

Anna-Britta Järliden

Byggnadsnämnden

Ändring av detaljplan S84 - del av Nora (Danarö-området) från 1964, Beslut om antagande

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.

Gällande detaljplan för området är S84 - del av Nora (Danarö-området) från 1964. För flertalet fastigheter inom S84 finns gällande fastighetsplaner/tomtindelningar. Planändringen gäller endast för de fastigheter (24 stycken) som saknar sådan reglering. För dem tillkommer en bestämmelse om minsta tillåten fastighetsstorlek utifrån befintlig storlek på respektive fastighet. Det innebär att möjligheten att stycka de berörda fastigheterna går förlorad.

Bestämmelserna i gällande detaljplan (S84) fortsätter att gälla som tidigare, parallellt med de som tillkommer.

Planändringen är i enlighet med gällande översiktsplan.

Ett tiotal yttranden har inkommit från sakägare och grannar under planprocessen. Samtliga ställer sig positiva till föreslagen ändring, men betonar att det finns ett stort behov av att även den generösa byggrätten och möjligheten att bilda bostadsrättsföreningar begränsas.

Datum
2022-02-08Diarienummer
BN 2021/18
(KS 2020/0403)

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 S84 - del av Nora (Danarö-området) från 1964. För villakvarteren anges beteckningen BFIIIn; friliggande bostäder i högst två våningar inkl. vind. Maximalt 1/5 av fastigheten får bebyggas. Varje huvudbyggnad får innehålla två lägenheter. Högst en huvudbyggnad tillåts inom varje fastighet.

Ett planförslag har varit ute på samråd under tiden 2021-09-06 t.o.m. 2021-10-21 och granskning under tiden 2021-11-29 t.o.m. 2021-12-20.

Under planprocessen har ett tiotal yttranden inkommit från sakägare och grannar. Samtliga framhåller att det är positivt att möjligheten att stycka begränsas, men betonar att det finns ett stort behov av att även den generösa byggrätten och möjligheten att bilda bostadsrättsföreningar begränsas.

Ett granskningsutlåtande, innehållande inkomna yttranden under samråd och granskning samt kommunens svar, 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.

Datum
2022-02-08**Diarienummer**
BN 2021/18
(KS 2020/0403)

Anna-Britta Järliden

För flertalet fastigheter inom S84 finns gällande fastighetsplaner/tomtindelningar. Planändringen gäller endast för de fastigheter (totalt 24 stycken) som saknar sådan reglering. För dem tillkommer en bestämmelse som begränsar minsta tillåten fastighetsstorlek till 650, 700, 800 resp. 1500 kvm, beroende på nuvarande storlek. Det innebär att möjligheten att stycka de befintliga fastigheterna går förlorad.

Bestämmelserna i gällande detaljplan (S84) 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 planändringen inte antas leda till någon betydande miljöpåverkan då den inte föranleder någon förändring av den befintliga miljön.

Kommunledningskontorets synpunkter

Till granskningskedet infördes bestämmelser om minsta fastighetsstorlek för fastigheterna Vimpeln 1 och 2. Inkomna synpunkter under granskningen har inte lett till några ändringar i planhandlingarna. Planhandlingarna biläggs ärendet.

Dag Björklund
T.f. Plan- och exploateringschefAnna-Britta Järliden
Planarkitekt**Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande
Planhandlingar för antagande:
2. Plankarta med bestämmelser
3. Planbeskrivning
Övriga handlingar:
4. Granskningsutlåtande
5. Gällande bestämmelser för S84