

Bn § 220

Dnr: SBK 2024/528

Ändring av stadsplan för industriområde vid Kvarnagården (DP 125)

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- detaljplaneförslaget revideras enligt stadsbyggnadskontorets granskningsutlåtande daterat den 28 november 2024.
- anta ändring av stadsplan för industriområde vid Kvarnagården (DP 125), upprättad den 20 november 2024.

Sammanfattning av ärendet

Ändring avser Stadsplan för industriområde vid Kvarnagården. (13-VAR-310). Gällande detaljplan antogs av byggnadsnämnden den 9 juni 1976 (§ 702) och vann laga kraft den 24 mars 1977.

Ändringen ersätter de bestämmelser som reglerar högsta byggnadshöjd till 5 samt 7,5 meter med en bestämmelse om högsta nockhöjd till 10 samt 14 meter. Ändringen ersätter också den bestämmelse som reglerar att högst hälften av tomten får bebyggelsen med en bestämmelse om att största byggnadsarea är 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Detta för att möjliggöra en effektivare markanvändning inom området. Ändrad reglering av bebyggelsens höjd och omfattning görs också för att uppnå en tydligare formulering av bestämmelser i enlighet med gällande praxis och angränsande detaljplaner. Detta för en god helhetsverkan i hela området.

Stadsbyggnadskontoret har föreslagit att byggnadsnämnden godkänner ändring av stadsplan för industriområde vid Kvarnagården (DP125) för antagande. Handläggare i ärendet har varit planarkitekt John Ljungberg.

Förslag till beslut under sammanträdet

Ordförande Andreas Havasi (SD) föreslår att nämnden ska besluta i enlighet med förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsordning

Ordföranden konstaterar att det bara finns ett förslag till beslut och finner att nämnden beslutar i enlighet med förvaltningens förslag till beslut.

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

Skäl för beslut

Föreslagen ändring är förenlig med gällande översiktsplan samt fördjupning av översiktsplan. Aktuellt planområde ligger inom riktlinjeområde 8, Lassabacka, Holmagärde och Lugnet. Riktlinjeområdet föreslås utvecklas vidare succesivt som verksamhetsområde. Fördjupningen av översiktsplanen anger för aktuellt planområde markanvändningen verksamhetsområden, vilket överensstämmer med avsikten för aktuell planändring.

Ändringen innebär att bestämmelse om högsta byggnadshöjd ersätts med en ny bestämmelse om högsta nockhöjd. Bestämmelse om högsta utnyttjandegraden av tomt ändras till största byggnadsarea av fastighetsarean inom användningsområdet.

Efter ändringen är högsta tillåtna nockhöjd 10 meter för kvarteret Däcket i planområdets nordöstra del samt 14 meter inom planområdets övriga delar.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för en effektiv markanvändning därmed utveckling av befintliga verksamheter. Vidare är motivet att sätta en liknande nockhöjd för samtliga verksamhetsområdena längs infarten till staden för en god helhetsverkan.

Efter ändringen är största tillåtna byggnadsarea 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet för berörda delar av planområdet. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för en effektiv markanvändning med en utveckling av befintliga verksamheter.

Förslaget har varit på samråd under tiden 12 september 2024 till och med 10 oktober 2024. Förslaget har sedan varit på granskning under tiden 28 oktober 2024 till och med 18 november 2024. Stadsbyggnadskontoret har i granskningsutlåtandet den 28 november 2024 redovisat inkomna yttranden.

Under samråds- och granskningsperioden inkom synpunkter kring att en ökad exploateringsgrad förvärrar en redan ansträngd och problematisk situation avseende hantering av dagvatten i området. Synpunkter har också framförts kring risk för ökad trafikmängd och värmeöar, försvårande för hantering av potentiella föroreningar, ridsportsverksamhetens intressen, samt avstånd till kraftledningar och led för farligt gods.

Bedömningen är att denna ändring inte aktualiserar en prövning av dessa frågor. Detta då kommunen vid en ändring av detaljplan är bunden till att endast pröva de bestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------

Yttrandena har inte föranlett några ändringar i planförslaget. Endast redaktionella ändringar i texter föreslås.

En utveckling av området för föreslagen användning bedöms vara förenlig med 2 kap. 4–6 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Marken bedöms ur allmän synpunkt vara lämplig för ändamålet och bebyggelse inom fastigheterna bedöms kunna placeras och utformas med anpassning till platsens förutsättningar i form av stadsbild, infrastruktur, teknisk försörjning samt hälsa och säkerhet.

En utveckling enligt planförslaget bedöms vara en god hushållning av resurser då det möjliggör för en effektiv markanvändning där verksamheter kan utvecklas i befintligt läge med närhet till redan etablerad infrastruktur och utan att oexploaterad mark behöver tas i anspråk.

Vid en sammanvägd bedömning är uppfattningen att en detaljplanläggning för utveckling av industriområdet genom en högre tillåten nockhöjd samt utökad exploateringsgrad är lämplig. Byggnadsnämnden ska därför anta detaljplanen för ändring av stadsplan för industriområde vid Kvarnagården (DP 125).

Beslutsunderlag

Förvaltningens beslutsförslag daterat den 28 november 2024

Plankarta, daterad 2024-11-20

Planbeskrivning, daterad 2024-11-28

Samrådsredogörelse, daterad 2024-10-18

Granskningsutlåtande, daterad 2024-11-28

Undersökning, daterad 2024-10-18

Protokollsutdrag

Enligt sändlista

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
------------------	--------------------	-------