

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Talludden 2 (Inverness strand 4), Beslut om antagande av planändring

Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 13 december 2023 § 214 att uppdra åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att utarbeta förslag till detaljplan för fastigheten Talludden 2, med syfte att möjliggöra att en garagebyggnad uppförs inom fastigheten.

Gällande detaljplan anger användningen QB, område som ska utgöra reservat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och får användas endast för bostadsändamål. All mark inom fastigheten är belagd med prickmark med undantag av befintliga bostadshus.

Gällande plan (S411) föreslås ändras genom att en liten yta prickmark (mark som inte får bebyggas) ersätts med korsmark (mark som endast får förses med garage) inom nordöstra hörnet på fastigheten Talludden 2. Detta möjliggör att en garagebyggnad kan uppföras inom fastigheten, där idag endast två bostadshus finns uppförda.

Egenskapsbestämmelser införs för att säkerställa att den nya garagebyggnadens utformning anpassas till befintlig bebyggelse och kulturmiljö i området samt utifrån närheten till E18.

De bestämmelser som föreslås ändras ryms inom syftet med gällande detaljplan och strider inte mot intentionerna i översiktsplanen. Vidare bedöms de vara av liten omfattning samt inte innebära någon påtaglig påverkan på omgivningen.

Plansamråd genomfördes under maj 2024 och granskning under juni/juli 2025. Ingen sakägare som enligt plan- och bygglagen berörs av detaljplanen har framfört synpunkter på planförslaget under planprocessen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden beslutar att anta föreliggande förslag till ändring av detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta föreliggande förslag till ändring av detaljplan S411 inom Talludden 2.

Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 6 september 2023 (§ 139) om positivt planbesked och den 13 december 2023 (§ 214) att uppdra åt miljö- och

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden

stadsbyggnadskontoret att utarbeta förslag till detaljplan för fastigheten Talludden 2, med syfte att möjliggöra att en garagebyggnad uppförs inom fastigheten.

I översiktsplanen, antagen 2022, är området utpekad för sammanhållen bostadsbebyggelse.

Gällande detaljplan anger användningen QB, område som ska utgöra reservat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och får användas endast för bostadsändamål. All mark inom fastigheten är belagd med prickmark med undantag av befintliga bostadshus.

Ett förslag till ändring av detaljplan tog fram och plansamråd genomfördes under maj 2024.

Under plansamrådet inkom synpunkter från Trafikverket kopplade till riskrelaterade frågor, med hänsyn till planområdets läge invid riksintresset E18. Inför granskning upprättades därför en brandteknisk utredning och planförslaget har kompletterats med bestämmelser som ska säkerställa att en eventuell brand i den föreslagna garagebyggnaden inte ska medföra någon negativ påverkan på E18.

Granskning av planförslaget genomfördes under juni/juli 2025. Trafikverket framförde då att de föreslagna åtgärderna ansågs tillräckliga ur ett brandtekniskt perspektiv och hade inga ytterligare synpunkter. Inga övriga synpunkter framfördes under granskningsskedet.

Ingen sakägare som enligt plan- och bygglagen berörs av detaljplanen har framfört synpunkter på planförslaget under planprocessen. Ett granskningsutlåtande bifogas, med en sammanställning av de inkomna yttrandena under samråd och granskning.

Förslag till detaljplan

Gällande plan (S411) föreslås ändras genom att en liten yta prickmark (mark som inte får bebyggas) ersätts med korsmark (mark som endast får förses med garage) inom nordöstra hörnet på fastigheten Talludden 2. Detta möjliggör att en garagebyggnad kan uppföras inom fastigheten, där idag endast två bostadshus finns uppförda. Hela fastigheten som omfattas av ändringen är belagd med prickmark, med undantag för de två ytor som upptas av bostadshusen.

Befintlig infart till fastigheten bibehålls och ska användas för tillfart även till den föreslagna garagebyggnaden.

Egenskapsbestämmelser införs för att säkerställa att den nya garagebyggnadens utformning anpassas till befintlig bebyggelse och kulturmiljö i området samt utifrån närheten till E18.

Miljöbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § och MB 6 kap 11 § ska en miljöbedömning utföras om program eller planer kan antas leda till en betydande miljöpåverkan. Enligt miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning kan föreslagen ändring inte antas leda till någon

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden

betydande miljöpåverkan då det handlar om en mindre förändring i sammanhanget. Samråd har genomförts med länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

Konsekvenser för barn och unga

Föreslagen åtgärd bedöms inte riskera att innebära någon negativ påverkan på barn och unga.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

De bestämmelser som föreslås ändras ryms inom syftet med gällande detaljplan och strider inte mot intentionerna i översiktsplanen. Vidare bedöms de vara av liten omfattning samt inte innebära någon påtaglig påverkan på omgivningen. Därmed föreslås en planändring i stället för en helt ny detaljplan för fastigheten.

En tillkommande byggnad på den föreslagna platsen är en mindre åtgärd som kan väntas förbättra boendekvalitéerna, bland annat genom visuell avskärmning av den storskaliga infrastrukturen i närområdet.

Planprocessen har hanterats med standardförfarande enligt PBL (2010:900). De synpunkter som framförts under planarbetet har avvägts mot intresset att ändra detaljplanen. Både enskilda och allmänna intressen har beaktats. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Kontoret föreslår att nämnden antar förslag till ändring av detaljplan.

Planhandlingarna biläggs ärendet.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande Detaljplan för Talludden 2 (Inverness strand 4), Beslut om antagande av planändring, 2025-08-21

Planhandlingar för antagande:

2. Plankarta S411 inkl. ändring
3. Planbeskrivning till ändring
4. Planbestämmelser och planbeskrivning till S411

Övriga handlingar:

5. Granskningsutlåtande

Expedieras
Sökanden