

Granskningsutlåtande

Ändring av "Byggnadsplan för del av Mariebergs samhälle" (18-MOS-416) (avser fastigheten Törsjö 1:83 m.fl.)

Vad är ett granskningsutlåtande?

I granskningsutlåtandet sammanställs och kommenteras de skriftliga yttranden som inkom under detaljplanens granskningstid.

Redogörelse för granskning

Granskningstiden varade mellan 17 april 2023 – 5 maj 2023.

Förändringar av planförslaget

Inför antagandet av detaljplanen har planförslaget bearbetats, bland annat utifrån de synpunkter som inkom under granskningen och de ställningstaganden som Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen gjort.

De huvudsakliga förändringar som skett är:

- Förtydligande i planbeskrivningen gällande före detta handelsträdgården

Sammanställning av inkomna yttranden

Yttranden utan synpunkter

Nedan finns en sammanställning av inkomna yttranden utan synpunkter. Dessa redovisas inte närmare i granskningsutlåtandet.

- Teknik- och servicenämnden
- Navirum energi AB

Yttranden med synpunkter

Nedan finns en sammanställning av inkomna yttranden med synpunkter tillsammans med en sidhänvisning. I anslutning till respektive yttrande finns Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar redovisad.

- Länsstyrelsen3
- Lantmäteriet3
- Yttrande 1 – Fastighetsägare 1.....3

Personuppgifter

Inför publicering av granskningsutlåtandet på kommunens webbplats så maskeras personuppgifter såsom namn, adresser och fastighetsbeteckningar för privatpersoner.

Om du tar del av granskningsutlåtandet via kommunens webbplats och vill veta vem som lämnat in en viss uppgift hänvisas till möjligheten att begära ut handlingarna enligt offentlighetsprincipen.

Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av ändringen av detaljplanen inte kommer att prövas.

Råd enligt 2 kap. PBL

Föreerade områden

I samrådet angav Länsstyrelsen att det tidigare har legat en handelsträdgård inom planområdet. I planbeskrivningen saknades en bedömning om ändringen av detaljplanen med minskad präckmark och ökad byggrätt påverkas av eventuellt föreerade områden. I samrådsredogörelsen anges att planbeskrivningen har kompletterats med en sådan bedömning. I planbeskrivningen anges dock endast att befintlig bostadsfastighet sedan tidigare är fullt utbyggd och att den minskade präckmarken redan är ianspråktagen som trädgård och parkering/ carport. Det saknas därmed fortfarande en bedömning av om den nya byggrätten är lämplig utifrån föreerade områden.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: En bedömning kring det eventuellt föreerade området har gjorts i undersökningen om betydande miljöpåverkan, bedömningen förs in i planbeskrivningen.

Lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten vill erinra om att höjning av gränskvalité inom ramen för grundkartearbetet alltså pågår.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Synpunkten noteras.

Yttrande 1 – Fastighetsägare 1

Angående ärendenummer 98/2023 så har vi fått underrättelse om "ändringar som syftar till att minska präckmarken och öka byggrätten för berörda fastigheter så att befintlig bebyggelse inte längre är planstridig". Vi äger fastigheten xx som vad vi förstår omfattas av ändringarna. Vi skulle vilja ha mer information kring vad de föreslagna ändringarna innebär för vår fastighet, vad menar man mer konkret med att "minska präckmarken och öka byggrätten" och hur påverkas vår fastighet?

Vi motsätter oss ev. planer på byggnation, vägar etc. som ligger i anslutning till vår fastighet och förbehåller oss rätten att överklaga ett sådant beslut som påverkar vår fastighet eller angränsande fastigheter.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Kommunen tackar för den inkomna synpunkten och besvarar den nedan.

Det stämmer att fastigheten som nämns ovan berörs av planändringen. Får detaljplaneändringen laga kraft innebär det att aktuell fastighet regleras med de tillkommande bestämmelserna:

e₁ – Största byggnadsarea är 25 procent av fastighetsarean inom användningsområdet,

p₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns,

p₂ – Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam gräns,

Det innebär även en förändring av prickmark – *mark som icke får bebyggas*, enligt ändringskartan (se röd skraffering). I övrigt fortsätter redan gällande bestämmelser att gälla:

B – område för bostadsändamål,

F – fristående byggnadsätt,

I – antal våningar,

v – Inredd vind.

Mer specifikt så innebär det att prickmarkerat område i de västra delarna av aktuell fastighet minskas ner något, vilket i sin tur gynnar fastighetsägaren om denne har planer på att bygga ut åt väst. I övrigt förändras inga förutsättningar vad gäller vägar eller nybyggnation inom planområdet, med undantag inom de bostadstomter där prickmarkerat område minskas, i likhet med aktuell fastighet, se röd skraffering i planändringskartan.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Andreas Wallström
Planarkitekt