I det ena fallet (Ryttaren 7/11) är det sannolikt ett parhus, då fastigheterna har olika ägare. Även i andra fallet (Ryttaren 13/14) är det två olika ägare, men de är skrivna på gemensam adress i annan kommun). Ytterligare styckningar bör förhindras i kvarteret med hänsyn såväl till de orörda fastigheterna inom kvarteret som omkringliggande kvarter.

Ändring: Minsta fastighetsstorlek sätts till 700 (8) 1500 (6)

Vimpeln 1 och 2



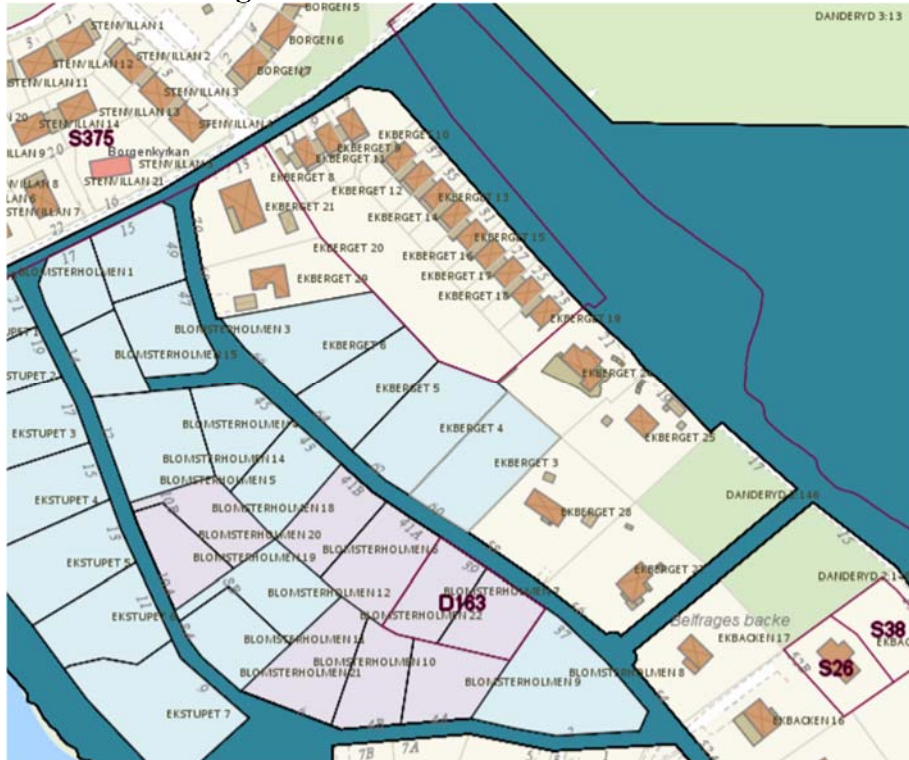
Antal ej reglerade fastigheter: 2

Fastighetsstorlekar: 690 respektive 1365 kvm.

Analys: Mkt prickmark inom Vimpeln 1 hindrar ytterligare bebyggelse där. Sannolikt även inom Vimpeln 2.

Ändring: Ingen reglering alternativt minsta fastighetsstorlek sätts efter fastighetsbestämning.

Kvarteret Ekberget



Antal ej reglerade fastigheter: 6

Fastighetsstorlekar: 1295-1905 kvm

-800: 0

800-1000: 0

1000-1200: 0

1200-1500: 1

1500-1600: 3

1600-2000: 2

2000-: 0

(1502, 1566, 1577, 1699, 1905, 1295)

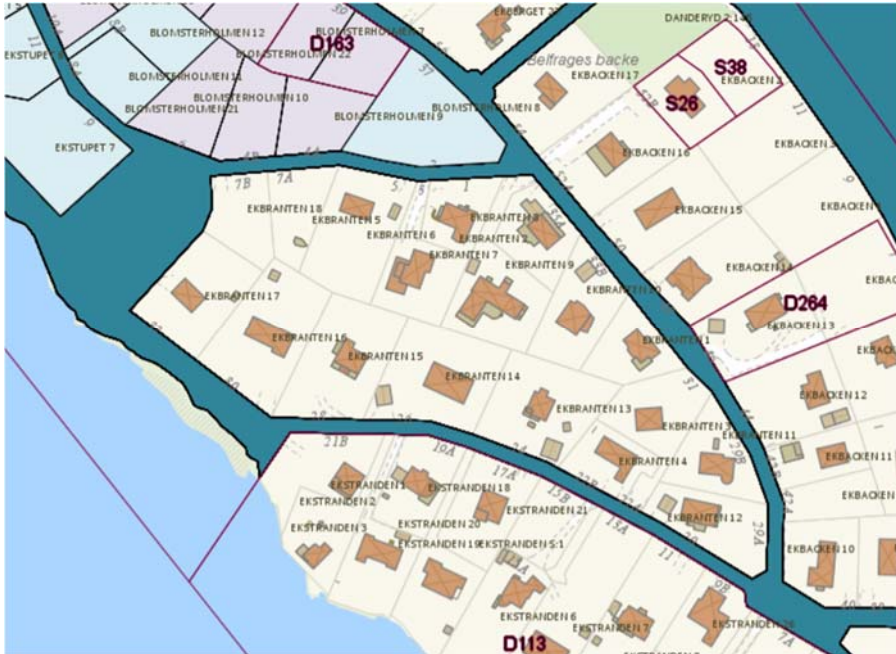
Antal fastigheter dp/nu: 11/11 inkl. en naturfastighet och exkl. området för ny kedjehusbebyggelse i norra delen på kvarteret.

Antal styckningar sedan dp: 0, (bortsett från kedjehusbebyggelsen)

Analys: Trots brokighet i kringområdet är det önskvärt att fastigheterna utmed Ekbacksvägen inte styckas, då de har en enhetlig storlek utmed gatan. Möjligtvis kan någon förskjutning av fastighetsgränser godtas så att tre fastigheter bildas av två. Eventuellt kan terrängförhållanden förhindra att övriga två fastigheter (på östra sidan) styckas.

Ändring: Minsta fastighetsstorlek sätts till 1500 (5) respektive 1200 (1) alternativt 1200 (6).

Kvarteret Ekbranten



Antal ej reglerade fastigheter: 18

Fastighetsstorlekar: 809-1887 kvm

-800: 0
800-1000: 6
1000-1200: 1
1200-1500: 4
1500-1600: 1
1600-2000: 6
2000-: 0

(900, 990, 1265, 800, 912, 1761, 1212, 809, 1600, 1285, 1070, 1242, 1779, 1887, 1854, 1852, 1542, 897)

Antal fastigheter dp/nu: 14/18

Antal styckningar sedan dp: 4

Analys: Området är relativt kuperat, dock allra mest genom en höjd som sträcker sig från väster till öster i områdets mitt, utmed fastighetsgränserna. Eventuellt hindrar det någon styckning i kvarteret som är bevarat i sina ursprungliga fastighetsgränser, med fyra undantag. Med tanke på kringområdets indelning i fastigheter kan det vara mindre prioriterat med en hård reglering inom detta kvarter. En minsta fastighetsstorlek på 800 kvm möjliggör att 6 fastigheter styckas, vilket skulle kunna godtas.

Ändring: Minsta fastighetsstorlek sätts till 800 kvm (18) alternativt 1600 kvm (6), 1200 kvm (6) samt 800 kvm (6).

Kvarteret Ekbacken



Antal ej reglerade fastigheter: 15 (varav en naturfastighet)

Fastighetsstorlekar: 701-1779 kvm

-800: 2
800-1000: 1
1000-1200: 2
1200-1500: 0
1500-1600: 3
1600-2000: 6
2000-: 0

(1571, 1622, 1593, 1719, 1181, 904, 1086, 799, 1501, 1631, 1713, 1779, 1760, 701)

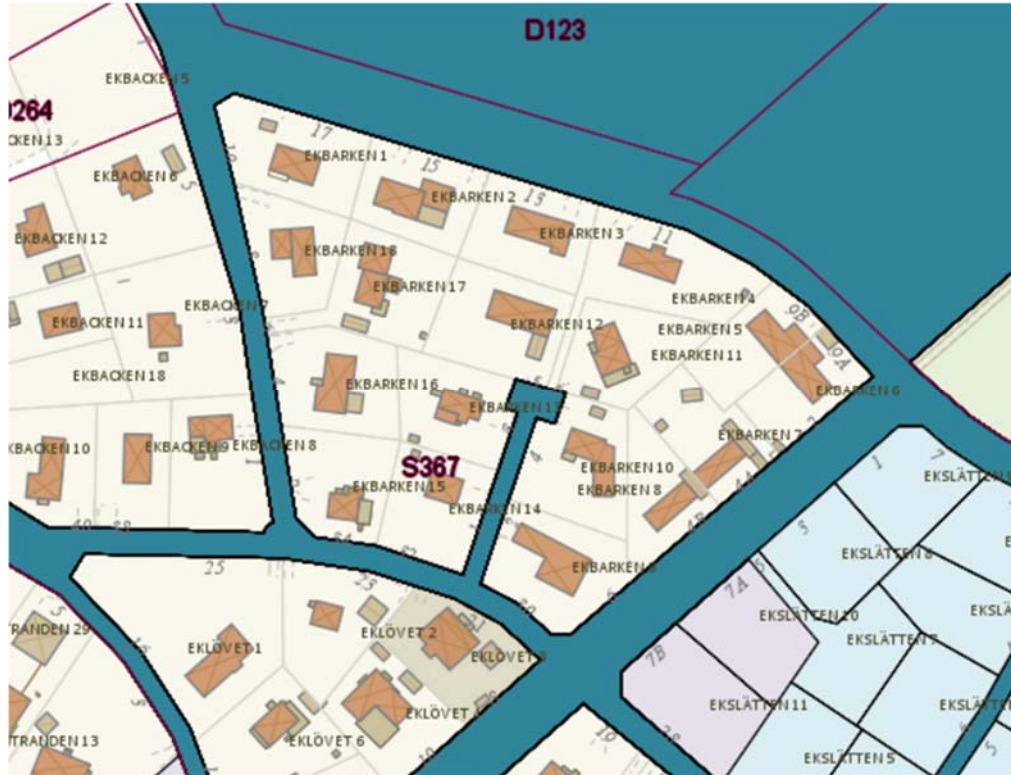
Antal fastigheter dp/nu: 17/19 (varav en naturfastighet)

Antal styckningar sedan dp: 2 (beroende på om östra delen var avstyckad eller ej i dp)

Analys: Kvarteret är relativt oförändrat i fastighetsindelning sedan dp och det är önskvärt att behålla fastigheterna i nuvarande storlek och form utmed Ekbacksvägen. Den östra raden fastigheter är mkt kuperade och kräver bearbetning för att kunna bebyggas. Två av dem är eventuellt helt täckta av prickmark i dp. Byggnaden inom Ekbacken 12 anges vara en ”värdefull byggnad utanför bevarandeområde” och fastigheten är därmed skyddad från attefallsåtgärder.

Ändring: Minsta fastighetsstorlek sätts till 1500 kvm (9) respektive 700 kvm (5)

Kvarteret Ekbarken



Antal ej reglerade fastigheter: 18

Fastighetsstorlekar: 809-1447 kvm

-800: 0

800-1000: 5

1000-1200: 10

1200-1500: 3

1500-1600: 0

1600-2000: 0

2000-: 0

(1157, 1008, 1061, 1447, 831, 802, 908, 809, 1229, 1150, 1034, 1207, 1020, 1004, 1000, 1192, 1178, 952)

Antal styckningar sedan dp: 0

Antal fastigheter dp/nu: 18/18

Analys: Ingen styckning har skett i kvarteret, som har relativt jämnstora tomter, i regel med lite större byggnader än kringområdet. Fyra något mindre fastigheter är bebyggda med ett parhus och två sammanbyggda hus. Bebyggelsen fanns redan vid dp. En reglering av området är önskvärd så att de ursprungliga fastigheterna bibehålls i det stora hela.

Ändring: Minsta fastighetsstorlek sätts till 1000 kvm (14) respektive 800 kvm (4).

Kvarteret Eklövet



Antal ej reglerade fastigheter: 6

Fastighetsstorlekar: 1072-2307 kvm

-800: 0
800-1000: 0
1000-1200: 3
1200-1500: 2
1500-1600: 0
1600-2000: 0
2000-: 1

(2307, 1111, 1106, 1072, 1217, 1217)

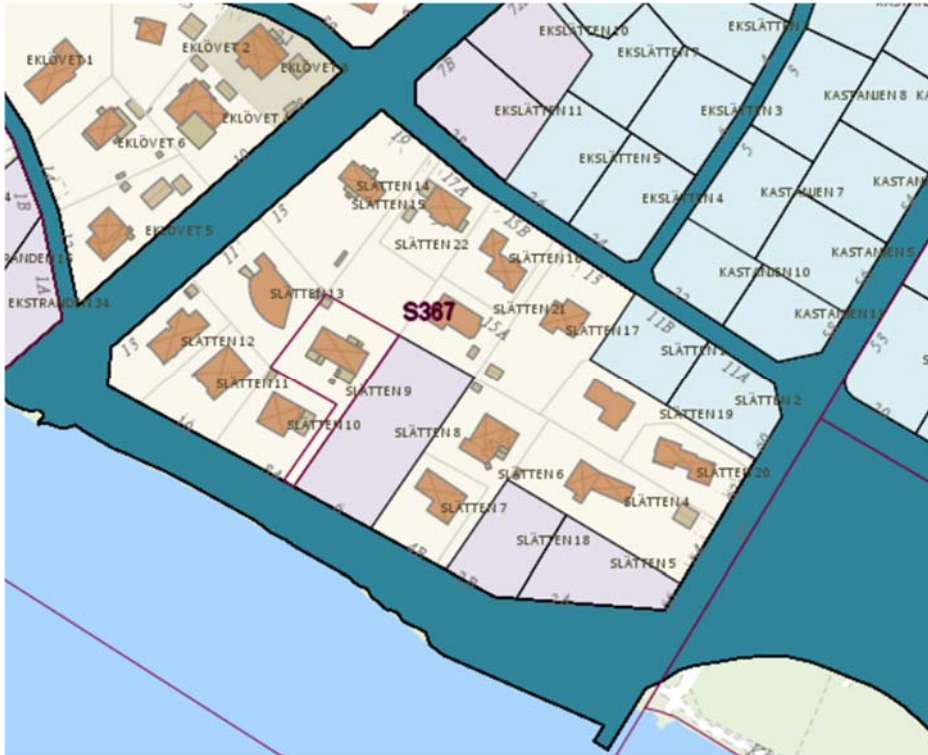
Antal fastigheter dp/nu: 6/6

Antal styckningar sedan dp: 0

Analys: Kvarteret är orört sedan dp avseende styckningar. På en av fastigheterna tillåts ändamålet handel utöver bostad. Det är önskvärt att de förhållandevis stora fastigheterna förblir i den storleken, med undantag för fastigheten Eklövet 1 som bör kunna tillåtas att styckas, genom att minsta fastighetsstorlek för hela kvarteret sätts till 1000 kvm.

Ändring: Minsta fastighetsstorlek sätts till 1000 kvm (6)

Kvarteret Slätten



Antal ej reglerade fastigheter: 15

Fastighetsstorlekar: 800-1719 kvm

-800: 0

800-1000: 10

1000-1200: 2

1200-1500: 0

1500-1600: 1

1600-2000: 2

2000-: 0

(1719, 1034, 816, 854, 909, 899, 1192, 1668, 811, 810, 1521, 956, 800, 844, 818)

Antal fastigheter dp/nu: 14/21

Antal styckningar sedan dp: 7

Analys: Kvarteret har flest lite mindre fastigheter då hälften av de ursprungliga fastigheterna har styckats. Det vore med utgångspunkt i fastighetsindelningen såväl inom kvarteret som i kringliggande kvarter inte orimligt att tillåta ytterligare styckning i kvarteret, genom att minsta fastighetsstorlek sätts till 800 kvm. För att hindra styckning helt, krävs att fem av fastigheterna regleras hårdare.

Ändring: Minsta fastighetsstorlek sätts till 800 kvm (15) alternativt 1000 kvm (5) respektive 800 kvm (10).

S379 (1978)



Antal ej reglerade fastigheter: 9 (+ 11 utan reglering av antal HB).

Kulturmiljö: Byggnaden inom Fyren 11 anges vara en ”värdefull byggnad utanför bevarandeområde.

Bestämmelser - BFI

Bostäder: Fristående

Antal byggnader: Regleras ej.

Antal lgh: 1 i HB

Byggrätt: 1/5

Övrigt: Mkt prickmark utmed södra gränsen i dp.

Del av kvarteret Fyren



Antal ej reglerade fastigheter: 9

Fastighetsstorlekar: 1160-3228 kvm;

-800: 0

800-1000: 0

1000-1200: 1

1200-1500: 5

1500-1600: 0

1600-2000: 1

2000-: 2

(1200, 1450, 1230, 1258, 3228, 1725, 1421, 1161, 2479)

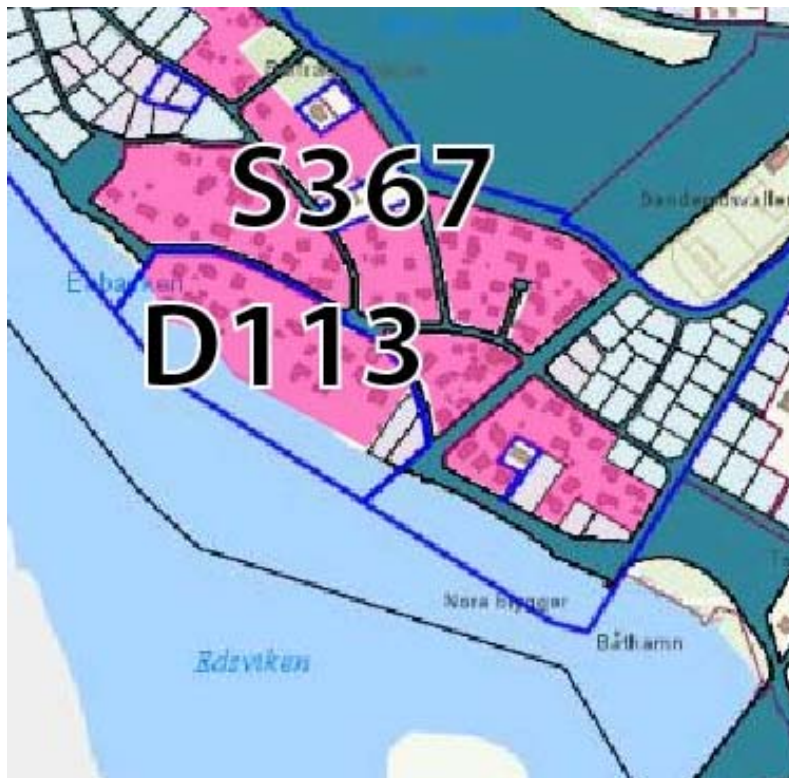
Antal fastigheter dp/nu: 9?/9

Antal styckningar sedan dp: 0?

Analys: Ingen uppenbar styckning har skett i kvarteret sedan dp, där dock Fyren 11 föreslås styckas i två fastigheter. Stora fastigheter med stor bygg rätt i kombination med oregerat antal byggnader ger dock mkt stor frihet inom området, varför reglering krävs. Mkt prickmark utmed södra gränsen begränsar möjligheten att bygga inom Fyren 5, 8 och 11. Fyren 11 är skyddad från attefallsåtgärder genom att byggnaden där är utpekad som värdefull för kulturmiljön.

Ändring: Minsta fastighetsstorlek sätts till 1000 (6), 1500 (3), vilket ger Fyren fortsatt rätt att stycka i två fastigheter. Begränsning av antal HB behöver sättas för hela det område planen gäller.

D113 (1997)



Antal ej reglerade fastigheter: 0 (pga bestämmelser i plankartan)

Fastighetsstorlekar: -

Bestämmelser – B*

Bostäder

Antal byggnader: 1 HB + 1 KB

Antal lgh: 2, varav den ena max 45 kvm (generationsbostad)

Övrigt: Indelning av fastigheter regleras genom plankartan.

UTNYTTJANDEGRAD

- Kvarteret får indelas i högst det antal fastigheter som framgår av plankartan.
- En huvudbyggnad och en komplementbyggnad (garage, carport, förråd) får uppföras på varje fastighet.

Analys: Inget ytterligare skydd krävs

Sammanfattande analys

Hus ska uppföras fristående i alla de detaljplaner som inventerats (bortsett från D113) och ändamålet "Bostäder" gäller för i princip alla de fastigheter som ingår. Alla planer utom två tillåter att maximalt en huvudbyggnad uppförs inom fastigheten. Två av planerna (S65 och S379) saknar dock reglering av antal huvudbyggnader och behöver därmed regleras avseende detta, vilket innebär reglering av ytterligare uppemot 140 fastigheter, utöver de totalt 259 fastigheter som saknar reglering av storlek. Det behöver också vidare utredas om det finns flera detaljplaner i kommunen där en begränsning av antal huvudbyggnader saknas.

Två av detaljplanerna tillåter endast en lägenhet per huvudbyggnad, medan övriga detaljplaner tillåter två lägenheter per huvudbyggnad. Med de attefallsbestämmelser som börjat gälla sedan detaljplanerna tillkom blir dock bestämmelserna för samtliga fastigheter desamma, nämligen att två lägenheter tillåts i huvudbyggnaden och utöver det får ett komplementbostadshus om maximalt 30 kvm byggas inom fastigheten. Det är därmed alltid möjligt att, med attefallsreglerna som grund, ordna med tre lägenheter inom en fastighet och därefter bilda en bostadsrättsförening. Undantag gäller endast för särskilt värdefulla områden. Endast två av fastigheterna som ingår i utredningen är utpekade i kulturmiljöhandboken och det är oklart vilka andra värden som kan åberopas för att kräva utökad lovplikt i detaljplan. Det är med andra ord komplicerat att reglera antalet bostäder i befintliga områden, som heller inte får bli planstridiga i samband med planändringar. I framtida planer för nya bostadsområden kan antalet komplementbyggnader dock begränsas genom att inga komplementbyggnader tillåts. Då kan endast attefallshus och friggebodar om maximalt 30 + 15 kvm tillkomma inom fastigheten, utöver huvudbyggnaden.

En femtedel av fastigheten får bebyggas i alla de detaljplaner som inventerats utom S3, som tillåter att högst en tiondel bebyggs. Det är således en generös byggrätt i de flesta av detaljplanerna. Dock anges även en maximal byggrätt om 200 kvm respektive 250 kvm i två av detaljplanerna (S42 och S367). Komplementbyggnader ingår i angiven byggrätt. Med de friggebods- och attefallsbestämmelser som dessutom tillkommit sedan detaljplanerna upprättades kan mycket byggnation tillkomma inom varje fastighet. Trots det bör ingen ytterligare reglering av byggrätt ske genom de ändringar av detaljplanerna som föreslås eftersom det i många fall skulle leda till planstridighet. Här känns också rättvisefrågan avgörande för bedömningen.

Att reglera fastighetsstorlekarna i befintliga områden är komplicerat. Lagen begränsar vilka bestämmelser som kan användas och de få alternativ som finns passar bäst i samband med att nya kvarter planläggs. Ett flertal av de passande planbestämmelser som återfinns i flera av våra äldre planer kan inte längre användas. Exempelvis saknas möjligheten att undanta redan befintliga fastigheter från de bestämmelser som sätts. Eftersom fastighetsindelningsbestämmelser är så definitiva och dessutom kan komma att kräva fastighetsbestämning, föreslås de bara i ett fåtal fall. I stället föreslås att en minsta fastighetsstorlek sätts och anpassas i varje kvarter till de befintliga fastighetsstorlekarna. Exakt vilka storlekar som är lämpliga i varje kvarter bedöms i samband med planprocessen, men storlekarna bör följa de historiskt mest förekommande storlekarna så långt det är möjligt.

Ytterligare aspekter som bör finnas med vid planläggningen är att det i vissa kvarter kan vara lämpligt att ta med fastigheter som redan idag regleras av befintliga

tomtindelningar/fastighetsplaner och då samtidigt häva dem. I samband med planprocessen bedöms om det är lämpligt eller inte och i så fall var. För varje kvarter krävs en noggrann analys på plats, för att säkerställa att lämpliga bestämmelser sätts. Den byggnadsordning som gäller för fastigheterna inom S3 bör ersättas av nya bestämmelser, för att säkra en reglering som säkerställer fastighetsregleringen både nu och framåt. D113 ändras inte eftersom tillräcklig reglering bedöms finnas.

De kommande planprocesserna bör prioriteras och hanteras så effektivt som möjligt. Normalt nekas bygglov under pågående planprocess, vilket kan innebära en begränsning för fastighetsägarna under tiden för planläggningen som omfattar ett stort antal fastigheter. Därmed bedöms att ändring av befintliga detaljplaner är enda alternativet. Framtagandet av helt nya detaljplaner skulle, utöver tidsaspekten också innebära en stor kostnad för kommunen.

Framgent är det önskvärt att så långt det går redogöra för kommunens hållning till förtätning i strategiska dokument och styrdokument, såsom kommunens översiktsplan. Även om dokumenten inte är juridiskt bindande, så ger det kommunen större möjligheter att påverka om det finns ett ställningstagande att hänvisa till vid frågor om utveckling av den byggda miljön.

Slutsatser

- Reglering av fastighetsstolekar bör ske kvarter för kvarter, eftersom så olika förutsättningar råder, såväl inom som mellan kvarteren. I vissa fall kan en gemensam minsta fastighetsstorlek sättas och i något eller några fall kan det bli aktuellt med fastighetsindelingsbestämmelser. I de flesta fall kommer flera olika fastighetsstolekar att gälla för samma kvarter. Tillvägagångssätt bestäms i samband med planprocessen.
- Antalet huvudbyggnader begränsas till maximalt en i de detaljplaner där begränsning saknas. Fortsatt inventering av detaljplaner krävs.
- Ingen begränsning av byggrätt införs. Den nackdel som uppstår för många fastighetsägare som förlorar möjligheten att stycka innebär en tillräcklig inskränkning.
- Ingen ytterligare begränsning av komplementbyggnader införs, eftersom det i ett stort antal fall skulle leda till planstridighet.
- Begränsning av antalet lägenheter fyller ingen funktion p.g.a. befintliga attefallsregler och blir därför inte aktuell i någon av ändringarna. Undantaget är om något område utgör en värdefull miljö och detaljplanen då kan kompletteras med utökad lovplikt för attefallsåtgärder. Bedömning sker under planprocessen.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

David Grind
Plan- och exploateringschef

Anna-Britta Järliden
Planarkitekt