



Paragraf 9

Ärendenummer KS2020/744

Detaljplan för Mällersta 1:43 med flera - beslut om planbesked

Beslut

Kommunen är beredd att pröva en ändrad byggrätt inom området genom detaljplaneprocess.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har den 4 februari 2021 inkommit med en skrivelse i ärendet. Av skrivelsen framgår bland annat att ägaren av fastigheten Mällersta 1:43 ansöker om planbesked för ändring av byggrätter inom det område som omfattas av detaljplan 1104 i Fjärdhundra. Planområdet är beläget i norra delen av Fjärdhundra och omfattar cirka 34 000 kvm. Planen vann laga kraft 2008 men har aldrig genomförts.

I gällande plan har byggrätten begränsats för att tillåta villabebyggelse i två våningar. I bestämmelserna regleras också att högst en huvudbyggnad får uppföras per tomt och att största byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvm. Minsta tomtstorlek är reglerad till 1200 kvm. Planen möjliggjorde därmed 21 nya villatomter längs en gata som planlades som kvartersmark, det vill säga utan kommunalt huvudmannaskap.

Av ansökan framgår att fastighetsägaren istället för villor önskar kunna bebygga planområdet med mindre grupper av radhus eller parhus i två våningar samt en rad med enbostadshus i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse. I illustrationen bifogad ansökan har 58 radhus och 5 villor illustrerats.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att ändra planens byggrätt för att möjliggöra byggnation av parhus, radhus eller liknande grupphusbebyggelse inom området. Detta bedöms kunna bidra med ett välkommet tillskott till

bostadsbeståndet i Fjärdhundra. En lite tätare bebyggelse bedöms också innebära god hushållning av mark. Den exakta omfattningen av den nya byggrätten är en fråga som studeras och fastslås i och med planprocessen.

Sedan planen antogs har kommunen antagit en huvudmannaskapspolicy. Under planprocessen bör därför en avvägning utifrån denna göras gällande huvudmannaskapet för vägen. Om detta resulterar i att vägen istället skall planläggas för kommunalt huvudmannaskap, bör övervägas om infarten till området skall flyttas söderut för att kunna ansluta till kommunal gata istället för från samfällid väg.

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Samhällsbyggnadsförvaltningen behöver dock utreda kapaciteten närmare för att se om och vilka åtgärder på ledningsnätet som kan krävas för att försörja området. Innan detta är gjort är det inte möjligt att ange när ett genomförande av ny detaljplan kommer att kunna ske. Kapacitetsutredningarna bör därför genomföras initialt i planprocessen. I samband med planläggningen behöver också en dagvattenutredning tas fram.

I samband med framtagandet av detaljplan 1104 gjordes undersökningar av markföroreningar kopplade till den gamla banvallen mot Runhällen som går genom planområdet. I detaljplanen beskrivs att förhöjda halter av arsenik som motiverar sanering påfanns. Inför ett genomförande av planen kan eventuellt ytterligare provtagning behöva ske. Borttagning av banvallen helt eller punktvis är anmälningspliktigt enligt miljöbalken. Anmälan skall göras hos miljö- och byggnadsnämnden.

Planen innebär endast mindre justeringar av gällande detaljplan som bedöms sakna större allmänintresse och därmed lämpligen kunna planläggas med standardförfarande. Planen bedöms vara färdig för ett antagande senast det första kvartalet 2022.

Planarkitekt Karin Komstadius redogör för ärendet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till kommunstyrelsens plex-utskott

Kommunen är beredd att pröva en ändrad byggrätt inom området genom detaljplaneprocess.

Kopia till:



Sökande