

Till

Stadsbyggnadsnämnden

ODALMARKEN 2

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

1. Tillstånd meddelas inte för den sökta åtgärden enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL) med stöd av 9 kap 30 och 31 b-d § PBL.
2. Avgift tas ut med 7 100 kronor enligt taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet antagen av kommunfullmäktige den 26 maj 2011 § 92.

Stadsbyggnadsförvaltningen har yttrat sig över ansökan i yttrande daterad den 6 februari 2018 och lämnat följande motiv till beslut och ärendebeskrivning:

Motiv till beslut

Den föreslagna åtgärden är inte förenlig med planbestämmelsen att ny- respektive ombildade fastigheter inte får ges mindre bredd mot gata än 30 meter. Åtgärden innebär en avvikelse från detaljplanen som inte kan betraktas som liten, därför kan den inte tillåtas.

Ärendebeskrivning

Ansökan innebär önskemål om att avstycka 1 500 m² från fastigheten Odalmarken 2 (4 910 m²). Den nybildade fastigheten får ingen gräns mot gata utan angöring föreslås ske via Odalmarken 2.

Detaljplan fastställd den 27 januari 1983 gäller för området. Enligt bestämmelserna får ny- respektive ombildade fastigheter inte ges mindre bredd mot gata än 30 meter och ges en mindre storlek än 1 500 m².

Planavdelningen har lämnat följande synpunkter: Platsen ligger inom detaljplan för ”Del av Odlaren – Gredbylund”. Detaljplanen är från 1983. Sökande önskar

förhandsbesked för att uppföra ett enbostadshus på en avstyckning från en befintlig, bebyggd tomt på Domherrevägen i Odlaren.

Synpunkter:

1. Sökande avser att begära avstyckning av c:a 1500 kvm från Odalmarken 2, men det framgår inte hur man avser att ordna tillfart till tomten. Om tillfart är tänkt att ordnas med servitut över Odalmarken 2, anser vi att det är en olämplig lösning som låser markanvändningen inom den senare fastigheten och på längre sikt riskerar att leda till motsättningar mellan grannar.
2. Detaljplanen anger att varje tomt ska ha en gräns mot gata på minst trettio meter, ett krav som den nya tomten inte uppfyller. Den skulle komma att ligga bakom den befintliga tomten, som i sig har 30 meters gräns mot gata och därför inte heller kan avstå mark för en tillfartsväg mellan gatan och den nya tomten.
3. Syftet med att ha en detaljplan är att reglera bebyggelsen så att området blir funktionellt och bibehåller en viss karaktär och täthet, avpassat för den infrastruktur som finns i området. Det är viktigt att se till syftet med detaljplanens bestämmelser. Om Odlaren ska förtätas med ytterligare bostäder är det lämpligt att pröva detta i ett större sammanhang, där även infrastruktur och naturmark ingår.

Förvaltningens bedömning är att föreslagen avstyckning inte är förenlig med detaljplanen. Åtgärden anses heller inte vara en liten avvikelse från planen.

Berörda sakägare/grannar har haft möjlighet att lämna yttrande. Inga synpunkter har lämnats.

Upplysningar

Räkning och inbetalningskort på avgiften skickas ut separat.

Detta beslut kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet sänds in till stadsbyggnadsnämnden, se bilaga.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Rickard Lundin
Bygglovchef

Delges:
NN

För kännedom:
Akten