

Karin Sernelius

Byggnadsnämnden

## **Detaljplan för Norrängen 11 och 15, Beslut om planuppdrag**

### **Ärende**

Ägaren till fastigheterna Norrängen 11 och 15 har inkommit med en ansökan om planändring för att möjliggöra sammanläggning av fastigheterna samt bygga en förbindelse mellan huvudbyggnaderna.

Kommunledningskontoret anser att fastigheterna och byggnaderna får en mer ändamålsenlig användning om de byggs ihop även ovan jord.

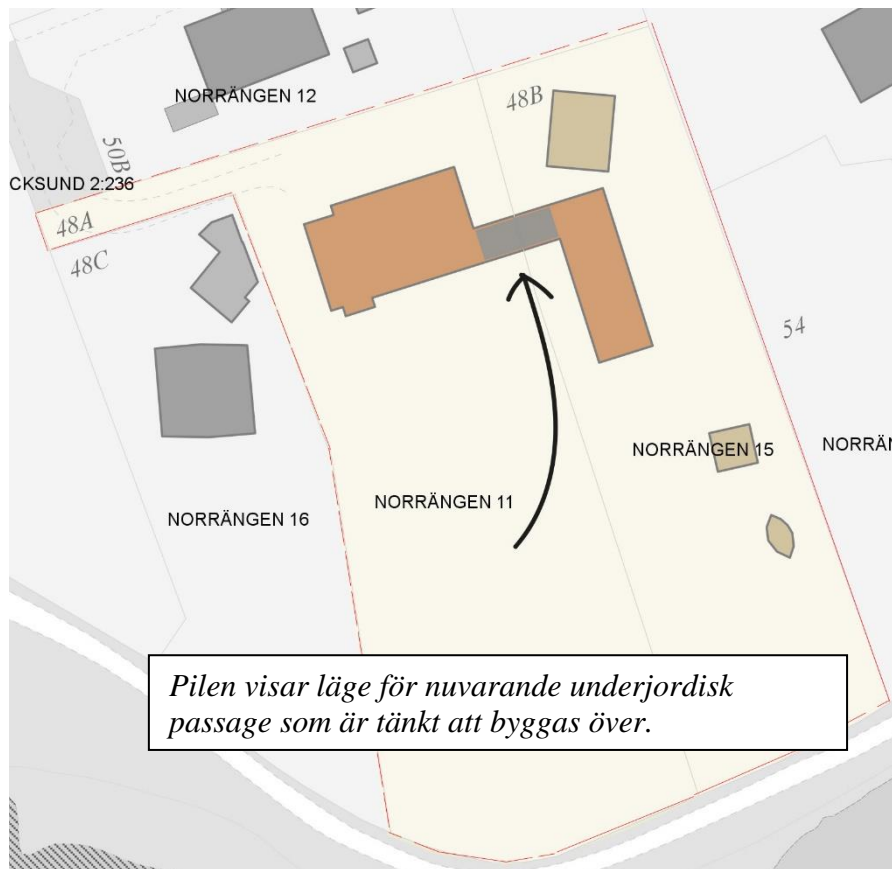
### **Kommunledningskontorets förslag till beslut**

1. Byggnadsnämnden beslutar att ge kommunledningskontoret i uppdrag att i en planprocess pröva möjligheten att sammanlägga fastigheterna Norrängen 11 och Norrängen 15.
2. Byggnadsnämnden beslutar att ge plan- och exploateringschefen i uppdrag att träffa ett planavtal med fastighetsägaren.

### **Bakgrund**

Ägaren till fastigheterna Norrängen 11 och 15 har inkommit med en ansökan om planändring för att möjliggöra sammanläggning av fastigheterna samt bygga en förbindelse mellan huvudbyggnaderna. Fastigheterna är belägna i Stocksund och omfattar tillsammans 5530 kvm, där Norrängen 11 utgör 3248 kvm och Norrängen 15 utgör 2282 kvm. 2013-08-27 §130 gavs bygglov för huvudbyggnaden inom Norrängen 11. Samtidigt gavs bygglov för en underjordisk förbindelsegång i två plan som sträcker sig mellan huvudbyggnaderna på respektive fastighet.

Karin Sernelius



### Gällande planer

I kommunens översiktsplan från 2006, anges att området utgör ett bebyggelseområde.

Gällande detaljplan för Norrängen 15 är D37 och vann laga kraft 1991-07-17. Detaljplanen anger 180 kvm för huvudbyggnad samt 25 kvm för komplementbyggnad. Högst två lägenheter får inredas varav en får ha en bruttoarea om maximalt 45 kvm. Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter för huvudbyggnad och 3,0 meter för komplementbyggnad.

Gällande fastighetsplan för Norrängen 15 är fastställd 1991-06-18.

Gällande detaljplan för Norrängen 11 är D173 och vann laga kraft 2003-06-06. Detaljplanen anger att största byggnadsarea är 250 kvm varav högst 36 kvm för komplementbyggnad för fastigheten. Maximalt tre lägenheter får inredas. Detaljplanen anger prickmark för större delen av området närmast vattnet. Högsta byggnadshöjd är 7 meter för huvudbyggnad och totalhöjd är 3,5 meter för fristående komplementbyggnad.

Karin Sernelius

Gällande fastighetsplan för Norrängen 11 är fastställd 2003-05-07.

Norrängen 11 angränsar till fastigheten Norrängen 16 västerut. Norrängen 16 kommer inte att ingå i planområdet men fastigheten berörs på så sätt att området direkt utanför fastigheten omfattas av servitut och gemensamhetsanläggning för tillfart respektive ledningar.



*Pergolan motsvarar ungefär den tänkta sammanbyggnaden mellan de två huvudbyggnaderna*

### **Kommunledningskontorets synpunkter**

Kommunledningskontoret anser att förhållandena för en sammanslagning av fastigheterna är lämpliga. Eftersom en underjordisk förbindelse mellan byggnaderna redan finns kommer en förbindelse ovan jord att innebära en mer ändamålsenlig användning av fastigheterna och byggnaderna än i nuläget. I dagsläget gäller olika detaljplaner och fastighetsplaner för Norrängen 11 respektive Norrängen 15. Gällande fastighetsplaner innebär att en sammanslagning av de båda fastigheterna inte är möjlig. För att kunna slå samman de två fastigheterna till en måste fastighetsplanerna upphävas. Att samtidigt upprätta en ny detaljplan för den nya, sammanslagna, fastigheten, är önskvärt då detta bidrar till ökad tydlighet vid framtida bygglovsprövningar. I stort sett all byggrätt i gällande detaljplaner för Norrängen 11 och 15 är utnyttjad vilket innebär att fastigheterna bedöms som färdigbyggda när förbindelsen mellan byggnaderna byggts. Någon ytterligare byggrätt förutom att tillåta sammanbyggnaden är inte aktuell i en



Karin Sernelius

ny detaljplan. Eftersom Norrängen 11 och 15 föreslås sammanläggas ska befintliga servitut och gemensamhetsanläggningar som berör fastigheterna Norrängen 16, 15 och 11 ses över under planarbetet.

Kommunledningskontoret bedömer att en ny detaljplan ska tas fram där fastigheterna Norrängen 11 och 15 kan sammanläggas samt att byggnaderna på respektive fastighet kan byggas ihop ovan jord.

David Grind  
Plan- och exploateringschef

Karin Sernelius  
Planarkitekt

Bilagor  
Ansökan

Expedieras  
Sökanden