

Anna-Britta Järliden

Byggnadsnämnden

## Detaljplan för Tranholmen 1:92, Beslut om granskning

### Ärende

Byggnadsnämnden har gett kommunledningskontoret i uppdrag att pröva möjligheten att tillskapa en ny förskola och bostadsändamål om ca 220 kvm bruttoarea, inom fastigheten Tranholmen 1:92. Det huvudsakliga syftet med planläggningen är att möjliggöra för förskoleverksamhet på ön. Utöver förskoleändamål (**S1- Förskola**) medger planförslaget bostadsändamål (**B1- Enbostadshus**) som alternativ användning av fastigheten.

Den nya förskolan dimensioneras för maximalt 45 barn och är tänkt att ersätta befintlig förskoleverksamhet som bedrivs på en pråm, med tidsbegränsat bygglov. Fastigheten Tranholmen 1:92 nyttjas redan idag som förskolegård som komplement till förskoleprämen.

Förslaget tillåter en ny byggnad i två våningar, med en högsta höjd som är ca 3 meter högre än i gällande detaljplan. Förslaget innebär även en utökad byggnadsyta när användningen är förskola. Huvudbyggnadens byggrätt är placerad på fastigheten med syftet att så mycket tomtyta som möjligt ska kunna utgöra en södervänd förskolegård. Tillsammans med den befintliga byggnaden bildas en kringbyggd gårdsformation. Placeringen kommer också verka som insyns- och ljudskydd för närmaste fastigheterna norr om planområdet.

Ett planförslag har varit ute på samråd och granskning under 2019. De flesta som inkommit med yttranden ställer sig positiva till planförslaget. Ett fåtal av de närmaste grannarna motsätter sig planförslaget, främst p.g.a. den utökade byggnadsvolymen.

Efter genomförd granskning har planförslaget omarbetats så att bl.a. byggrätten har begränsats och möjligheten att uppföra bostäder inom fastigheten då den används för förskoleverksamhet har tagits bort. Kommunledningskontoret föreslår att granskning genomförs med det nya förslaget.

Anna-Britta Järliden

**Kommunledningskontorets förslag till beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att granskning ska genomföras för förslag till detaljplan för Tranholmen 1:92.

**Bakgrund**

Byggnadsnämnden beslutade 2018-01-31, § 3, att uppdra åt kommunledningskontoret att i en planprocess pröva möjligheten att tillskapa en ny förskola och bostadsändamål om ca 220 kvm bruttoarea, inom fastigheten Tranholmen 1:92 på Tranholmen.

I översiktsplanen är Tranholmen utpekad som bebyggelseområde.

Gällande detaljplan för området, D206 från 2006, medger bostadsändamål. Minsta tomtstorlek är reglerad till 1500 kvm. Inom fastigheten får en friliggande huvudbyggnad om maximalt 90 kvm byggnadsarea (BYA) och 180 kvm bruttototalarea (BTA) uppföras, samt en komplementbyggnad om maximalt 15 kvm BTA. Högsta tillåtna totalhöjd för huvudbyggnad är 6,5 m. Högsta totalhöjd för komplementbyggnad är 3,5 m. Fastigheten omfattas inte av någon tomtindelning/fastighetsplan.

Detaljplanen har handlagts med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Ett planförslag har varit ute på samråd under april/maj och granskning under oktober/november 2019. Ett öppet hus genomfördes på Tranholmen under samrådstiden.

Under samrådet inkom totalt 30 yttranden, de flesta positiva till planförslaget. Ett fåtal av de närmaste grannarna motsätter sig planen, främst p.g.a. den utökade byggnadsvolymen. Utifrån inkomna synpunkter under samrådstiden har planhandlingarna kompletterats med en planbestämmelse om maximal hårdgjord yta. Planbeskrivningen har uppdaterats och kompletterats, främst vad gäller brandskyddet. Under granskningstiden inkom totalt 15 yttranden. Sex sakägare (ägare till 3 fastigheter) har under planprocessen kommit in med synpunkter som inte har tillgodosetts. Yttrandena finns sammanställda i ett granskningsutlåtande.

Efter genomförd granskning framkom information som har lett till en omarbetning av planförslaget. Genomförda ändringar presenteras nedan.

Kommunstyrelsen har i beslut 2021-02-21 § 35 godkänt ett borgensavtal, vilket hindrar föreningen att upprätta lån för uppförande av bostad inom fastigheten.

Anna-Britta Järliden

**Förslag till detaljplan**

Det huvudsakliga syftet med planläggningen är att möjliggöra förskoleverksamhet inom fastigheten Tranholmen 1:92. Målet är att en ny förskola för upp till max 45 barn ska kunna byggas på ön. Utöver förskoleändamål (*S1- Förskola*) medger planförslaget bostadsändamål (*B1- Enbostadshus*) som alternativ användning av fastigheten. Fastigheten kan därmed användas som bostadsfastighet om barnantalet på Tranholmen blir så lågt att förskoleverksamheten inte längre är möjlig, eller om förskola av annat skäl inte är relevant. En kombination av förskole- och bostadsändamål medges ej.

Den nya förskolan är tänkt att ersätta befintlig förskoleverksamhet som bedrivs på en pråm, med tidsbegränsat bygglov. Fastigheten Tranholmen 1:92 nyttjas redan idag som förskolegård som komplement till förskoleprämen.

Den nya huvudbyggnaden är tänkt att tillsammans med befintlig byggnad få en gestaltning som harmonierar med omgivningen. Förslaget tillåter en ny byggnad i två våningar, med en högsta byggnads- och nockhöjd som är ca 3 meter högre än i gällande detaljplan. Förslaget innebär även en utökad tillåten byggnadsyta vid användningen Förskola, då det krävs för den förskoleverksamhet som föreslås. En separat maximal byggnadsyta sätts om användningen är Enbostadshus, i enlighet med vad som gäller för övriga bostadsfastigheter på Tranholmen. Konsekvensen av att i samband med nybyggnad av förskola nyttja byggrätt som överstiger byggrätten för enbostadshus är att planstridigt utgångsläge kan inträffa om användningen i framtiden ändras till enbostadshus. Detta har fastighetsägaren gjorts särskilt uppmärksam på.

Huvudbyggnadens byggrätt är placerad på fastigheten med syftet att så mycket tomtyta som möjligt ska kunna utgöra en södervänd förskolegård. Huvudbyggnadens placering är gjord med beaktan av befintlig byggnads läge, med syftet att de två byggnaderna ska bilda en kringbyggd gårdsformation. Placeringen kommer också verka som insyns- och ljudskydd för närmaste fastigheterna norr om planområdet.

**Behovsbedömning – motiverat ställningstagande**

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.

Anna-Britta Järliden

**Kommunledningskontorets yttrande**

Efter granskning har planförslaget ändrats enligt följande:

- Möjligheten att använda fastigheten för bostadsändamål samtidigt som förskoleverksamhet bedrivs har tagits bort.
- Planförslaget har kompletterats med en bestämmelse om maximal byggnadsyta om 90 kvm för huvudbyggnad och 15 kvm för komplementbyggnad när användningen är Enbostadshus.
- Planförslaget har kompletterats med en bestämmelse om maximal byggnadsarea om totalt 165 kvm när användningen är Förskola.
- Huvudbyggnad tillåts uppföras i området kring den befintliga byggnaden, där tidigare endast komplementbyggnad fick uppföras (dock till en lägre höjd än inom den norra delen av fastigheten)
- Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om högsta tillåtna byggnadshöjd +17 meter inom området kring den befintliga byggnaden.
- Bestämmelsen om att byggnad ska vara friliggande har tagits bort.

Kommunledningskontoret bedömer att det omarbetade planförslaget bör ställas ut för ny granskning.

Dag Björklund  
T.f. plan- och exploateringschef

Anna-Britta Järliden  
Planarkitekt

Bilagor  
Plankarta med bestämmelser 2022-05-02  
Planbeskrivning 2022-05-02