

Anna-Britta Järliden

Byggnadsnämnden

Detaljplan för förskola inom Tranholmen 1:92, Beslut om antagande av detaljplan

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 samt ytterligare en granskning under 2022. 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 första granskningstillfället 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. Inga ändringar har gjorts i plankartan efter det andra granskningstillfället. Projektets genomförbarhet har möjliggjorts genom kommunens borgensåtagande gentemot föreningen vilket förnyats genom beslut i KF 2022-05-30 § 79. Kommunledningskontoret föreslår att planförslaget antas.

Anna-Britta Järliden

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan för förskola inom 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.

Enligt översiktsplanen ligger Tranholmen 1:92 inom område för sammanhållen bostadsbebyggelse.

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 2019 och granskning under oktober/november 2019. Ett öppet hus genomfördes på Tranholmen under samrådet. Efter genomförd granskning framkom information som har lett till en omarbetning av planförslaget och en ny granskning som genomfördes under maj/juni 2022.

Utifrån de synpunkter som inkommit har planförslaget efter plansamrådet kompletterats med en bestämmelse om maximal hårdgjord yta (35 %). Efter första granskningstillfället har planförslaget ändrats i flera delar. Bland annat har byggrätten begränsats samt möjligheten att använda fastigheten för bostadsändamål samtidigt som förskoleverksamhet bedrivs tagits bort. Efter senaste granskningstillfället har inga ändringar genomförts i plankartan. I planbeskrivningen har små korrigeringar skrivits in i texten.

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. Sex sakägare (ägare till 3 fastigheter) har under planprocessen inkommit med synpunkter som inte har tillgodosetts. Fyra av dem har flyttat från sina fastigheter. Yttrandena finns sammanställda i ett granskningsutlåtande.

Kommunstyrelsen har i beslut 2021-02-21 § 35 godkänt ett borgensavtal vilket hindrar föreningen att upprätta lån för att finansiera byggnation av

Anna-Britta Järliden

bostadslägenhet inom fastigheten. Borgensåtagandet har förnyats genom beslut i kommunfullmäktige 2022-05-30 § 79.

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 i traditionell stil. 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 två byggnader ska bilda en kringbyggd gårdsformation. Placeringen kommer också verka som insyns- och ljudskydd för närmaste fastigheterna norr om planområdet.

Anna-Britta Järliden

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 endast lett till några mindre justeringar/förtydliganden i planbeskrivningen. Ändringarna är inte så omfattande att planförslaget behöver ställas ut för ny granskning. Planhandlingarna biläggs ärendet.

Dag Björklund
T.f. plan- och exploateringschef

Jonas Bark
Planchef

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande
Planhandlingar för antagande:
2. Plankarta med bestämmelser, rev. 2022-05-10
3. Planbeskrivning, 2022-08-17
Övriga handlingar:
4. Granskningsutlåtande, rev. 2022-08-17