

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ändring av detaljplan S379- Kevinge strand, Beslut om antagande av ändring av detaljplan

Ärendet

Kommunstyrelsen har gett byggnadsnämnden (nuvarande miljö- och stadsbyggnadsnämnden) 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 S379 Kevinge strand från 1978. Befintliga fastighetsplaner fortsätter att gälla inom de kvarter som regleras av detaljplan S379. För de fastigheter som saknar fastighetsplan införs i stället en bestämmelse om minsta tillåten fastighetsstorlek. Det innebär att möjligheten att stycka de befintliga fastigheterna som regleras av S379 går förlorad, med undantag för Fyren 11 vilket är i enlighet med övriga fastigheters storlek i samma kvarter.

Bestämmelserna i gällande detaljplan (S379) fortsätter att gälla som tidigare, parallellt med de som tillkommer inom planområdet. Föreslagen ändring leder inte till att någon fastighet blir planstridig.

Den föreslagna planändringen bidrar till att bevara befintliga villakvarters karaktär genom att ovarsam förtätning, i form av styckning av fastigheter, förhindras.

Planändringen är i enlighet med gällande översiktsplan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar föreliggande förslag till ändring av detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
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.

Gällande detaljplan för området är S379 - Kevinge strand, från 1978. För villakvarteren anges beteckningen BFI; fristående bostäder i högst en våning. En femtedel av fastigheterna får bebyggas. Varje huvudbyggnad får innehålla maximalt en lägenhet.

Gällande fastighetsplan finns för kvarteret Focken, från 1979, och för kvarteret Storseglet från 1981. Detta förhindrar att fastigheter inom dessa två kvarter styckas. Ett planförslag har varit ute på samråd under tiden september-oktober 2022 och granskning under november 2022.

Under samrådet har ett fåtal yttranden inkommit, varav ett från en sakägare. De inkomna synpunkterna berör främst fastigheten Fyren 11 med kulturhistorisk värdefull byggnad vars minsta fastighet satts till 3000 kvm. Utifrån inkomna synpunkter under samrådet har planhandlingarna ändrats till minsta fastighetstorlek 1500 kvm vilket är i enlighet med övriga fastigheters storlek i samma kvarter. Efter yttrande från Lantmäteriet förtydligades det i planbeskrivningen att genomförandetiden endast gäller för ändringen. Även under granskningstiden har ett fåtal yttranden inkommit, varav samma sakägare yttrade sig men framförde inga ytterligare synpunkter. 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 bebyggelse eller styckning av fastigheter och bidrar därmed till att bevara befintliga villakvarters karaktär.

Totalt 20 fastigheter inom detaljplan S379 berörs av ändringen. De fastigheter som ingår är del av kvarteret Fyren, Storseglet och Focken. För kvarteret Fyren saknas tomtindelning/fastighetsplan och där införs en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. För hela planområdet, del av kvarteret Fyren, Storseglet och Focken, införs en bestämmelse om att endast tillåta en (1) huvudbyggnad per fastighet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Fastigheterna i kvarteret Fyren får en bestämmelse som begränsar minsta fastighetstorlek till 1000 alt 1500 beroende på nuvarande storlek och kvartersturktur. Det innebär att möjligheten att stycka de befintliga fastigheterna som regleras av S379 går förlorad, med undantag för Fyren 11 vilket är i enlighet med övriga fastigheters storlek i samma kvarter.

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. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att planen inte kan antas leda till någon betydande miljöpåverkan då den inte leder till någon fysisk förändring i området.

Konsekvenser för barn och unga

Planändringen innebär inga fysiska förändringar och föranleder inga genomförande-frågor. Därmed bedöms inte planändringen påverka barn och ungdomar på sådant vis att en barnkonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets synpunkter

Inkomna synpunkter under granskningen har inte lett till några ändringar i planhandlingarna. De sakägare som inkommit med ett yttrande har blivit tillgodosedda i frågan om minsta tillåten fastighetsstorlek. Dock kvarstår skrivningen i planbeskrivningen att byggnaden inom Fyren 11 anses vara värdefull ur kulturmiljösynpunkt. Information om hur ett överklagande går till kommer därför skickas till sakägarna, trots att de fått sin huvudsakliga synpunkt tillgodosedd. Planhandlingarna biläggs ärendet.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande – Ändring av detaljplan S379- Kevinge strand, Beslut om antagande av ändring av detaljplan
Planhandlingar för antagande:
2. Plankarta med bestämmelser
3. Planbeskrivning
Övriga handlingar:
4. Samrådsredogörelse
5. Granskningsutlåtande