

Handläggare
Micael Johansson
Telefon 08-508 27 181Till
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till ändring av detaljplan för Kåre 4 i stadsdelen Solhem (en ny bostad)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslag till ändring av detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Louise Heimler

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till ändring av detaljplan för den privatägda fastigheten Kåre 4. Syftet med planändringen är att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för att möjliggöra att fastigheten ska kunna delas genom avstyckning. Efter genomförd avstyckning kan ett nytt enfamiljshus uppföras på den avstyckade fastigheten. Övriga bestämmelser i gällande detaljplan fortsätter att gälla oförändrade.

Förslaget var ute på samråd under perioden 2021-01-25 – 2021-02-19 och granskning 2021-04-26 – 2021-05-14. Inga erinringar mot förslaget har framförts.

Stadsbyggnadskontoret anser att föreslagen fastighetsbildning är lämplig och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till ändring av detaljplan.

UTLÅTANDE

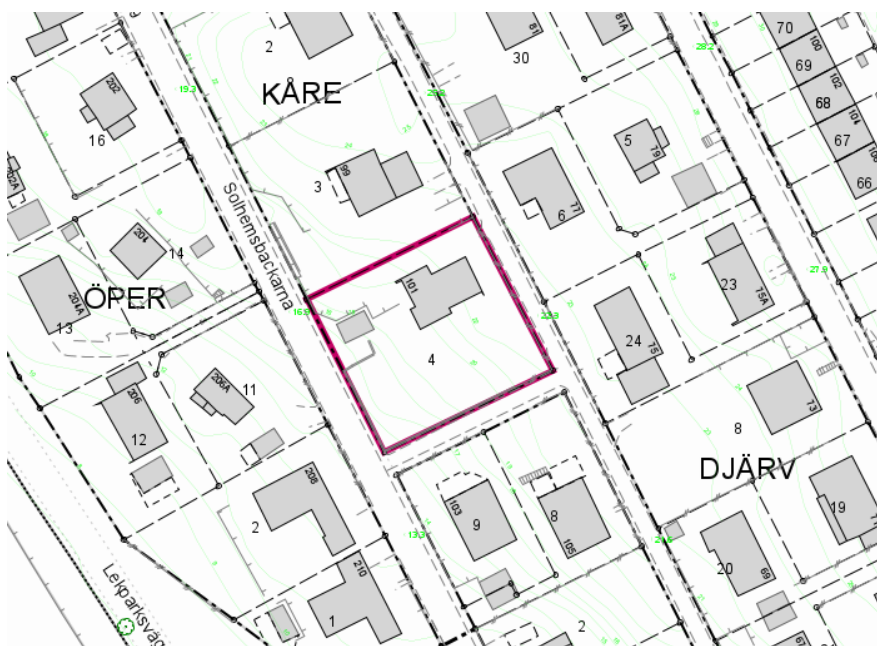
Syfte

Planen syftar till att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelser för fastigheten Kåre 4. Detta för att möjliggöra en delning av fastigheten genom avstyckning. Därigenom kan en ny fastighet för bostadsändamål bildas. På den nybildade fastigheten kan ett nytt enfamiljshus uppföras.

Bakgrund

Plandata

Planen omfattar fastigheten Kåre 4 med adress Solhemsbackarna 101. Planområdets areal är 1279 m². Inom Kåre 4 finns ett bostadshus med komplementbyggnad.



Karta som visar planområdets avgränsning.

Gällande detaljplan

Inom planområdet gäller detaljplan, akt 0180-6618A. Området får bebyggas med friliggande enfamiljshus i två våningar.

Vidare gäller fastighetsindelningsbestämmelser, registrerade som tomtindelning, akt 0180-B156/1968. Planområdet är indelat i en fastighet.



Utdrag ur planmosaik med gällande detaljplan..

Markägoförhållanden

Kåre 4 är privatägd.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Översiktsplanen anger stadsdelen som bestående av främst villabebyggelse där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Byggnadsordningen

Solhem beskrivs som ett villaområde, som succesivt förtätats genom tomtindelning. Kompletteringar inom villaområden ska beakta omkringliggande bebyggelse och att bibehålla gaturummens gröna karaktär.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Enligt strategin, som godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 16 juni, bör nya tillägg i småstugeområdena utgå från gatumönstret i området. Särskilt viktigt är det att nya byggnader följer mönstret för husens placering i det existerande bebyggelsemönstret.

Nuvarande förhållanden

Befintlig bebyggelse

Kåre 4 är bebyggt med ett enfamiljshus uppfört 1972 och en

komplementbyggnad. Omkringliggande fastigheter är i huvudsak bebyggda med småhus.

Kulturmiljö

Bebyggelsen har inte klassificerats av Stadsmuseet.



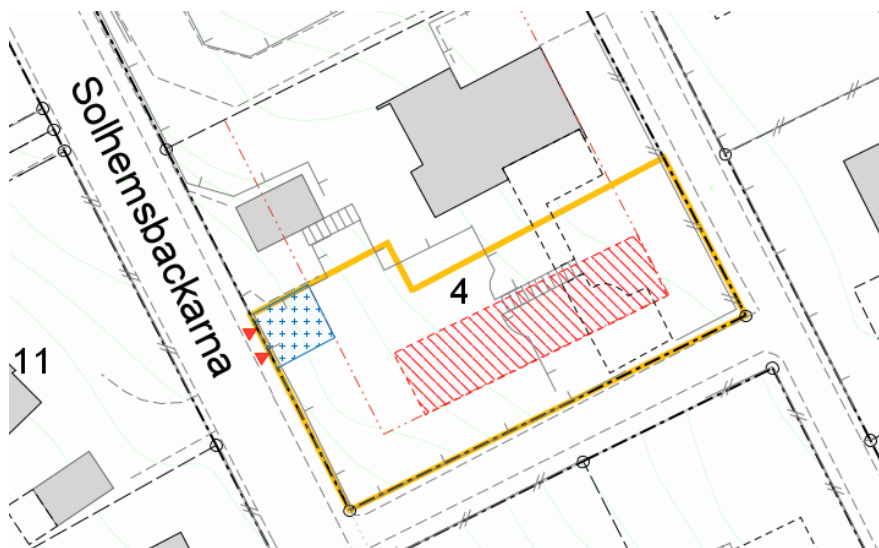
Snedbild över planområdet sett mot norr. Möjlig delning illustrerad.

Planförslaget

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs för Kåre 4. En bestämmelse om en minsta fastighetsstorlek på 600 m² införs. Övriga bestämmelser i gällande detaljplan fortsätter att gälla oförändrade.

Planförslagets konsekvenser

Ett upphävande av fastighetsbestämmelserna möjliggör att planområdet kan delas i två fastigheter för friliggande enfamiljshus. Ett nytt enfamiljshus kan uppföras på den avstyckade fastigheten. Avstyckning kan genomföras utan krav på rivning av befintliga byggnader på Kåre 4.



Kartan illustrerar ett av sökanden ingivet förslag till delning av fastigheten.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Kontoret bedömer att föreslagen nybyggnation placeras på ett sådant sätt att de följer bebyggelsemönstret i området, är anpassad i utformning och material till det sammanhang de placeras i och är således i enlighet med strategin.

Planprocess

Process

Planen har handlagts med standardförfarande.

Samråd

Plansamråd pågick under perioden 2021-01-25 – 2021-02-19.

Under samrådet inkom sju yttrande från remissinstanser och två yttranden från sakägare. Synpunkter framfördes på rådande trafiksituation, angöring, trafikbuller och hantering av dagvatten.

Planbeskrivningen kompletterades en karta som illustrerade möjlig angöring av den tänkta avstyckade fastigheten. Inkomna synpunkter under samrådet föranledde annars inga ändringar av planförslaget.

Granskning

Granskning pågick under perioden 2021-04-26 – 2021-05-14.

Under granskningen inkom sex yttranden från remissinstanserna. Inga erinringar mot förslaget framfördes. Trafikkontoret framförde synpunkter på den illustrerade angöringen som ansågs vara för bred. I övrigt inga synpunkter eller hänvisning till synpunkter ingivna i samrådet. Inga sakägare framförde synpunkter i granskningsskedet.

Samlade synpunkter

Från remissinstanserna framkom efterfrågan om redovisning av angöring av den tänkta avstyckade fastigheten samt efterfrågan av bullerutredning och dagvattenutredning. Sakägarna framförde synpunkter på rådande trafiksituation. En sakägare motsatte sig en delning av fastigheten om inte uppställningsplats för två bilar på den avstyckade fastigheten kan åstadkommas.

Ett förslag till biluppställning redovisades vid granskningen. Utformning av tomtplats och övriga frågor hanteras annars vid bygglovsprövningen då de anses vara prövade i gällande detaljplan.

Inkomna synpunkter föranledde inga ändringar av planförslaget. Planförslaget behöver därav inte granskas på nytt.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Beslut om start-PM fattades av stadsbyggnadsnämnden 2020-11-12 i enlighet med kontorets förslag.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslag till ändring av detaljplan är lämplig då planförslaget är anpassat till planområdets förutsättningar och är i enlighet med gällande styrdokument.

En ändring av detaljplanen medför möjlighet att, efter fastighetsbildning, uppföra ett enfamiljshus på den avstyckade tomt. Efter genomfört samråd och granskning, där inga erinringar mot planförslaget eller synpunkter som påverkat förslaget, anser kontoret att ändring av detaljplan kan genomföras enligt förslaget.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till ändring av detaljplan.

SLUT