

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Talludden 2 (Inverness strand 4), Beslut om planuppdrag

Ärendet

Ägarna till fastigheten Talludden 2 har inkommit med en ansökan om detaljplan för att möjliggöra att en garagebyggnad kan uppföras inom fastigheten. Fastigheten ligger i Inverness och omfattar 2 264 kvadratmeter. Talludden 2 är idag bebyggd med två enbostadshus. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 6 september 2023 (§ 139) om positivt planbesked.

Gällande detaljplan anger användningen QB, område som ska utgöra reservat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och får användas endast för bostadsändamål. All mark inom fastigheten är belagd med prickmark med undantag av befintliga bostadshus.

Området omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövården. Fastigheten ligger däremot i utkanten av bevarandeområde B58 i kommunens kulturmiljöhandbok.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att en planprocess kan inledas för Talludden 2. Planförslaget innebär att en del av den befintliga prickmarken tas bort så att en garagebyggnad kan uppföras inom den östra delen av fastigheten. Detta bedöms inte leda till några negativa konsekvenser inom fastigheten eller dess kringområde.

För framtagandet av en ny detaljplan kan standardförfarande enligt plan- och bygglagen tillämpas. Planläggningen kan ske antingen genom en ändring av befintlig detaljplan eller att en ny detaljplan tas fram.

Förslaget strider inte mot intentionerna i kommunens gällande översiktsplan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för Talludden 2 för att möjliggöra att en garagebyggnad kan uppföras inom fastigheten.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger planchefen i uppdrag att träffa ett planavtal med fastighetsägaren.

Bakgrund

Ägarna till fastigheten Talludden 2 har inkommit med en ansökan om detaljplan för att möjliggöra att en garagebyggnad uppförs inom östra delen av fastigheten, vilken i nuläget är belagd med prickmark. Fastigheten ligger i Inverness, angränsande till

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden

Stocksundet, och omfattar 2 264 kvadratmeter. Fastigheten angränsar till Stocksundet i söder, allmän grönyta i väster och lokalgatan Inverness strand i norr. Direkt öster om fastigheten sträcker sig vägbron med E18 över Stocksundet.



Översikt (tv) samt urklipp ur situationsplan bifogad ansökan (th). Prickmarken föreslås borttagen inom den svarta ramen. Föreslagen ny garagebyggnad har ritats in med röd färg och befintlig friggebod med grön färg.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 6 september 2023 (§ 139) om positivt planbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Gällande detaljplan är S411 från 1985. Detaljplanen anger användningen QB; område som ska utgöra reservat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och får användas endast för bostadsändamål. Byggnad får uppföras i två våningar, med en högsta höjd om 7 meter. Gällande tomtindelning/fastighetsplan är fastställd 1937 och omfattar endast den aktuella fastigheten.

I översiktsplanen anges att området ska användas för sammanhållen bostadsbebyggelse.

Planeringsförutsättningar

Fastigheten Talludden 2 är bebyggd med två enbostadshus uppförda under 1800-talet, senare upprustade till ursprunglig karaktär. Husen har gulmålad panel och tak med svart plåt respektive rött tegel. Inget garage finns inom fastigheten. En mindre friggebod med mörkt bruna fasader finns uppförd utmed fastighetens östra gräns och ett växthus finns placerat närmare befintlig huvudbyggnad.

Fastigheten är relativt flack med växtlighet i form av träd och buskar. Utöver fruktträd finns uppvuxna tallar och ekar. Inom södra delen av fastigheten, som vetter mot Stocksundet, finns främst buskvegetation och anlagda rabatter.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden

Fastigheten angränsar till lokalgatan Inverness strand i norr. Parkeringsyta, med plats för två bilar, finns inom fastigheten på gårdsplanen framför bostadshuset. Fastigheten nås via Inverness strand strax innan lokalgata övergår i gång- och cykelväg, med vidare stäckning österut under vägbron för E18.



Befintliga bostadshus inom fastigheten



Foton mot föreslagen plats för ny garagebyggnad. Sökandens egen vinterbild till höger.

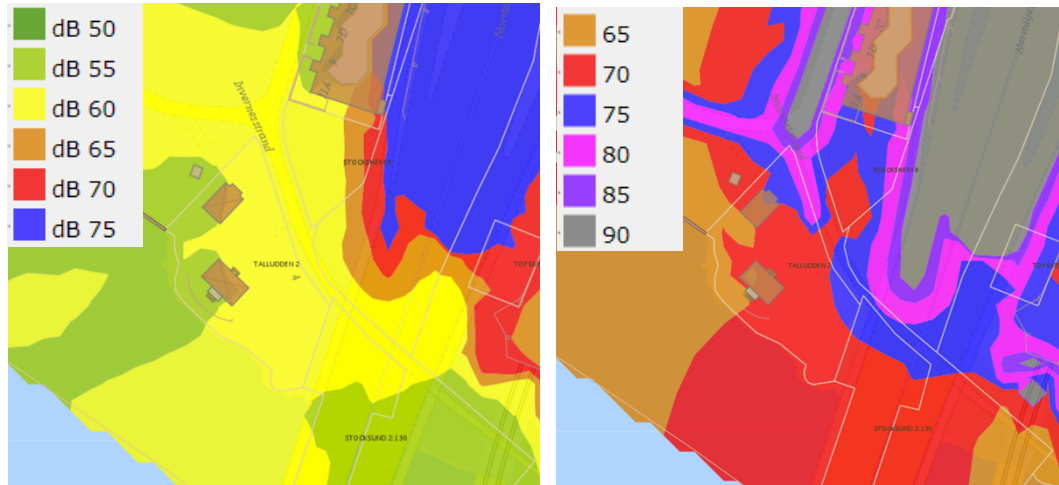
Området omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövården. Talludden 2 ligger däremot inom bevarandeområde B58 i kommunens kulturmiljöhandbok.

Inga kända fornlämningar finns inom fastigheten eller närområdet.

Inget strandskydd gäller för fastigheten, men enligt miljöbalken och plan- och bygglagen återinträder strandskyddet när en detaljplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan inom 100 meter från strandlinjen. Strandskyddsfrågan behöver därför uppmärksammas i planarbetet.

Fastigheten är utsatt för höga bullernivåer från såväl bil- som tågtrafik. Enligt befintliga riktvärden för buller bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats. Dessa nivåer kan idag inte säkerställas inom fastigheten.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden



Ekvivalent bullernivå (tv) respektive maximal bullernivå (th) inom fastigheten, enligt kommunens översiktliga bullerkarta.

Inga kända föroreningar finns inom fastigheten eller dess närområde.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att ett planförslag kan tas fram för Talludden 2. Förslaget innebär att en del av den befintliga prickmarken tas bort så att en garagebyggnad kan uppföras inom den östra delen av fastigheten. Detta bedöms inte riskera att resultera i någon negativ påverkan på befintliga kulturvärden. Den föreslagna byggnaden kan snarare få positiv påverkan på såväl upplevelsen av befintlig kulturmiljö som på bullersituationen, genom sin avskärmande effekt mot området öster om fastigheten.

Lämplig placering och utformning av föreslagen garagebyggnad studeras under planprocessen. Särskild hänsyn behöver tas till befintliga kulturmiljövärden vid framtagandet av nya planbestämmelser. Vidare behöver det säkerställas att in- och utfart till den nya garagebyggnaden förläggs på ett trafiksäkert sätt, med hänsyn till befintlig häck, angränsande gång- och cykelstråk samt lokala trafikföreskrifter.

Handläggning av planen bör ske med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planläggningen kan ske i form av en ändring om det bedöms mest fördelaktigt utifrån befintliga förutsättningar och lämpliga bestämmelser. Förslaget strider inte mot intentionerna i kommunens översiktsplan.

Konsekvenser för barn och unga

Föreslagen åtgärd bedöms inte ha negativ påverkan på barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet ger inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Vid ett positivt beslut om planuppdrag upprättas ett planavtal med fastighetsägaren som bekostar planarbetet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande Detaljplan för Talludden 2 (Inverness strand 4), Beslut om planuppdrag
2. Ansökan, 2023-03-21
3. Ansökan bilaga 1, Brev
4. Ansökan bilaga 2, Karta
5. Ansökan bilaga 3, Foto
6. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut 6 september 2023 (§ 139), Beslut om planbesked
7. Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande 2023-08-30. Begäran om planbesked för Talludden 2 (Inverness strand 4)

Expedieras
Sökanden
Kommunstyrelsen