

2022-11-16

Diarienummer  
BN 2022/0280  
PÅ 16/2022

Jenny Lindström  
Planingenjör

## Planbesked för detaljplanen Sockenkyrkan 4

### Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att meddela negativt planbesked och därmed inte påbörja någon planläggning för Sockenkyrkan 4 i Södra Sandby samt
- att planintressenten ska betala 20 080 kronor i avgift för handläggningen av begäran om planbesked. Beslutet om planbesked får inte överklagas enligt 13 kap. 2 § 2 punkten plan- och bygglagen

### Sammanfattning

Begäran om planbesked har inkommit stadsbyggnadskontoret med syftet att genom detaljplan möjliggöra avstyckningar från fastighet vars areal uppgår till 1 628 kvm. Gällande detaljplan anger en minsta tomtstorlek om 500 kvm. Planintressenten har nyligen beviljats bygglov för att bebygga fastigheten med ett radhus innehållandes sex bostadslägenheter. Planintressenten har för avsikt att sälja bostäderna med friköpt tomt, vilket föranleder begärt planbesked.

Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att det enskilda intresset, som begäran innebär, motiverar en ändring av detaljplanen. Det allmänna intresset av bostadsbebyggelse är redan uppfyllt genom beviljat bygglov och givna förutsättningar som legat till grund för bygglovsprövningen ska framgent fortsätta gälla. Stadsbyggnadskontoret föreslår byggnadsnämnden att besluta om negativt planbesked.

### Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2022-11-16
- Begäran om planbesked 2022-09-16

### Ärendet

#### **Bakgrund**

Den 3 november 2021 har bygglov beviljats för uppförande av ett radhus med 6 bostadslägenheter på fastigheten Sockenkyrkan 4.

2022-11-16

Diarienummer  
BN 2022/0280  
PÅ 16/2022

Stadsbyggnadskontoret har i september 2022 mottagit begäran om planbesked med syftet att möjliggöra avstyckningar från fastigheten för att styckvis sälja radhuslägenheterna med friköpt tomt.

### **Föredragning**

För området gäller byggnadsplan från 1957. Enligt denna får kvarteret Sockenkyrkan bebyggas med fristående bostäder med öppet byggnadssätt i en våning jämte vindsinredning. Byggnadshöjden får maximalt uppgå till 4,2 meter medan uthus eller annan gårdsbyggnad inte får uppföras till större höjd än 3 meter. Takfall får högst vara 50 grader och takkupor till inredd vind får inte uppta mer än en tredjedel av fasadens längd. Vidare får högst två bostadslägenheter anordnas men i undantagsfall får byggnadsnämnden medge ytterligare bostadslägenheter, dock högst sex stycken. Punktprickad mark får inte bebyggas och högst en femtedel av tomtplatsen får bebyggas. I undantagsfall får byggnadsnämnden medge bebyggande av högst en tredjedel av tomtplatsens areal. Tomtplats får inte ges en mindre areal än 600 kvm men om särskilda omständigheter föreligger kan arealen minskas till 500 kvm. Huvudbyggnaders fasader ska utföras av tegel eller annat brandsäkert material

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de planbestämmelser som legat till grund för ett beslut om bygglov bör gälla även framgent. Att ändra detaljplanen efter ett beviljat bygglov för att tillgodose ett enskilt intresse, i detta fall medge mindre tomtstorlek i syfte att kunna sälja radhus med friköpt tomt, bedöms inte skäligt. Det allmänna intresset av att tillskapa bostäder är uppfyllt. Fastighetsägaren har möjlighet att själv förfoga över upplåtelseformen så som hyres- eller bostadsrätt.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar om negativt planbesked.

Med anledning av förslag till negativt planbesked har planintressent haft möjlighet att tillföra ärendet ytterligare information som eventuellt kan påverka stadsbyggnadskontorets bedömning. Det har i denna kommunikation framgått att planintressenten vid fastighetsförvärvet inte visste att det inte gick att dela fastigheten i flera mindre fastigheter. Vidare har möjligheten undersökts att bilda bostadsrättsförening och avfärdats då det finns risk att inte kunna sälja radhuslägenheterna på grund av ett litet antal lägenheter, negativa konsekvenser för föreningens ekonomi om man inte lyckas sälja alla enheter samtidigt, bristande intresse till delaktighet i föreningens styrelse då lägenheterna vänder sig till småbarnsfamiljer. Sedan anser planintressenten att detaljplanen är gammal och behöver anpassas till dagens samhälle där det blir allt

2022-11-16

Diarienummer  
BN 2022/0280  
PÅ 16/2022

vanligare med mindre tomter. Vidare anser man att planändringen inte påverkar kommunen negativt då de står för kostnaderna för ändringen och slutligen framförs att ändringen kommer gynna centrala Södra Sandby i framtiden att bygga flera bostäder.

Ovanstående har inte inneburit att tidigare gjord bedömning har ändrats. Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar om negativt planbesked.

**Beredning**

Begäran om planbesked har beretts av tjänstepersoner från stadsbyggnadskontoret.

**Barnets bästa**

Ett beslut om negativt planbesked berör inte barn.

**Ekonomiska konsekvenser**

Kostnaderna för planbeskedet finansieras genom avgift enligt taxa.

Maria Milton  
Planchef

Jenny Lindström  
Planingenjör

**Beslutet skickas till**

Enligt sändlista