

Handläggare  
Sten Hammar  
PlanavdelningenDiarienummer  
2019KS/0128

Kommunstyrelsens planutskott

## Riktlinjer för planbestämmelser i förändringsområden

### Förslag till beslut

1. Utredning om riktlinjer för planbestämmelser i PFO godkänns
2. Föreslagna riktlinjer för planbestämmelser i PFO antas

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

### Sammanfattning

KSPU beslutade 2019-01-24 att:

- Förvaltningen ska ta fram riktlinjer för planbestämmelser i PFO-områden.
- Förvaltningen ska utreda ett förenklat arbetssätt för detaljplaner med 60/40-bestämmelser.

Denna återrapportering behandlar uppdraget **Förslag om riktlinjer för planbestämmelser i PFO-områden**. Återrapportering av uppdraget om **Förenklat arbetssätt för detaljplaner med 60/40-bestämmelser** kommer att redovisas separat och planeras ske under kvartal 2 2021.

Nedan sammanfattas de planbestämmelser som föreslås tillämpas i kommunens PFO-områden. Syftet är att skapa tydlighet för de sakägare som omfattas av en detaljplaneprocess och skapa en ram som förhåller sig till de övergripande riktlinjerna i kommunens översiktsplan 2012–2030. (Fullständiga tabeller med föreslagna planbestämmelser på sid 11 och 12 i den bilagda utredningen). PFO-områdena kan ha skilda förutsättningar. Det kan behöva beaktas på ett mer övergripande sätt innan eller i ett tidigt skede av planarbetet för att kunna säkerställa en effektiv planläggning. Exempel på åtgärder som kan underlätta planläggningen och ge bättre förutsättningar i tillämpningen av planbestämmelser är att upprätta planprogram eller andra övergripande utredningar.

#### **Planbestämmelser som bör tillämpas i PFO-områden**

- Fastighetsstrukturen bevaras. Bestämmelsen anpassas till befintliga arealer.
- Endast friliggande enbostadshus.
- Största tillåtna byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad är 180 m<sup>2</sup>.
- Största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 240 m<sup>2</sup>.
- Komplementbyggnad får ej inredas som bostadshus.
- Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 9,0 meter.
- Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter.

#### **Planbestämmelser som kan tillämpas efter förutsättningar i respektive område**

- Största tillåtna taklutning.
- Källare får inte finnas.
- Kulturmiljö, varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser.
- Dagvatten: Högst xx% av fastigheten får hårdgöras. (regleras från fall till fall)

Diarienummer  
2019KS/0128

- **Trädfällningsförbud eller marklov för trädfällning.**

## Bakgrund

### Uppdraget

Bakgrunden till uppdraget är att kommunens PFO-planer är utformade utifrån skilda förutsättningar och olika översiktsplaner. Därmed har planbestämmelser kommit att variera mellan olika PFO-planer. Det gäller särskilt minsta tillåtna fastighetsstorlek, storlek på byggrätt och möjlighet till ny exploatering.

## Ärendebeskrivning

PFO-arbetet har förändrats och komplicerats på senare år.

- PFO-planer har fällts i domstol p.g.a. att kommunen valt att planlägga med enskilt huvudmannaskap samtidigt som kommunen planlagt för möjlighet till fler avstyckningar.
- Flera PFO-områden har förtätats som bostadsrättsföreningar med oväntat många nya bostäder i parhus och i Attefallsbostäder.
- Stora byggrätter leder till förtätningar och påfrestningar på vägar och ledningar.
- Otydliga planbestämmelser i PFO-planer har visat sig olämpliga att använda och har blivit upphävda i domstol.
- Utredningsarbetet kopplat till dagvatten har blivit mer komplext.
- Kuperade tomter i gamla fritidshusområden är svåra att anpassa till PBL:s krav på tillgänglighet.
- Lokala VA-projekt som ansluts till kommunens VA-nät leder till ökat bebyggelsestryck.

Kommunens PFO-planer behöver därför överensstämma bättre med varandra. Jämförbara områden bör regleras med likartade planbestämmelser. En fastighetsägare ska enkelt kunna förstå och tolka vilken byggrätt som detaljplanen medger. Byggrätten ska uppfattas som rättvis.

## Bedömning

### Allmänt

Förvaltningen har jämfört och analyserat de vanliga planbestämmelser som hittills har använts i kommunens PFO-planer. Jämförelsen omfattar 16 PFO-planer; nio planer som har fått laga kraft och sju planer där planarbete fortfarande pågick under 2019.

Diarienummer  
2019KS/0128

Lämnade bygglov för enbostadshus under perioden 2016 till 2018 har också studerats översiktligt.

- De flesta byggloven byggs som en normalstor villa med **en** inredd bostad.
- Ca 25 % av bostadshusen i PFO-områden byggs och säljs av exploatör. Vanligen som bostadsrätter i parhus plus ett Attefallshus.
- Bygglov som blir parhus varierar vanligen mellan 250 och 400 BTA.
- Enbostadshus eller normalvillor med en bostad varierar i de flesta fall mellan 100 och 240 BTA.

Slutsatsen blir:

- En normalvilla är vanligen mindre än 240 BTA
- Ett parhus är vanligen större än 250 BTA.
- Om man vill undvika ett fortsatt byggande av parhus i PFO-områden bör BTA inte överstiga 240 m<sup>2</sup>.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Samordnade planbestämmelser bedöms minska risken för oplanerad förtätning i PFO-områden. En måttfull utveckling av PFO-områden innebär en fortsatt möjlighet till att planlägga med enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Därmed undviks även oskäligt högre kostnader för drift-och underhåll.

### **Konsekvenser för näringslivet**

PFO-planer med stora byggrätter på små tomter har möjliggjort nya exploaterings-möjligheter för byggmarknaden med tre-fyra nya bostäder per fastighet. Samordnade planbestämmelser bedöms kunna minska denna typ av samlade parhusexploateringar i PFO-områden. Fler PFO-fastigheter kan då i stället bebyggas av ursprungliga ägare eller av andra enskilda hushåll.

### **Konsekvenser för miljön**

Samordnade planbestämmelser bedöms minska risken för förtätning av PFO-områden. Detta minskar påverkan på dagvatten, VA-nät och vägnät. Ett hållbart resande främjas också om färre bostäder byggs i perifera områden och i stället byggs i kommunens centrumområden.

### **Konsekvenser för medborgarna**

Samordnade planbestämmelser bidrar till mer transparenta planbestämmelser och byggrätter. Bevarad karaktär ger en lugnare trafikmiljö i PFO-områden. Fler detaljplaner bedöms kunna få laga kraft och genomföras snabbare utan att överprövas eller fällas i domstol.

### **Konsekvenser för barn**

Samordnade planbestämmelser och återhållsam omvandling enligt översiktsplanen bedöms ge förutsättningar till en säkrare trafikmiljö för barn och tillgång till större grönytor och lektytor inom PFO-områden.

Diarienummer  
2019KS/0128

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Planavdelningen och Bygg- och miljöavdelningen inom Samhällsbyggnadskontoret.

## Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Utredning om planbestämmelser i PFO-områden	Bilaggs

## Sändlista för beslutsexpediering

Samhällsbyggnadskontoret  
Planavdelningen

Jonas Bisander  
T.f. Kontorschef

Andreas Dahlberg  
T.f. Planchef