

Katarina Löfberg

Byggnadsnämnden

Ändring av detaljplan för Anneberg (del av Solvärmen 1), Beslut om antagande

Ärende

Syftet med planändringen är att inom del av Solvärmen 1 möjliggöra ytterligare bostadsbebyggelse i form av friliggande en- eller tvåbostadshus (parhus) i liknande karaktär som befintliga intilliggande parhus, så att byggnationen ses som en naturlig förlängning och komplettering av den befintliga parhusbebyggelsen.

Den tänkta ändringen omfattar endast en del av gällande detaljplan. Ändringen innebär borttagande av bestämmelser som begränsar markens bebyggande (prickmark, korsmark och markreservat) inom ett område som är planlagt med användningen *Bostäder, sjukhem, gruppboheter samt tillhörande garage, förråd och parkeringsplatser*. Begränsningarna fyller inte längre sina tidigare tänkta funktioner. Inom området har bestämmelser som reglerar omfattning, placering och utformning av den nya tänkta bebyggelsen införts.

Byggnadsnämnden gav 2021-06-09 § 100 kommunledningskontoret i uppdrag att i en planprocess pröva möjligheten att planlägga för ytterligare bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Solvärmen 1 genom en planändring.

Ett planförslag har upprättats som varit utsänt på samråd och granskning. Justeringar har gjorts i planförslaget mellan skedena med hänsyn till bland annat inkomna synpunkter. En samrådsredogörelse och ett granskningsutlåtande har upprättats som sammanfattar och besvarar inkomna synpunkter. I dokumenten redogörs för de ändringar som gjorts mellan skedena.

Under planarbetet har en dagvattenutredning och en översiktlig miljöteknisk markundersökning upprättats samt en undersökning om betydande miljöpåverkan. I övrigt hänvisas även till tidigare framtagna utredningar.

Förslag på antagandehandlingar har upprättats.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att anta föreliggande förslag till ändring av detaljplan.

Katarina Löfberg

Bakgrund

Planprocessen

Fastighetsägaren till Solvärmén 1 (Annebergs bostadsrättsförening) skickade i januari 2021 in ansökan om planändring för att möjliggöra uppförande av nya bostäder inom del av fastigheten Solvärmén 1 som komplement till befintlig bostadsbebyggelse i området.

Byggnadsnämnden beslutade 2021-06-09 § 100 att ge kommunledningskontoret i uppdrag att i en planprocess pröva möjligheten att planlägga för ytterligare bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Solvärmén 1 genom en planändring.

Ett planförslag har upprättats. Planförslaget har varit utsänt på samråd och granskning. Beslut om samråd och granskning har tagits på delegation av planchef vid respektive tidpunkt.

Samråd genomfördes under februari – mars 2022. Under samrådet inkom ett antal yttranden från främst remissinstanser, med yttranden utifrån deras sakfrågor. Två boenden inom Solvärmén 1 yttrade sig och ville se ett ändrat planförslag. En samrådsredogörelse har upprättats som sammanfattar och besvarar inkomna synpunkter från samrådet samt redogör för de ändringar som gjorts inför granskning. En del justeringar och förtydliganden har gjorts i planförslaget efter samrådet, med hänsyn till bland annat inkomna synpunkter.

Granskning genomfördes under juni – juli 2022. Under granskningen inkom färre yttranden än under samrådet. Ett granskningsutlåtande har upprättats som sammanfattar och besvarar inkomna synpunkter från granskning samt redogör för de ändringar som gjorts inför antagande av detaljplanen.

I samband med planarbetet har en dagvattenutredning samt en översiktlig miljöteknisk markundersökning upprättats samt en undersökning om betydande miljöpåverkan. I övrigt hänvisas även till tidigare framtagna utredningar.

Planförslagets syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att inom del av Solvärmén 1 möjliggöra ytterligare bostadsbebyggelse i form av friliggande en- eller tvåbostadshus (parhus) i liknande karaktär som befintliga intilliggande parhus, så att byggnationen ses som en naturlig förlängning och komplettering av den befintliga parhusbebyggelsen.

Området som berörs av planändringen är ca 18 600 m² stort och omfattar endast en del av gällande detaljplan (Detaljplan för Anneberg, D101 från 1997). Denna del är planlagd för bostäder, sjukhem, gruppboheter samt tillhörande garage, förråd och parkeringsplatser. Där finns idag parhus uppförda, men ca 6 140 m² omfattas av prick- och korsmark samt

Katarina Löfberg

bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för enskild reningsanläggning för avlopp samt för solfångare på marken. Begränsningarna fyller inte längre sin tidigare tänkta funktion och anses inte nödvändiga att bevara. Ändringen innebär borttagande av dessa begränsade bestämmelser. I stället införs nya bestämmelser som tillåter ytterligare fem friliggande en- eller tvåbostadshus samt reglering kring omfattning, placering och utformning av den nya tänkta bebyggelsen. Till varje bostad tillåts komplementbyggnad. Det finns också möjlighet att anlägga bilparkeringsplatser till varje bostad. Befintligt vägnät är tänkt att användas och förlängas ut till de nya bostäderna.

Det föreslås inga förändringar för befintliga bostäder. Däremot stryks tidigare bestämmelse om 3000 m² bruttoarea för bostäder och ersätts med bestämmelse om att varje huvudbyggnad inom det befintliga utbyggda området tillåts vara 160 m² byggnadsarea och att det högst tillåts 12 huvudbyggnader. Ändring av detaljplanen reglerar på det sättet befintlig bebyggelse utifrån dagens utgångsläge. Den nya regleringen skapar en tydligare helhetsbild och sammanhållning mellan befintlig och ny bebyggelse i området.

Planändringens syfte går i linje med nuvarande detaljplans syfte.



Situationsplan över ändringsområdet med befintlig och föreslagen ny bebyggelse.

Katarina Löfberg

Översiktsplan

I översiktsplan som från 2006 som gällde vid planuppdrag anges bland annat:

- Förslag om bebyggelseförtätning med små flerbostadshus inom befintliga fastigheter skall prövas positivt.
- När kraftledningarna genom bebyggelseområdena tas bort i kommunen ska markanvändningen prövas.
- En eftersträvaransvärd hushållning med naturresurser kan uppnås genom att utnyttja redan byggda gator och ledningar och komplettera med bostäder i den befintliga bebyggelsemiljön.

En ny översiktsplan antogs under 2022. I sjätte kapitlet presenteras användningen av mark- och vattenområden och hur de ska utvecklas.

Ändringsområdet ligger inom utpekat område för sammanhållen bostadsbebyggelse.

Planförslaget går i linje med de riktlinjer som presenteras för bebyggelse gällande bland annat variation, lokalisering och gestaltning. Planförslaget anses vara förenlig med översiktsplanen från 2006 och 2022.

Miljöbedömning

Enligt 4 kap. 34 § PBL och 6 kap. 11 § MB ska en miljöbedömning utföras om program eller planer kan antas leda till en betydande miljöpåverkan. En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts. Enligt kommunledningskontorets bedömning kan planen inte antas leda till någon betydande miljöpåverkan då det handlar om en mindre förändring i sammanhanget. Beslut om miljöbedömning togs på delegation av planchef 2022-02-21.

Kommunledningskontorets yttrande

Inkomna synpunkter under granskningen har endast lett till mindre justeringar, men inga ändringar i bebyggelseförslaget. Förslag till antagandehandlingar (plankarta och planbeskrivning) har upprättats. Planhandlingarna samt övriga tillhörande handlingar biläggs ärendet.

Kommunledningskontoret bedömer att förslaget till ändring kan antas.

Dag Björklund
T.f. plan- och exploateringschefJonas Bark
Planchef

Katarina Löfberg

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande Ändring av detaljplan för Anneberg (del av Solvärmen 1), Beslut om antagande, daterad 2022-09-21
Planhandlingar för antagande:
2. Plankarta ändring av detaljplan för Anneberg (del av Solvärmen 1), daterad 2022-08-18
3. Planbeskrivning ändring av detaljplan (del av Solvärmen 1) antagandehandling, daterad 2022-08-18
Övriga handlingar:
4. Planbeskrivning Detaljplan för Anneberg D101, daterad 1996-12-10
5. Samrådsredogörelse Solvärmen 1, daterad 2022-06-08
6. Granskningsutlåtande Solvärmen 1, daterad 2022-09-05
7. Undersökning om miljöpåverkan, daterad 2022-01-31
8. Dagvattenutredning för del av Solvärmen 1, daterad 2022-05-04
9. Översiktlig miljöteknisk markundersökning, daterad 2021-08-19 rev. 2021-09-20
10. Översiktligt geoteknisk undersökning för Annebergsområdet PM inkl. bilagor, daterad 1996-06-05
11. Anneberg slutrapport, daterad 2002-08-09