

Kommunfullmäktige

2025-04-28

1 (4)

**§ 67 Antagande av detaljplan, Bonästorpet 2:1 (Kst/2023:851,
Kst/2021:295)****Ärendebeskrivning**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 21 januari 2021, § 19, att lämna positivt planbesked och gav i uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga Bonästorpet 2:1.

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för ny sammanhållen bostadsbebyggelse i Bonäset. Detaljplanen möjliggör enbostadshus i olika karaktär i form av en relativt tät bebyggelse, detta för att verka för en god hushållning av mark i ett attraktivt läge. Närområdet utgörs av en blandad bebyggelse med både kedjehus och friliggande villor, och detaljplanen möjliggör en fortsättning av denna bebyggelse.

Detaljplanen för Bonästorpet 2:1 har handlagts med ett standardförfarande enligt 5 kap plan- och bygglagen (2010:900, PBL). Samråd enligt 5 kap 11 § PBL pågick mellan 20 september och 11 oktober 2023. Planhandlingarna fanns tillgängliga på kommunens hemsida. Berörda sakägare och myndigheter har underrättats om samrådet.

Granskning enligt 5 kap 18 § PBL pågick mellan 31 maj och 21 juni 2024. Planhandlingarna fanns tillgängliga på kommunens hemsida. Berörda sakägare och myndigheter har underrättats om granskningen. Underrättelse har anslagits av samhällsbyggnadsförvaltningen på kommunens anslagstavla enligt 5 kap 19 § PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Denna detaljplan kommer att medföra kommunala kostnader i form av anläggande, drift och skötsel av de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap. Kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatör regleras i exploateringsavtal.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att inte alla synpunkter som inkommit under samråd och granskning är tillgodosedda.

Trafikverket anser att en ny anslutning mot Bonäsvägen inte är lämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt. Samhällsbyggnadsförvaltningen ser dock inga alternativa lösningar och detaljplanen möjliggör således en direkt anslutning mot Bonäsvägen, likt befintlig in- och utfart till den nuvarande fastigheten. Anslutningens utformning ska säkerställas i avtal med Trafikverket.

Kommunfullmäktige

2025-04-28

2 (4)

§ 67 (forts.)

Trafikverket anser att kommunen måste presentera lösningar för att fördröja dagvattnet innan det når Trafikverkets väg, dike eller trumma. Genom trög avledning och översilning av gräsytor erhålls både viss rening och fördröjning av dagvattnet inom planområdet. Invid Bonäsvägen, på den västra sidan, kan diket inom NATUR-området antingen anslutas till Mivas befintliga dagvattenledning eller genom en ny trumma ledas under Bonäsvägen. Detaljplanen möjliggör således två alternativa hanteringar av dagvattnet där det ena ej kräver en ny trumma under Trafikverkets väg. Samhällsbyggnadsförvaltningen förespråkar dock en öppen dagvattenlösning enligt gällande dagvattenpolicy och ser gärna att avtal om ny trumma kan tecknas mellan Miva och Trafikverket. Detaljplanen säkerställer att dagvattnet kan hanteras på ett säkert sätt och enligt kommunens dagvattenpolicy- och strategi, men reglerar inte i detalj hur. Exploatören ska träffa avtal med Miva om utbyggnad och anslutning av planområdet till allmänna vattentjänster. Vidare ska dagvattenhantering för respektive nybildad fastighet redovisas i samband med bygglov.

Närboende i området önskar att bestämmelse omnockhöjd [h_1] sänks från 9 meter till 7 meter samt att detaljplanen kompletteras med en bestämmelse om högsta takfot på 3 meter. För att möjliggöra en effektiv markanvändning anser Samhällsbyggnadsförvaltningen att det är lämpligt att möjliggöra byggnader i två plan och att en lägre nockhöjd kan motverka detta. För att emellertid säkerställa att inte tre plan ryms inom tillåten nockhöjd har kvarteretsmarken närmast Trossvägen kompletterats med en bestämmelse om minsta takvinkel på 20 grader. Detta bidrar också till en lägre takfot i linje med de närboendes önskemål.

Välfärdsförvaltningen önskar att en social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys tas fram för detaljplanen. Samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt på att i större utsträckning analysera detaljplaner ur sociala perspektiv, däribland barn och jämställdhet, men anser inte att det är erforderligt med särskild utredning för detta ärende.

De som inte fått sina synpunkter tillgodosedda ges möjlighet att överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen i enlighet med 13 kap 11 § PBL. Ett brev kommer skickas med information om hur beslutet överklagas.

Denna detaljplan kommer antas av kommunfullmäktige i enlighet med 5 kap 27 § PBL.

Detta beslut bedöms inte påverka individer eller specifika grupper och frågan om jämställdhet berörs således inte.

Kommunfullmäktige

2025-04-28

3 (4)

§ 67 (forts.)**Samhällsbyggnadsnämndens förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden har hanterat ärendet under § 25/2025 den 27 februari 2025. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna detaljplanen för Bonästorpet 2:1, upprättad 19 december, och överlämna den till kommunfullmäktige för antagande i enlighet med 5 kap 27 § plan- och bygglagen (2010:900). Detta då detaljplanen medför kommunala kostnader i form av drift av allmän platsmark samt förutsätter exploateringsavtal.

Kommunledningsförvaltningens kommentarer

Ett exploateringsavtal har upprättats och signerats av exploatören vilket är en förutsättning för att kunna anta detaljplanen. Avtalet reglerar de åtaganden som exploatören förbinder sig att utföra i samband med utbyggnaden av området.

Avtalet innebär att exploatören tar på sig kostnader och ansvar för utbyggnad av allmän plats, vilket kan omfatta anläggande av gator, gång- och cykelvägar, parker, ledningsnät för vatten och avlopp samt annan infrastruktur som behövs för att möjliggöra genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanen kommer att medföra kommunala kostnader i form av drift och skötsel av allmän plats; väg, gata, gc-väg och natur.

Genom exploateringsavtalet säkerställs att utbyggnaden sker i enlighet med kommunens krav och riktlinjer. Kommunen ansvarar i sin tur för att fastställa och följa upp att exploatören uppfyller sina åtaganden enligt avtalet, exempelvis genom kvalitetskontroller och godkännanden av genomförda arbeten.

Avtalet reglerar även ekonomiska åtaganden, säkerheter samt eventuella överlämnanden av anläggningar till kommunen efter färdigställande. Syftet med exploateringsavtalet är att tydliggöra parternas ansvar och säkerställa en effektiv och rättssäker exploatering av området.

Prövning av barnets bästa

Detta beslut bedöms inte påverka barn, och enbart en enkel prövning har gjorts. Detaljplanen möjliggör bostäder i ett barnvänligt område med närhet till både förskola, skola, grönområden och lekpark. För att möjliggöra att barn kan röra sig säkert i området tillskapas en gång- och cykelväg som ansluter befintliga trafikseparerade stråk.

Kommunfullmäktige

2025-04-28

4 (4)

§ 67 (forts.)**Beslutsunderlag**

- Kommunstyrelsen § 80/2025, daterat 8 april 2025
- Kommunstyrelsen § 81/2025, daterat 8 april 2025
- Kommunstyrelsens tillväxt- och planutskott § 11/2025, daterat 18 mars 2025
- Kommunledningsförvaltningens beslutsförslag, daterat 28 februari 2025
- Samhällsbyggnadsförvaltningen § 25/2025 daterat 27 februari 2025
- Plankarta, upprättad 9 januari 2025
- Planbeskrivning, upprättad 9 januari 2025
- Granskningsutlåtande, upprättad 9 januari 2025
- Samrådsredogörelse, upprättad 30 maj 2024
- Bedömning kring strandskydd inom fastigheten Bonästorpet 2:1, upprättad 23 maj 2024
- Komplettering av tidigare dagvattenutredning för Bonästorpet 2:1, upprättad 19 februari 2024
- PM/Geoteknik, Geotekniskt utlåtande Bonästorpet 2:1 (Tyréns), upprättad 4 juni 2021, reviderad 12 december 2023
- Väg- och trafikutredning Bonästorpet 2:1 (Tyréns), upprättad 30 september 2022, reviderad 19 april 2023
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Tyréns), upprättad 3 april 2023
- Historisk miljöinventering Bonästorpet 2:1 (Tyréns), upprättad 22 december 2022, reviderad 11 januari 2023
- MUR (Markteknisk undersökningsrapport) /Geoteknik Bonästorpet 2:1 (Tyréns), upprättad 12 november 2021
- Dagvattenutredning Bonästorpet 2:1, området 1 (Tyréns), upprättad 8 juni 2021
- Bullerutredning (Efterklang: Part of Afry), upprättad 18 maj 2021

Kommunfullmäktiges behandling

Ordförande finner att det endast finns ett förslag till beslut och det är kommunstyrelsens förslag.

Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige antar detaljplanen för Bonästorpet 2:1, under förutsättning att kommunstyrelsen har godkänt exploateringsavtalet med Bonästorpet 2:1 AB för fastigheten Bonästorpet 2:1.

Beslutet skickas till: Samhällsbyggnadsnämnden
--