



## Torsby T3, riktlinjer för bygglovshandläggning

### 1 Godkännande av riktlinjer för Torsby T3

#### 1.1 Riktlinjerna är:

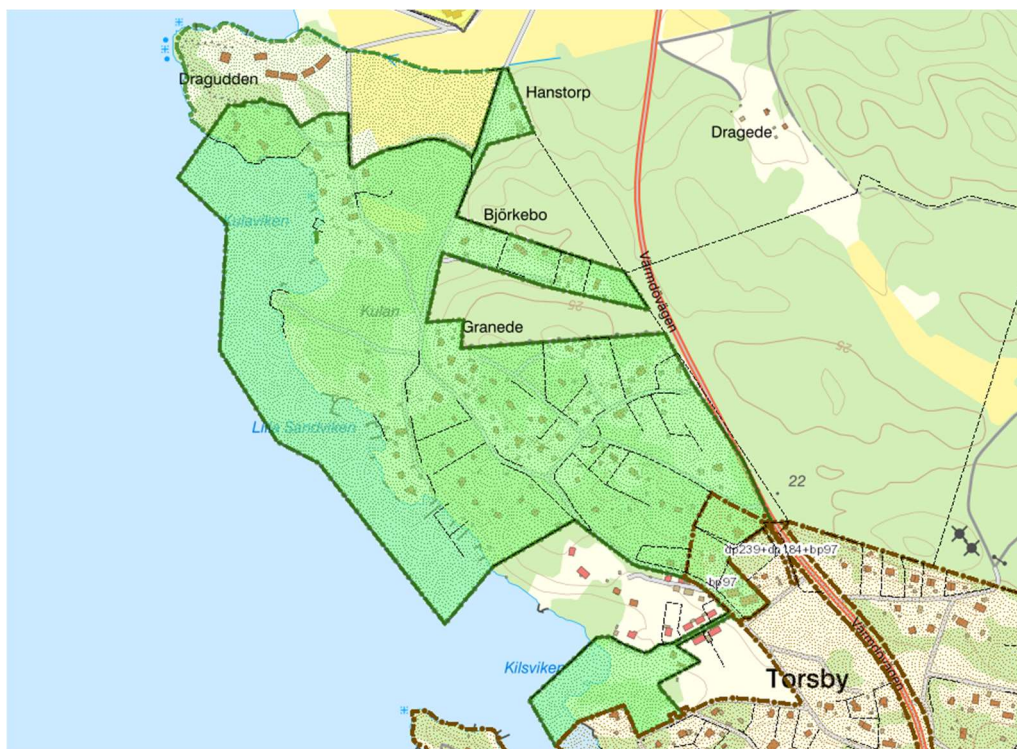
##### Upprättade av:

Elisabet Nyberg  
Karolina Eriksson  
Mikael Sköldberg  
Sofia Mayer  
Rasmus Norling  
Sten Hammar

##### Godkända av:

Raad Alwajid  
Mikael Sköldberg

Riktlinjerna förankras med ordförande i KSPU, BMH-nämnden och Tekniska nämnden.



Karta: PFO-området Torsby T3



## 2 Sammanfattning

### 2.1 Behov av riktlinjer för bygglovsärenden inom PFO Torsby T3

Ett planförslag för Torsby T3 antogs av kommunfullmäktige under 2016.

Mark- och miljööverdomstolen upphävde antagandebeslutet 2019-04-26 delvis p.g.a. alltför stora byggrätter och enskilt huvudmannaskap.

Det finns ett starkt bebyggelsetryck i Torsby T3. Flera av de nu liggande bygglovsansökningar bedöms leda till omfattande avstyckningar och förtätningar.

Parhus- eller BRF-exploateringarna innebär erfarenhetsmässigt att områdets karaktär förändras starkt genom många nya bostäder, delning av fastigheter, sprängningar och ökad belastning på vägar, VA och dagvatten.

### 2.2 Förslag till riktlinjer

Planarbetet för Torsby T3 kan avvakta ytterligare en tid om följande kriterier kan uppfyllas i fortsatta bygglovsprövningar i området:

- Bebyggelseutvecklingen i området hanteras som bygglov utanför detaljplan.
- Nya bygglovsärenden hanteras i en arbetsgrupp i nära dialog med Plan, VA, ÖP/Strategiska.
- Byggloven följer riktlinjerna i översiktsplanen om bevarad karaktär, begränsade sprängningar mm.
- De byggrätter som medges bör omfatta BTA maximalt 220 m<sup>2</sup>. D.v.s. bottenplattan på ett tvåplanhus i två fulla våningar ska ha en maximal area av 110 m<sup>2</sup>.
- Om fastigheter delas ska fastighetsarean uppgå till minst 2 500 m<sup>2</sup> för en nybildad fastighet.
- Ansökningar som omfattar större byggnader än dessa riktlinjer hänvisas till att ansöka om planbesked.

Kommentar: Bostadshus i två våningsplan kan utformas på olika sätt med till exempel en mindre övervåning kombinerat med takterrass/takterrasser ovanför våning ett. Detta kan i vissa fall motivera en större bottenplatta.

Huvudregeln ska dock vara att om huset byggs med två fulla våningar ska bottenplattan motsvara halva tillåtna BTA, dvs maximalt 110 m<sup>2</sup>.

---



## 3 Bakgrund

### 3.1 Detaljplanen för Torsby T3 är upphävd, VA är utbyggt

Torsby T3 ingår i det prioriterade förändringsområdet (PFO) Torsby (beslutat i en tidigare översiktsplan 2003).

Planförslaget Torsby T3 antogs av kommunfullmäktige 2016-06-22, men mark- och miljööverdomstolen upphävde antagandebeslutet 2019-04-26.

Upphävandet berodde delvis på att planförslaget innebar att allmän plats skulle ha enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap ansågs inte heller förenligt med planförslagets stora byggrätter och avstyckningsmöjligheter.

Planarbetet vilar sedan 2019. Detta beror på osäkerhet kring förvaltningens resurser för att kunna återuppta planarbetet under de närmaste åren.

PFO-området Torsby T3 ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Va-nätet är utbyggt och taget i drift. Alla fastigheter som blir beviljade att bebyggas har rätt att ansluta till det kommunala VA-nätet. Området är dimensionerat för att kunna förse vanliga enbostadshus (villor) med vatten och spillvatten. En alltför stor förtätning med parhus skulle kunna leda till att ledningsnätet, på vissa sträckor, måste göras om och dimensioneras upp.

### 3.2 Förtätningar som pågår i PFO-områden

Efter ändringar i PBL under 2014 blev det möjligt att inreda enbostadshus med två bostäder och att bygga ett extra enbostadshus/Attefallsbostad på varje bostadsfastighet. Detta har i flera PFO-områden inneburit en omfattande förtätning.

En sådan förtätning kan vara en lämplig och rimlig utveckling i kommunens centrumområden. Där kan kommunen lättare hantera förtätning av bebyggelsen genom att överväga planläggning och kommunalt huvudmannaskap för vägnätet.

De s.k. parhus- eller BRF-exploateringarna innebär erfarenhetsmässigt att områdets karaktär förändras starkt:

- Fastigheter delas till mindre.
- Befintlig vegetation försvinner till stor del.
- Omfattande markarbeten och sprängningar.
- Ökad dagvattenavrinning.
- Antalet hushåll tredubblas eller i flera fall sexdubblas inom berörda fastigheter.
- Ökad belastning på VA-nätet.
- Ökad trafik på ett enkelt vägnät. Låg trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.



### 3.3 Riktlinjer för planbestämmelser inom PFO-områden

För att bl. a. bromsa denna utveckling beslutade kommunstyrelsens planutskott 2021-02-09 om nya riktlinjer för vilka planbestämmelser som ska tillämpas inom kommunens förändringsområden (nerkortat här):

- Fastighetsstrukturen ska bevaras. Bestämmelsen anpassas till befintliga fastighetsarealer.
- 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.

### 3.4 Riktlinjer för PFO-områden i kommunens översiktsplan

I kommunens pågående översiktsplanarbete föreslås följande riktlinjer för PFO-områden (nerkortad version här):

- Karaktären i områden ska bibehållas.
- Sprängning, schakt och stora utfyllnader bör undvikas.
- Nya byggnader ska anpassas efter topografin.
- Omfattande förtätning genom avstyckning bör undvikas.
- Nya bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse och till kulturmiljö samt passas in i den karaktär och bebyggelsestruktur som finns i området.
- Äldre och skyddsvärda träd ska bevaras.
- Enskilt huvudmannaskap tillämpas i de prioriterade förändringsområdena.
- Hänsyn ska tas till biologisk mångfald och ekologiska spridningssamband vid planering och lovgivning.

Gällande översiktsplan 2012–2030 (ÖP) anger att utökade byggrätter ska medges först efter detaljplaneläggning i de prioriterade förändringsområdena. ÖP anger även att inom områden där det råder stor efterfrågan på mark ska ny bebyggelse lämplighetsprövas genom detaljplan.

### 3.5 Olämplig bebyggelseutveckling inom Torsby T3

Det finns ett starkt bebyggelsetryck i torsbyområdet. Samhällsbyggnadskontoret har hittills bedömt att fortsatta bygglov och fastighetsbildningsärenden ska vara möjliga att hantera i en dialog mellan kontorets avdelningar.

Flera av de nu liggande bygglovsansökningarna kan dock leda till omfattande avstyckningar och förtätningar med parhus.

Huvuddelen av pågående bygglovsärenden inom Torsby-området bedöms nu vara s.k. BRF-exploateringar. Detta innebär större samlade exploateringar i bostadsrättsform med flera parhus och Attefallsbostäder på varje fastighet i stället för mer traditionella ansökningar om att få bygga en ny villa eller bygga till ett fritidshus på egen tomt.



Denna utveckling strider tydligt mot kommunens avsikter och riktlinjer i Översiktsplanen. Förtätningar av denna omfattning ska också föregås av ny planläggning.

### 3.6 Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret bedömer, liksom MMÖ-domstolen, att en omfattande förtätning är olämpligt i detta område. Förtätning kan få oönskade konsekvenser för såväl miljö som människor. Förvaltningen föreslår därför att kommunens riktlinjer i översiktsplanen tillämpas så strikt som möjligt i bygglovsärenden i Torsby-området.

Det höga bebyggelsestrycket i Torsby och de domskäl som angavs vid upphävandet av detaljplanen innebär att det så kallade detaljplanekravet träder in (enligt PBL 4:2). De bygglovsansökningar inom Torsby som förvaltningen bedömer kan leda till en parhusförtätning bör därför avslås i väntan på kommande planläggning. Det gäller särskilt ansökningar där bruttoarean (BTA) för en villabyggnad överstiger 220 m<sup>2</sup>. Exploatören får efter ett sådant avslag i stället möjlighet att söka bygglov för en villa av mer normal storlek med BTA max 220 m<sup>2</sup>.

Om det inte bedöms vara möjligt att tillämpa dessa riktlinjer behöver kommunen i stället överväga att återuppta planarbetet och göra ett nytt försök att planlägga området för att skapa en rättvis och transparent bebyggelseutveckling i området. Förvaltningen saknar i nuläget personalresurser för att påbörja en sådan planläggning.