

Bn § 44

Dnr: SBK-2021-2153

Ändring av detaljplan för Trönningenäs inre C1 och CA Lindhov 1:22

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. detaljplaneförslaget revideras enligt granskningsutlåtande den 10 februari 2022
2. anta detaljplan för Trönningenäs Inre C1 och CA Lindhov 1:22, upprättad den 16 december 2021, reviderad den 26 januari 2022 samt den 10 februari 2022.
3. planen upprättas enligt standardförfarande.

Jäv

Ulla Öhman (C) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av ärendet.
Anu Majkvist (C) ersätter.

Sammanfattning av ärendet

Planändringen initierades av samhällsutvecklingskontoret efter en tillbakadragen bygglovsansökan i syfte att uppföra förskola inom fastigheterna Trönningenäs 5:75, samt Trönningenäs 5:73 som inte omfattas av planändringen.

Planändringen syftar till att justera bestämmelser e1, e2, e3 om utnyttjandegrad, utformning samt e1–e3 om markens anordnande. Plantekniska frågor föreligger förändringarna av planbestämmelserna e1, e2, e3. Bestämmelsen e1–e3 är däremot hindrande för genomförandet av den förskola som planerats inom planområdet i användningsområde för förskola. Anledningen är bestämmelsens reglering av andelen hårdgjord yta som tillåts inom tomt, samt övriga skrivningar om definition av hårdgjord yta. I syfte att möjliggöra planerad storlek på förskolan justeras bygggrätten inom egenskapsområde e2 minimalt. Påverkan på övriga fastigheter inom planområdet är enbart planteknisk.

Stadsbyggnadskontoret föreslår därför byggnadsnämnden att godkänna ändring av detaljplanen för Trönningenäs Inre C1 och CA Lindhov 1:22 för antagande. Handläggare i ärendet har varit planarkitekt Carl-Johan Hjalmer.

Justerandes sign	 	Utdragsbestyrkande		Datum	220303
------------------	---	--------------------	---	-------	--------

Bn § 44 (forts)

Dnr: SBK-2021-2153

Beslutsordning

Ordföranden konstaterar att det bara finns ett förslag till beslut och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt stadsbyggnadskontorets förslag.

Skäl för beslut

Bakgrunden till planuppdraget och ändring av detaljplan är en hindrande reglering i gällande detaljplankarta. Ändringen rör fler egenskapsområden inom planområdet, men har enbart reell påverkan på fastigheten Trönningenäs 5:75. Fastigheten är planlagd som kvartersmark med användning förskola och har getts egenskapsbestämmelse e2, som både reglerar markens anordnande och utnyttjandegrad, utformning. Bestämmelsen där e2 ingår benämns som e1–e3 och reglerar att fastigheten inte får exploateras så att de hårdgjorda ytorna överstiger 25 % av tomtyta, samt att tak som inte utförs som vegetationstak ska räknas in i hårdgjord yta. Bestämmelsen i kombination med ett antal förutsättningar, krav och standarder hindrar att praktiska friytor kan anläggas för förskolans elever och pedagoger. Därför har bygglovsansökan för förskola på fastigheten dragits tillbaka i syfte att avvakta planuppdraget om ändring av bestämmelse e2. Bestämmelse e2 kan inte ändras utan att även ändra e1 och e3 då bestämmelsen är benämnd e1–e3. Hela planområdet i gällande detaljplan för Trönningenäs Inre C1 och CA, Lindhov 1:22 omfattas därför av ändringen. De övriga egenskapsområdena som regleras av bestämmelse e1 och/eller e3 påverkas inte reellt. Ändringen är för de här områdena rent planteknisk. Föreslagen förändring är förenlig med Översiktsplan för Varbergs kommun, 2010-06-15. Föreslagen förändring är förenlig med planprogram för Trönningenäs Inre delen, 2005-06-01.

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.

Vid en sammanvägd bedömning är uppfattningen att en detaljplanläggning för utveckling av förskola och bostäder är lämplig.

Beskrivning av ärendet

Ansökan

Ursprungligt planuppdrag avser möjligheten att anlägga förskola inom fastigheten Trönningenäs 5:75, samt inom Trönningenäs 5:73 som dock ej

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
CP FA	BK	220303

Bn § 44 (forts)

Dnr: SBK-2021-2153

omfattas av planuppdraget. Planuppdraget är initierat av samhällsutvecklingskontoret och det finns därför ingen formell ansökan om planbesked.

Beskrivning av förslaget

Planändringen initierades av samhällsutvecklingskontoret efter en tillbakadragen bygglovsansökan i syfte att uppföra förskola inom fastigheterna Trönningenäs 5:75, samt Trönningenäs 5:73 som inte omfattas av planändringen.

Planändringen syftar till att justera bestämmelser e1, e2, e3 om utnyttjandegrad, utformning samt e1–e3 om markens anordnande. Plantekniska frågor föreligger förändringarna av planbestämmelserna e1, e2, e3. Inför granskningen har bestämmelse e2 justerats minimalt så att byggrätten rymmer förskolans föreslagna bruttoarea (BTA).

Bestämmelsen e1–e3 är hindrande för genomförandet av den förskola som planerats inom planområdet i användningsområde för förskola. Anledningen är bestämmelsens reglering av andelen hårdgjord yta som tillåts inom tomt, samt övriga skrivningar om definition av hårdgjord yta. Påverkan på övriga fastigheter inom planområdet är enbart planteknisk.

Då gällande detaljplan fortfarande har genomförandetid kvar har en bedömning i enlighet med PBL 14 kap. 9 § gjorts.

Samråd och granskningsskedet

Förslaget har varit på samråd under tiden 5 januari 2022 till och med 26 januari 2022. Förslaget har sedan varit på granskning under tiden 27 januari 2022 till och med 10 februari 2022. Stadsbyggnadskontoret har i granskningsutlåtandet den 14 februari 2022 redovisat inkomna yttranden. I samråd och granskningsskedet har framkommit att ett par förtydliganden krävts för att tillmötesgå synpunkter från miljö- och hälsoskyddsnämnden samt Trafikverket. Frågorna har rört två frågor.

Den kompletterande beräkningen av dagvattenavrinning (JHS, 2021-11-23) från planområdet har getts ett tillägg i form av utvärdering av resultatet. Tillägget har förts in i planbeskrivningen och menar att Länsstyrelsens tillstånd enligt 7 kapitlet miljöbalken klaras också efter genomförande av planändring.

Sakägare, icke sakägare samt Trafikverket efterfrågade förtydligande av trafikalstringen som konsekvens av planändringens genomförande. Till

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
		220308

Bn § 44 (forts)

Dnr: SBK-2021-2153

planhandlingarna har därför bifogats underlagsutredning Trafikutredning Trönningenäsvägen och PM Trafikanalys (Sigma civil, 2015-04-15) som är baserade på samtliga planerade exploateringsprojekt inom planprogramområdet Trönningenäs Inre. Bedömningen är att planändringen inte påverkar resultaten i utredningen då ändringen av detaljplan Trönningenäs Inre C1 och CA Lindhov 1:22 inte ämnar pröva ny exploatering som inte tagits med i beräkningsunderlaget till Trafikutredning Trönningenäsvägen. Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande vill även se förtydligande om hur planändringen redovisar utomhusytor inom förskolans fastighet, i syfte att säkerställa genomförbarheten av de redovisade åtgärderna i kompletterande trafikbullerutredning (Akustikverkstan, 2021-10-25). Planbeskrivningen ges ett förtydligande och till planhandlingarna bifogas även illustrationskartan som ligger till grund för bygglovsansökan för förskolan.

Förslag till ändringar

- Tillägg till planbeskrivning angående kompletterande beräkning dagvatten, JHS, 2021-11-23. Syftar till att tydliggöra beräkningens slutsats.
- Tillägg till planbeskrivning angående kompletterande trafikbullerutredning (Akustikverkstan, 2021-10-25). Tillägget berör även nya bilagor, PM Trafikanalys samt Trafikutredning Trönningenäsvägen (Sigma Civil, 2021-04-15). Tilläggen syftar till att förtydliga de beräkningsgrunder som bedömningen av planändringens konsekvenser på infrastrukturen ger.
- Justering av bestämmelse e2 avseende storlek på byggrätt inom egenskapsområdet. Syftar till att inrymma förskolebyggnaden i enlighet med föreslagen bygglovsritning.
- Förtydliganden i planbeskrivning ang. föreslagna ändringar.

Beslutsunderlag

Förvaltningens beslutsförslag, daterad den 15 februari 2022

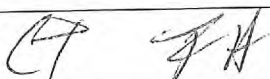
30. Plankarta, daterad 2021-11-24, reviderad 2022-01-26, reviderad 2022-02-10

40. Illustrationskarta, daterad 2022-02-10

50. Planbeskrivning, daterad 2021-11-24, reviderad 2022-01-26, reviderad 2022-02-10

60.1 Kompletterande dagvattenberäkning, daterad 2021-11-23

60.2 Kompletterande trafikbullerutredning, daterad 2021-10-25

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
		2022-02-24

Bn § 44 (forts)

Dnr: SBK-2021-2153

60.3 Trafikutredning Trönningenäsvägen, daterad 2021-04-15

60.4 PM Trafikanalys, daterad 2021-04-15

70. Undersökning, daterad 2021-11-23

80. Granskningsutlåtande, daterad 2022-02-14

Protokollsutdrag: Enligt sändlista

Justerandes sign	Utdragsbestyrkande	Datum
	BK	220303