

Anna-Britta Järliden

Byggnadsnämnden

Ändring av detaljplan S65 - del av Rinkeby (stä 902-921 m.fl.) från 1958, Beslut om antagande av ändring

Ärende

Kommunstyrelsen har gett byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till ändring av detaljplanerna S3, S42, S65, S74, S84, S367 och S379 så att

- en minsta fastighetsstorlek alternativt fastighetsbestämmelser sätts för fastigheterna inom varje enskilt kvarter anpassade efter de historiskt mest förekommande storlekarna så långt det är möjligt
- antalet huvudbyggnader begränsas till maximalt en (1) där sådan begränsning saknas.

Huvudsyftet med ändringen är att motverka att kommunens villaområden förtätas på ett ovarsamt sätt.

Planändringen är i enlighet med gällande översiktsplan. Gällande detaljplan för området är S65 - del av Rinkeby (stä 902-921 m.fl.) från 1958.

Fastighetsplaner/tomtindelningar finns för alla fastigheter i alla villakvarter som ingår i ändringen, med undantag för kvarteret Gulmåran, där 8 av 10 fastigheter saknar sådan reglering. För dem tillkommer en bestämmelse om minsta tillåten fastighetsstorlek om 1000 kvm. Det innebär att möjligheten att stycka de befintliga fastigheterna inom kvarteret Gulmåran går förlorad.

Samtliga fastigheter inom ändringsområdet (Totalt 136 stycken) får en bestämmelse som begränsar antalet huvudbyggnader inom varje fastighet till en (1).

Bestämmelserna i gällande detaljplan (S65) fortsätter att gälla som tidigare, parallellt med de som tillkommer.

Endast ett fåtal yttranden har inkommit under samråd och granskning. Yttrandena har inte lett till några ändringar i planförslaget.

Anna-Britta Järliden

Kommunledningskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar att anta föreliggande förslag till ändring av detaljplan.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har gett byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till ändring av detaljplanerna S3, S42, S65, S74, S84, S367 och S379 så att

- en minsta fastighetsstorlek alternativt fastighetsbestämmelser sätts för fastigheterna inom varje enskilt kvarter anpassade efter de historiskt mest förekommande storlekarna så långt det är möjligt
- antalet huvudbyggnader begränsas till maximalt en (1) där sådan begränsning saknas.

I översiktsplanen anges att området är ett bebyggelseområde. Planändringen är i enlighet med gällande översiktsplan.

Gällande detaljplan för området är S65 - del av Rinkeby (stä 902-921 m.fl.) från 1958. För villakvarteren anges huvudsakligen beteckningen BFII; friliggande bostäder i högst två våningar. I kvarteren Blåbäret och Linnean tillåts dock maximalt en våning samt vind. Maximalt 1/5 av fastigheten får bebyggas. Varje huvudbyggnad får innehålla två lägenheter. Tillåtet antal huvudbyggnader inom varje fastighet är ej reglerat.

Fastighetsplaner/tomtindelningar finns för alla fastigheter i alla villakvarter, med undantag för kvarteret Gulmåran, där 8 av 10 fastigheter saknar sådan reglering.

Ett planförslag har varit ute på samråd under tiden 2021-09-06 t.o.m. 2021-10-04 och granskning under tiden 18:e okt 2021-10-18 t.o.m. 2021-11-10.

Under samrådet har ett fåtal yttranden inkommit, varav ett från en sakägare som motsätter sig ändringen. Planhandlingarna har inte ändrats efter samråd. Under granskningstiden har två sakägare inkommit med information om deras fastigheter. Den ena sakägaren uppger att det befintliga bostadshuset inom fastigheten är gammalt och värdefullt ur ett kulturmiljöperspektiv. Fastighetsägaren vill inte mista möjligheten att bygga ett nytt större bostadshus inom fastigheten, och riskera att befintligt hus behöver rivas. Efter platsbesök har dock bedömningen gjorts att den aktuella fastigheten inte ska uteslutas ur ändringen, då det finns sätt att komplettera med ny bebyggelse inom fastigheten utan att det befintliga huset behöver rivas. Den andra sakägaren informerar om att det redan nu finns två bostadshus inom fastigheten. Under platsbesök har dock konstaterats att bostadshusen inom

Anna-Britta Järliden

fastigheten är sammanlänkade och att betrakta som en enda huvudbyggnad. En samrådsredogörelse och ett granskningsutlåtande, med sammanställningar och kontorets svar på de inkomna yttrandena under samråd och granskning, bifogas.

Förslag till detaljplan

Huvudsyftet med ändringen är att motverka att kommunens villaområden förtätas på ett ovarsamt sätt. Den föreslagna planändringen innebär en mindre risk för ovarsam förtätning i form av kompletterande bebyggelse eller styckning av fastigheter och bidrar därmed till att bevara befintliga villakvarters karaktär.

Alla fastigheter inom ändringsområdet (Totalt 136 stycken) får en bestämmelse som begränsar antalet huvudbyggnader inom varje fastighet till en. Detaljplanen saknade vid upprättandet sådan reglering.

Inom kvarteret Gulmåran saknas gällande tomtindelning/fastighetsplan för 8 av de totalt 10 fastigheterna. För dem tillkommer en bestämmelse om minsta tillåten fastighetsstorlek om 1000 kvm. Det innebär att möjligheten att stycka de befintliga fastigheterna inom kvarteret Gulmåran går förlorad. Fastigheterna i de övriga kvarteren inom ändringsområdet är redan idag reglerade genom tomtindelningar/fastighetsplaner.

Bestämmelserna i gällande detaljplan (S65) fortsätter att gälla som tidigare, parallellt med de som tillkommer inom ändringsområdet. Föreslagen ändring leder inte till att någon fastighet blir planstridig.

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 kommunledningskontorets bedömning kan planen inte antas leda till någon betydande miljöpåverkan då det handlar om en mindre förändring i sammanhanget.

Kommunledningskontorets synpunkter

Inkomna synpunkter under granskningen har inte lett till några ändringar i planhandlingarna. Planhandlingarna biläggs ärendet.



Anna-Britta Järliden

Dag Björklund
Tf Plan- och exploateringschef

Anna-Britta Järliden
Planarkitekt

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande
- Planhandlingar för antagande:**
2. Plankarta med bestämmelser
3. Planbeskrivning
- Övriga handlingar:**
4. Samrådsredogörelse rev. 2021-12-09
5. Granskningsutlåtande rev. 2021-12-09
6. Gällande bestämmelser för S65