

Anna-Britta Järliden

Byggnadsnämnden

Ändring av detaljplan S74 – del av Berga (1961), 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 S74 - del av Berga från 1961. För flertalet fastigheter inom S74 finns gällande fastighetsplaner/tomtindelningar. Planändringen gäller endast för de fastigheter (31 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 (S74) fortsätter att gälla som tidigare, parallellt med de som tillkommer.

Planändringen är i enlighet med gällande översiktsplan.

Ett fåtal yttranden har inkommit under planprocessen, varav två från sakägare. Den föreslagna ändringen anses leda till orättvisa, då många fastigheter i området redan har styckats.

Anna-Britta Järliden

Kommunledningskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar att anta föreliggande förslag till 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 planområdet består av sammanhållen bostadsbebyggelse. Planändringen är i enlighet med gällande översiktsplan.

Gällande detaljplan för området är S74 – del av Berga från 1961. För villakvarteren anges beteckningen BFII; fristående bostäder i högst två våningar. Maximalt 1/5 av fastigheten får bebyggas. Varje huvudbyggnad får innehålla två lägenheter. Högst en huvudbyggnad tillåts inom varje fastighet.

Ett förslag till planändring har varit på samråd under tiden 8 mars t.o.m. 5 april och granskning under perioden 28 april t.o.m. 19 maj 2022.

Under planprocessen har ett fåtal yttranden inkommit, varav två från sakägare. I det ena framhålls bland annat att ändringarna leder till en djup orättvisa då många fastigheter redan styckats. Skadan anses redan vara skedd. I det andra påtalas att de fastigheter som omfattas av ändringen förefaller ha valts ut på ett slumpartat sätt.

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
2022-05-31**Diarienummer**
BN 2021/17
(KS 2020/0403)

Anna-Britta Järliden

För flertalet fastigheter inom S74 finns gällande fastighetsplaner/tomtindelningar. Planändringen gäller endast för de fastigheter (totalt 31 stycken) som saknar sådan reglering. För dem tillkommer en bestämmelse som begränsar minsta tillåten fastighetsstorlek till 500, 600, 750, 800, 1000 resp. 1500 kvm, beroende på nuvarande storlek. Det innebär att möjligheten att stycka de befintliga fastigheterna går förlorad.

Bestämmelserna i gällande detaljplan (S74) 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

Inkomna synpunkter under planprocessen 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