

Katarina Löfberg

Byggnadsnämnden

## **Ändring av detaljplan för S42 – del av Rinkeby och Sättra, 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.

Planändringen gäller endast för de fastigheter (5 stycken) som saknar reglering genom tomtindelning eller fastighetsplan. För de fem fastigheterna 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 (S42) fortsätter att gälla som tidigare, parallellt med de som tillkommer.

Planändringen är i enlighet med gällande översiktsplan från 2022.

Endast tre yttranden med synpunkter på planförslaget har inkommit under planprocessen. Synpunkterna har beaktats och besvarats i ett granskningsutlåtande. De synpunkter som inte tillgodosetts betonar att ytterligare reglering inom planen behöver göras så som reglering av hårdgörandegrad, minska nuvarande byggrätt och ändra/lägga till bestämmelser gällande höjd på byggnader, taklutning, antal våningar m.m.

### **Kommunledningskontorets förslag till beslut**

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

Katarina Löfberg

## 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 S42 - del av Rinkeby och Sätra från 1949. För villakvarteren anges beteckningen BFII; friliggande bostäder i högst två våningar (maximal byggnadshöjd 7,2 m). Högst en huvudbyggnad tillåts inom varje fastighet. Huvudbyggnad får innehålla två lägenheter. Fyra femtedelar av bostadsfastigheterna ska lämnas obebyggda. Den maximala byggnadsytan är 200 kvm per bostadsfastighet.

Tomtindelningar finns för samtliga fastigheter inom planområdet, bortsett från de fem fastigheterna denna planändring berör. För en del fastigheter har nya detaljplaner upprättats, dessa ingår därmed inte längre i S42.

Ett planförslag har varit ute på samråd under tiden 2022-03-08 t.o.m. 2022-04-05 och granskning under tiden 2022-04-28 t.o.m. 2022-05-19.

Under planprocessen har tre yttranden inkommit med synpunkter på planförslaget. Synpunkterna har beaktats och besvarats i ett granskningsutlåtande. De synpunkter som inte tillgodosetts betonar att ytterligare reglering inom planen behöver göras så som reglering av hårdgörandegrad, minska nuvarande byggrätt och ändra/lägga till bestämmelser gällande höjd på byggnader, taklutning, antal våningar m.m.

## Förslag till detaljplan

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för ändring av gällande detaljplan (S42), genom att minsta fastighetsstorlek regleras till 800, 1000 resp. 1500 kvadratmeter (kvm), utifrån nuvarande storlek. Ändringens syfte är förenligt med syftet i gällande detaljplan S42. Befintliga planbestämmelser fortsätter att gälla parallellt med detta tillägg.

Datum  
2022-05-20Diarienummer  
BN 2021/16  
(KS 2020/0403)

Katarina Löfberg

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

Ändringsområdet utgörs av fem villafastigheter inom kvarteret Kanoten (Kanoten 5, 6, 7, 8 och 11) med varierad bebyggelse uppförd under olika tidsperioder. Husen är huvudsakligen uppförda i två våningar och har trä- eller putsfasader.

Två av fastigheterna har sina ursprungliga storlekar på över 1500 kvm och har stora utrymmen för sina trädgårdar. De andra fastigheterna har styckats till ca 800, 900 och 1000 kvm och upplevs mer förtätade än de två andra större fastigheterna.

Fastigheterna inom ändringsområdet får en bestämmelse som begränsar minsta tillåten fastighetsstorlek till 800, 1000 resp. 1500 kvm, beroende på nuvarande storlek. Det innebär att möjligheten att stycka de befintliga fastigheterna går förlorad.

### **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 samråd och granskning har inte lett till några ändringar i planförslaget. Kommunledningskontoret föreslår att ändring av detaljplan för S42 antas. Planhandlingarna biläggs ärendet.

Dag Björklund  
T.f. Plan- och exploateringschefKatarina Löfberg  
Planarkitekt

### **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande (denna handling)  
**Planhandlingar för antagande:**
2. Plankarta, 1949 ändrad 2022
3. Planbeskrivning (ändring av detaljplan), 2022  
**Övriga handlingar:**
4. Granskningsutlåtande ändring av S42
5. Undersökning om miljöpåverkan för ändring av S42