



Datum
2019-01-08

Diarienummer
KS-2018/2980

Handläggare
Carolin Andersson
carolin.andersson@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Fastigheten Bergskammen 46 i Segeltorp – beslut om planbesked och planuppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen ställer sig positiv till planändring avseende fastigheten Bergskammen 46 i Segeltorp kommundel och lämnar därmed ett positivt planbesked.
2. Kommunstyrelsen beslutar att kommunstyrelsens förvaltning får i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheten Bergskammen 46 inom Segeltorp kommundel. I prövningen ska utredas om dagvatten och kulturmiljö.

Sammanfattning

Begäran om planbesked har inkommit avseende fastigheten Bergskammen 46 i Jakobslund i Segeltorp kommundel. Begäran inkom 2018-12-17 och kompletterades 2019-01-08. Gällande detaljplan heter kv Åsen 0126K-9891, från 1976. Detaljplanen anger bostadsändamål.

Fastighetsägaren sökte bygglov 2008 som också beviljades. Under tiden byggarbetet pågick överklagades bygglovet av granne varvid bygglovet upphävdes av länsstyrelsen. Beslutet har överklagats och fastighetsägaren har även drivit skadeståndsprocess mot kommunen. Domstol har slagit fast att inget sakfel har begåtts av kommunen. Fastighetsägaren vill genom en ny detaljplan få prövat en större bygggrätt som medger den nu uppförda byggnaden.

Förvaltningens bedömning av platsen ger att utredning om dagvatten samt kulturmiljö behöver tas fram under planarbetets gång.

Med ärendets särskilda bakgrund blir förvaltningens samlade bedömning att det går att pröva en större bygggrätt på platsen. Dock kan prövningen genom detaljplaneprocessen visa att vissa förändringar av den färdiga byggnaden ändå måste göras.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00
Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Datum
2019-01-08

Diarienummer
KS-2018/2980

Faktauppgifter

Fastighet:	Bergskammen 46
Ägare/sökande:	Peter Larsson
Areal:	713 m ²
Detaljplan:	kv Åsen 0126K-9891
Markanvändning:	Bostäder
Begäran inkom:	2018-12-17

Beskrivning av ärendet

Allmänt om planbesked

Den som vill utföra något inom en fastighet som innebär att en detaljplan eller områdesbestämmelser behöver antas, upphävas eller förändras kan ansöka om planbesked av kommunen. Ett planbesked är ett besked där kommunen tar ställning till om åtgärden som ansökan gäller är lämplig eller inte lämplig att pröva utifrån översiktsplanen, det allmänna intresset och behov. Vid bedömningen av behov sker en avstämning mot de prioriteringar som görs i aktuell Mål och budget, samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge samt översiktsplan 2030. Ett positivt planbesked innebär att kommunen avser pröva föreslagen åtgärd i ett detaljplanearbete. Hur området bör planläggas avgörs under planprocessen. Planarbetets inriktning och omfattning kan ändras under planprocessen beroende på inkomna synpunkter, utredningar och tillkommande omständigheter. Sökanden kommer att faktureras enligt kommunens taxa för planbesked.

Planbesked avseende fastigheten Bergskammen 46 i Segeltorp

Begäran om planbesked har inkommit avseende fastigheten Bergskammen 46 i Segeltorp 2018-12-17 och kompletterades 2019-01-08. Befintlig bebyggelse på fastigheten består av ett enbostadshus. Fastighetsägaren vill genom en ny detaljplan få prövat en större byggrätt som medger den nu uppförda byggnaden, då den inte är planenlig med nu gällande detaljplan.



Datum
2019-01-08

Diarienummer
KS-2018/2980



Översiktskarta med områdes läge i Segeltorp markerat med en blå ring.

Bakgrund

Fastighetsägaren har sökt bygglov som beviljades 2008-09-29. Byggarbetet startade 2008-10-21. Under byggtiden uppmärksammades kommunen genom en tillsynsanhållning på att byggnationen inte följde det givna lovet. Vid en besiktning dokumenterades att byggnadensnockhöjd samt altan och mur hade uppförts med högre höjdsättning än vad som framgick av bygglov/byggnadsanmälan.

Fastighetsägaren färdigställde byggnationen. Bygglovet överklagades av granne 2009-09-10 och länsstyrelsen upphävde bygglovet 2009-12-11. Beslutet att upphäva bygglovet vann laga kraft 2012-09-05, efter det att Förvaltningsrätten i Stockholm avslagit överklagandet och såväl Kammarrätten som Högsta förvaltningsdomstolen nekat prövningstillstånd. Länsstyrelsens motivering till att upphäva bygglovet var att de i sin utredning fann avvikelser från vad som är tillåtet inom fastigheten avseende byggnadsarea, byggnadshöjd samt antal våningar.

Innan 2010 vann ett beviljat bygglov inte laga kraft och var därför möjligt att överklaga även i efterhand. I och med den lagändring som genomfördes 2010 ändrades detta och enligt den nu gällande ordningen vinner ett bygglov laga kraft senast tre veckor efter det att beslutet delgivits berörd part.

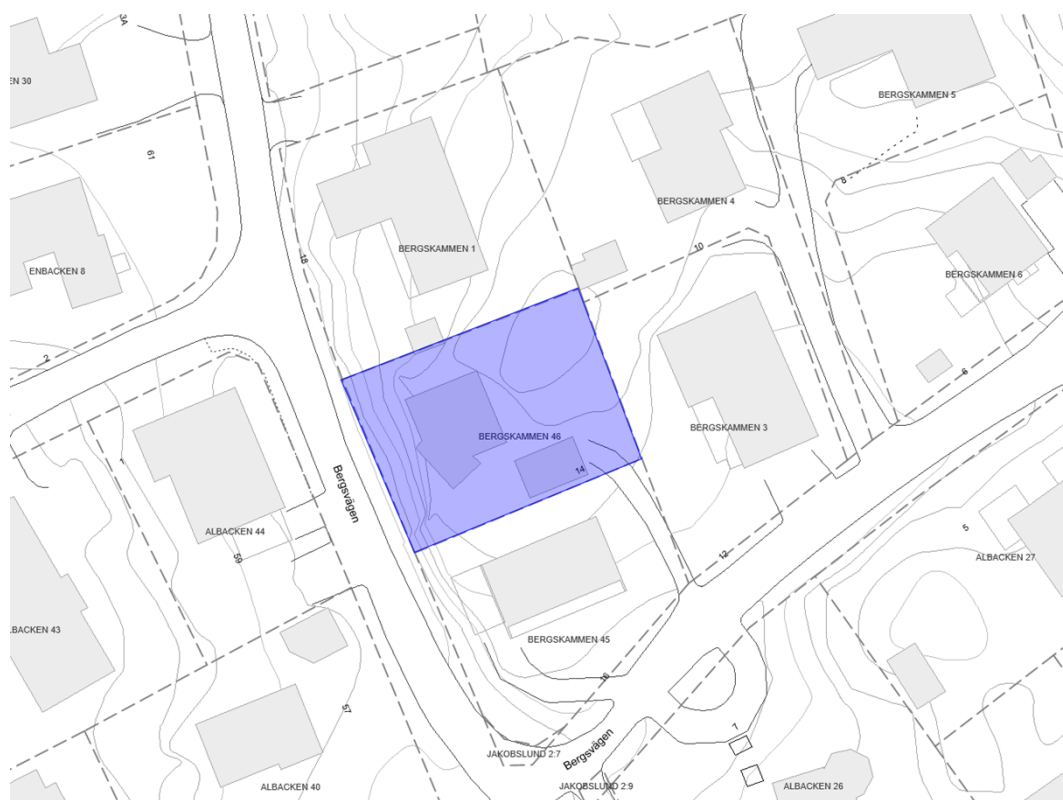


Datum
2019-01-08

Diarienummer
KS-2018/2980

Efter att länsstyrelsen upphävde bygglovets har fastighetsägaren begärt ersättning, skadestånd av kommunen för ekonomisk skada i samband med att bygglovets först beviljades men sedan upphävdes efter att byggnaden färdigställdes. Ett krav inkom 2012-11-30 och en process inleddes i Tingsrätten. Tingsrätten ansåg inte kommunen skadeståndsskyldig. Domen överklagades och Svea hovrätt fastställde Tingsrättens dom. Även denna dom överklagades, men Högsta domstolen meddelade i beslut den 22 mars 2018 att inte bevilja prövningstillstånd, vilket är ett beslut som inte kan överklagas.

Fastighetsägaren vill nu få prövat en byggrätt som medger den befintliga byggnaden på fastigheten.



Blå markering visar aktuellt område.

Förvaltningens synpunkter

Fastigheten är idag planlagd för bostadsändamål i detaljplanplan kv Åsen 0126K-9891. Byggrätten anges till 2 våningar och att byggnadsytan får uppta 1/5 av tomten eller max 200kvm. Denna typ av äldre byggrätt är vanligtvis flexibel och medger anpassning till platsen. I de fall där en byggnad placeras närmare allmän plats än 6 meter ska byggnadshöjden beräknas utifrån gatans höjd och inte



Datum
2019-01-08

Diarienummer
KS-2018/2980

medelmarknivån runt byggnaden. Då tomten lutar kraftigt gör detta att skillnaden för husets höjdsättning med de två beräkningssätten blir stor.

Vid en ny detaljplan skulle en prövning kunna göras med utgångspunkt i en höjd som anges som plushöjd och då inte blir en bedömningsfråga. Detaljplanen blir då inte lika flexibel.

Även byggrättens placering på fastigheten skulle också kunna regleras på annat sätt för att minska risken för tolkningsfel.

Fastigheten ligger på en höjd i landskapet och berg i dagen är ett tydligt inslag, förvaltningens tidiga bedömning är att en dagvattenutredning måste göras för att se att dagvattnet kan tas omhand på fastigheten i enlighet med kommunens dagvattenstrategi samt checklista för dagvattenutredningar.

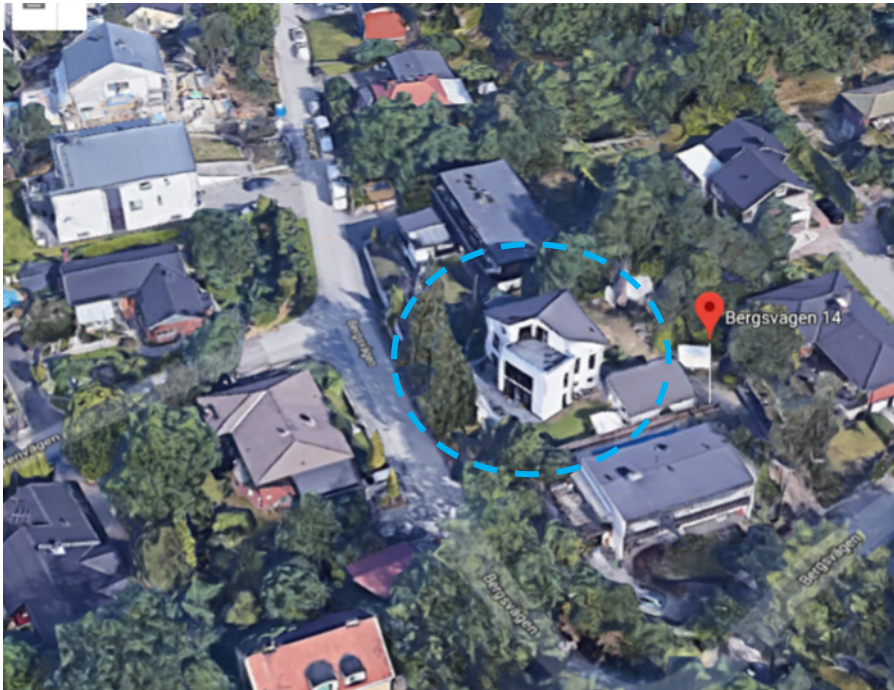
Området är utpekad som kulturhistorisk värdefull miljö i översyn av kulturmiljöinventeringen från 2013 vilket innebär att området bedöms tåla exploatering/förtätning i viss grad under förutsättning att den görs enligt identifierat mönster och riktlinjer. I det aktuella området står: *Jakobslund utgörs främst av radhus, samtliga med hög arkitektonisk kvalitet. Området är väl planlagt och där den omgivande och separerande naturmiljön med tallbevuxna höjdskillnader med berg i dagen är lika viktig som de anlagda gårdsmiljöerna som radhusen omsluter. Samt: I områdets norra del finns flera välbevarade och individuellt utformade villor, företrädesvis av tegel. Ytterligare tillägg i området bör ta stor hänsyn till den befintliga bebyggelsens skala och formspråk (Y1). Den befintliga byggnaden kan anses avvika från dessa främst genom fasadmateriäl i vit puts men även med en tydligt avvikande höjdsättning. Dock finns andra befintliga byggnader i närområdet med likartad storlek och höjdsättning, om än inte inom det angivna området för kulturmiljö. En mer noggrann kulturmiljöutredning behöver tas fram vid planändring.*

Enligt plan- och bygglagen ska byggnaders utformning vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid en preliminär granskning av befintlig planlösning har uppmärksammats att entréplanet inte är fullt tillgängligt då det finns en höjdskillnad på färdig golvhöjd med 0,5 meter samt en korridor till badrum är för smal. En förutsättning för att den befintliga byggnaden efter planprövning ska kunna få bygglov i efterhand är att planlösningens utformning ändras så att den uppfyller krav i plan- och bygglagen gällande tillgängligheten.



Datum
2019-01-08

Diarienummer
KS-2018/2980



Flygfoto på huset, aktuell byggnad markerad med streckad ring

Det inlämnade förslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner då det är markanvändning för bostäder inom ett primärt förtättnings- och utbyggnadsområde, men planarbetet leder dock inte till något ökat antal bostäder.

Arbetsplatskvoten skulle inte påverkas.

Andelen med tillgång till grönområden inom max 800 meter skulle inte påverkas.

Då området är bedömt kulturhistoriskt intressant bör det hanteras som ett ärende av principiell karaktär.

I riktlinjer för planbesked bedöms att enskilda småhusfastigheter som redan omfattas av en detaljplan där byggrätter har slagits fast, att det inte är lämpligt att ändra detaljplanen för att t.ex. medge en större byggrätt eller annan tomtstorlek än för övriga fastigheter i området.

Om likartade frågeställningar identifieras återkomma i ett område kan planläggning ske i ett samlat sammanhang. För den aktuella fastigheten har inget sådant sammanhang identifierats som skulle motivera till att senarelägga en planändring. Situationen som uppstått genom att bygglov överklagades sent i byggprocessen har sin grund i att det givna lovet inte vann laga kraft, PBL är nu ändrad och en likartad situation bör inte kunna uppstå igen.

Med ärendets särskilda bakgrund blir förvaltningens samlade bedömning att det går att pröva en större byggrätt på platsen. Dock kan prövningen genom



Datum
2019-01-08

Diarienummer
KS-2018/2980

detaljplaneprocessen visa att vissa förändringar av den färdiga byggnaden ändå måste göras.

Avgift planbesked

Efter beslut om planbesked tas avgift ut för detta i enlighet med gällande taxa.

Bengt Svenander
Tf. kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Carolin Andersson
Områdesplanerare

Bilaga

Bilaga 1. Ansökan om planbesked Bergkammen 46

Beslutet delges