

Frida Helander

Byggnadsnämnden

Ändring av detaljplan S367- del av Ekbacken-området (1974), Beslut om antagande av ändring

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 S367 - del av Ekbacken-området från 1974. Planområdet utgörs av alla villafastigheter och för flertalet fastigheter finns gällande fastighetsplaner/tomtindelningar. Planändringen gäller endast för de fastigheter (78 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 (S367) fortsätter att gälla som tidigare, parallellt med de som tillkommer. Bland annat begränsar gällande plan antalet huvudbyggnader till en (1), varför ingen kompletterande bestämmelse införs.

Planändringen är i enlighet med gällande översiktsplan.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar att anta föreliggande ändring av detaljplan.

Frida Helander

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.

I gällande detaljplan anges beteckningen BFI; fristående bostäder i högst en våning. Högst en huvudbyggnad och ett uthus (komplementbyggnad) tillåts inom varje fastighet. En femtedel av fastigheterna får bebyggas. Huvudbyggnad jämte uthus får inte uppta större sammanlagd areal än 250 kvm. Varje huvudbyggnad får inte innehålla mer än en lägenhet.

För ett delområde gäller BHII; område för bostads- och handelsändamål i högst två våningar.

Ett planförslag för ändringen har varit ute på samråd under tiden juni-juli 2022. Förslaget till ändring har varit utställt för och granskning under tiden september-oktober 2022.

Under samrådet och granskningstiden har ett fåtal yttranden inkommit, varav två från sakägare. Det första yttrandet framhåller en orättvisa då grannfastigheterna redan styckats. I det andra yttrandet påtalas att kvarteret känns trångt och att kommunen bör ha en generell minsta fastighetsstorlek på 1000 kvm.

Ett granskningsutlåtande, med en sammanställning av de inkomna yttrandena under samråd och granskning, bifogas.

Förslag till detaljplan

Huvudsyftet med ändringen är att motverka att kommunens villaområden förtätas på ett ovarsamt sätt. Den föreslagna planändringen innebär en mindre framtida risk för ovarsam förtätning i form av kompletterande

Datum
2022-11-02**Diarienummer**
BN 2021/19
(KS 2020/0403)

Frida Helander

bebyggelse eller styckning av fastigheter och bidrar därmed till att bevara befintliga villakvarters karaktär.

Totalt 78 fastigheter inom detaljplan S367 berörs av ändringen. De fastigheter som ingår är samtliga villafastigheter som saknar tomtindelning/fastighetsplan inom kvarteren Ekberget, Ekbranten, Ekbacken, Ekbanken, Eklövet och Slätten.

Fastigheterna inom ändringsområdet får en bestämmelse som begränsar minsta tillåten fastighetsstorlek till 700, 800, 1000 och 1500 kvm beroende på nuvarande storlek och kvartersstruktur. Det innebär att möjligheten att stycka de befintliga fastigheterna går förlorad, med undantag för fastigheten Slätten 4 vilken dock får samma bestämmelse som övriga fastigheter inom kvarteret.

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 den inte leder till någon fysisk förändring i området.

Kommunledningskontorets synpunkter

Inkomna synpunkter under planprocessen har inte lett till några ändringar i planhandlingarna. Planhandlingarna biläggs ärendet.

Dag Björklund
T.f. plan- och exploateringschef

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande
Planhandlingar för antagande:
2. Plankarta (1974 ändrad 2022)
3. Planbeskrivning till ändring
Övriga handlingar:
4. Bestämmelser och beskrivning (1974)
5. Planuppdrag KS 2021-04-26 §55
6. Granskningsutlåtande