

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Ändring av detaljplan S270 för Byggmästaren 19 (Tågaliden 9), Beslut om antagande av detaljplan**

### **Ärendet**

Byggnadsnämnden beslutade den 7 september 2022 (§ 105) att uppdra åt kommunledningskontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att ta fram en ändring av detaljplan S270 för Byggmästaren 19 i syfte att återställa byggnadens torndel till sin ursprungliga höjd.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för återuppbyggnad av den torndel som ursprungligen funnits på byggnaden inom Byggmästaren 19. Gällande detaljplan S270 tillåter inte den nockhöjd som krävs, varför förslag till ändring tas fram. Planändringen gäller endast inom fastigheten Byggmästaren 19. Den högre nockhöjden omfattar endast den del av byggnaden som utgör tornet och gäller alltså inte för hela byggnaden.

Utkiksdelen var ursprungligen en öppen plattform med staket och skärmtak. Planändringen medger att utkiksdelen uppförs med fönster. Av konstruktionsmässiga skäl bedöms planändringen medge en något högre nockhöjd för tornet än vad det ursprungligen hade.

Ändringen är i linje med syftet i gällande detaljplan.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar föreliggande förslag till ändring av detaljplan S270.

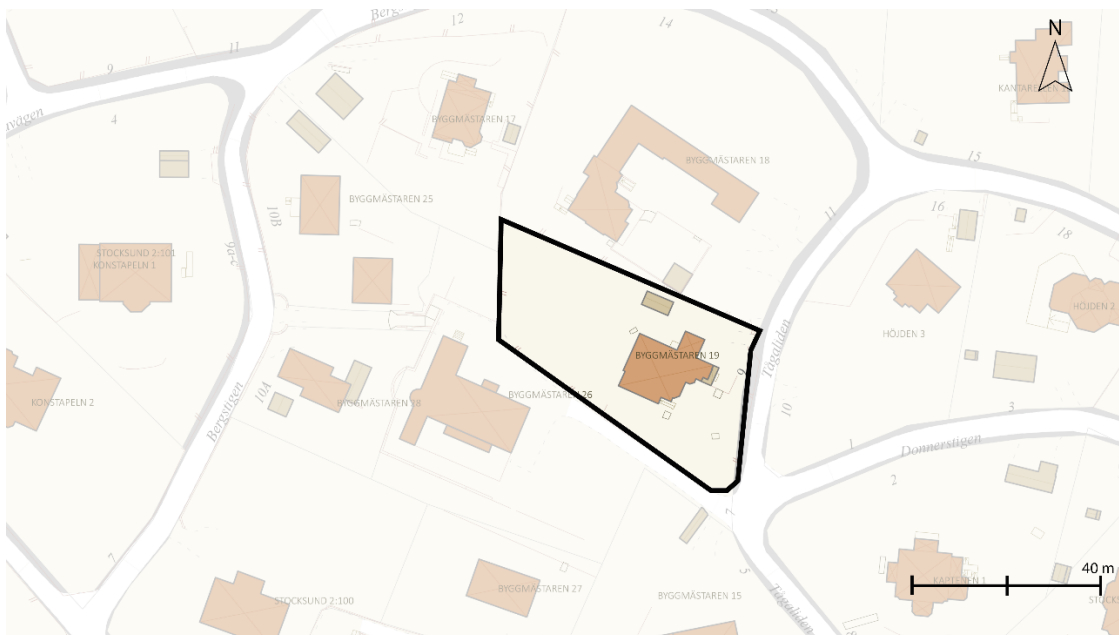
### **Bakgrund**

Byggnadsnämnden beslutade den 7 september 2022 (§ 105) att uppdra åt kommunledningskontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att ta fram en ändring av detaljplan S270 för Byggmästaren 19 med syfte att återställa byggnadens torndel till sin ursprungliga höjd.

I översiktsplanen, antagen 2022, anges att områdets användning ska vara bebyggelse och varsamhet som omhändertar riksintresset bör tillämpas.

Gällande detaljplan är stadsplan S270 från 1938. Detaljplan S270 har aktbeteckning 0162-S1/1939. Detaljplanens bestämmelser anger beteckningen Ö för bostadsändamål. Prickmark finns om ca 60 m<sup>2</sup> finns inom ändringsområdet mot fastighetsgräns. Högst en tiondel av fastighetens yta får bebyggas vilket motsvarar 169 m<sup>2</sup> för Byggmästaren 19.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander



#### *Fastigheten Byggmästaren 19*

Huvudbyggnad får ha två våningar, förutom vindsvåning och med högsta tillåtna byggnadshöjd 7,6 meter. Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från tomtgräns och gårdsbyggnad minst 4,5 meter. Gårdsbyggnad får enbart upprättas på fastigheter större än 1 750 m<sup>2</sup>. Utöver dessa bestämmelser finns ytterligare regleringar för gårdsbyggnader, minsta fastighetsstorlek och placering av huvudbyggnad enligt gräns i stadsplanekartan.

Det råder planstridigt utgångsläge avseende byggnadsarea, för byggnadsavstånd till fastighetsgräns samt för komplementbyggnad. Byggnadsarea och avstånd till fastighetsgräns ersätts med nya bestämmelser, däremot kvarstår planstridighet gällande komplementbyggnad då en korrigering av detta ligger utanför syftet med ändringen. Det innebär att även medföljande planstridigheter gällande avstånd från komplementbyggnad till fastighetsgräns och huvudbyggnad också kvarstår.

Ett planförslag har varit ute på samråd under tiden 8 mars till 22 mars 2023 och granskning under tiden 26 april till 11 maj 2023.

Under samrådet har nio yttranden inkommit. De inkomna synpunkterna gäller Lantmäteriet angående vilka befintliga rättigheter som finns inom planområdet och hur de ska hanteras samt rådgivande synpunkt från länsstyrelsen om önskad komplettering i planbeskrivningen om huvudbyggnadens ursprungliga utformning. Utifrån inkomna synpunkter under samrådet har planhandlingarna kompletterats med efterfrågad information. Planbeskrivningen har även reviderats i andra delar rörande upplysningar om beslut för planuppdrag, attefallsregler, planstridighet och kompletteras även med information om kvarstående bestämmelser från S270 som fortsatt gäller inom ändringsområdet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

Under granskningstiden har sammanlagt åtta yttranden inkommit. Inga sakägare har under planprocessen kommit in med synpunkter som inte har tillgodosetts. Ett granskningsutlåtande, med en sammanställning av de inkomna yttrandena under samråd och granskning, bifogas.

### **Förslag till detaljplan**

Förslag till ändring av detaljplan innebär att huvudbyggnaden inom fastigheten Byggmästaren 19 tillåts en högre nockhöjd än vad nuvarande plan tillåter. Tornet är i dagsläget avkapat jämfört med dess ursprungliga utseende med utkiksdel. Ändringen av detaljplanen tillåter en nockhöjd om 3,5 meter högre än tornets nuvarande nockhöjd. Genomförande av ändringen innebär inte att tornet helt återställs utan det kommer få ett nytt utförande som liknar den gamla utformningen. Det ursprungliga utkikstornet hade en öppen konstruktion med staket. Planändring tillåter att utkiksdelen får en stängd konstruktion där spånpanel ska utformas med likande spånpanel som befintlig torndel och fönster ska utföras i stil med de befintliga fönstren på huvudbyggnaden.

Planstridigt utgångsläge råder vilket medför att ändringar också görs för de bestämmelser som behöver ersättas eller tas bort för att säkerställa planens genomförande. Bestämmelser införs också för att tillgodose riksintresset för kulturmiljövården och bevarandeområde för kulturmiljö enligt kommunens kulturmiljöhandbok.

### **Miljöbedömning**

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen och 6 kap. 11 § miljöbalken ska en miljöbedömning utföras om program eller planer kan antas leda till en betydande miljöpåverkan. Enligt miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning kan planen inte antas leda till någon betydande miljöpåverkan då det handlar om en mindre förändring i sammanhanget.

### **Konsekvenser för barn och unga**

Enligt FN:s Barnkonvention ska alla åtgärder som rör barn i första hand beakta vad som bedöms vara barnets bästa. Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Planändring medför högre nockhöjd och lagliggörande av befintlig byggnadsarea. Barn och unga bedöms inte påverkas negativt av det aktuella planförslaget.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Kontoret bedömer att förslaget är väl avvägt mellan allmänna och enskilda intressen, ligger i linje med översiktsplanen och ändringen följer syftet med gällande detaljplan. Inkomna synpunkter under granskningen har endast lett till några mindre ändringar i planhandlingarna. Enbart språkliga korrigeringar och tillägg av kartbild över fastigheten har gjorts. Kontoret bedömer att revideringen inte är så omfattande att planförslaget behöver skickas ut på förnyad remiss. Kontoret föreslår att nämnden antar förslaget.

Planhandlingarna biläggs ärendet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark  
Planchef

#### Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande. Ändring av detaljplan S270 för Byggmästaren 19 (Tågaliden 9), Beslut om antagande av detaljplan  
**Planhandlingar för antagande:**
2. Plankarta (1938, rev 2023)
3. Planbeskrivning tillhörande ändring  
**Övriga handlingar:**
4. Bestämmelser och beskrivning (1938)
5. Granskningsutlåtande