

Bn § 79

Dnr: SBK-2018-1849

Detaljplan för Igladammen 11, del av Getakärr 3:46 och Getakärr 5:1

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar

1. detaljplaneförslaget revideras enligt granskningsutlåtande den 15 mars 2022.
2. anta detaljplan för Igladammen 11, upprättad den 3 juni 2021, reviderad den 6 december 2021 och den 15 mars 2022.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplaneförslaget innebär förtätning av del av kvarteret Igladammen för bostadsändamål med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningen. Bebyggelse i upp till 4 våningar föreslås med en öppen innergård som vänder sig mot öster. Vidare är syftet att planlägga den befintliga parken Kilen som ligger intill korsningen Rosenfredsgatan-Ringvägen samt att säkerställa Varbergstunnelns rättigheter under marknivån.

Planarbetet intensifierades i dess nuvarande avgränsning år 2020 och har därefter genomgått samråd under sommaren år 2021 och granskning under januari år 2022.

Stadsbyggnadskontoret har föreslagit byggnadsnämnden att godkänna detaljplanen för Igladammen 11, del av Getakärr 3:46 och 5:1 för antagande. Handläggare i ärendet har varit planarkitekt Anna Modigh.

Förslag till beslut under sammanträdet

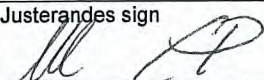
Ordförande Christian Persson (C) föreslår, med stöd av Tomas Johansson (S) och Ulla Öhman (C) byggnadsnämnden godkänna detaljplanen.

Mikael Bonde (-) föreslår byggnadsnämnden avslå detaljplaneförslaget.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslaget från stadsbyggnadskontoret mot förslaget från Mikael Bonde (-) och finner att byggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen.

Omröstning begärs.

Justerandes sign 	Utdragsbestyrkande BK	Datum 220330
---	--------------------------	-----------------

Bn § 79 (forts)

Dnr: SBK-2018-1849

Stadsbyggnadskontorets förslag ställs med förslaget från Mikael Bonde (-). Den som bifaller stadsbyggnadskontorets förslag röstar Ja. Den som bifaller förslaget från Mikael Bonde (-) röstar Nej.

Omröstning

	Ja-röst	Nej-röst	Avstår
Christian Persson (C), ordförande	*		
Tomas Johansson (S)	*		
Ulrika Ericsson (M)	*		
Andreas Björklund (M)	*		
Ulla Öhman (C)	*		
Mikael Bonde (-)		*	
Freddie Holmström (KD)	*		
Anders Friebe (S)	*		
Morgan Fagerström (S)	*		
Roland Ryberg (S)	*		
Andreas Havasi (SD)	*		
Summa	10	1	

Omröstningen utfaller med 10 Ja-röster mot 1 Nej-röster. Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen.

Reservation

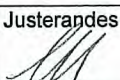
Mikael Bonde (-) anmäler att han reserverar sig mot beslutet enligt bilaga A.

Skäl för beslut

Föreslagen förändring är förenlig med översiktsplanen och andra strategiska dokument och ställningstaganden.

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, hälsa och säkerhet.

Vid en sammanvägd bedömning är uppfattningen att detaljplanläggning för utveckling av Igladammen 11, del av Getakärr 3:46 och 5:1 är lämplig.

Justerandes sign 	Utdragsbestyrkande 	Datum 220330
---	---	-----------------

Bn § 79 (forts)

Dnr: SBK-2018-1849

Beskrivning av ärendet

Ansökan

Ursprunglig ansökan avser möjligheten att uppföra flerbostadshus på fastigheten Igladammen 11. Byggnadsnämnden beslutade den 28 februari år 2019, § 54, om positivt planbesked för Igladammen 11 samt att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för fastigheten Igladammen 11.

Beskrivning av förslaget

På fastigheten Igladammen 11 har det tidigare bedrivits drivmedelsförsäljning. Detaljplaneförslagets syfte är att pröva lämpligheten för flerbostadshus med möjlighet till centrumändamål i bottenvåningen. Vidare är syftet att planlägga den befintliga parken Kilen som ligger intill korsningen Rosenfredsgatan-Ringvägen samt att säkerställa Varbergstunnelns rättigheter under marknivån.

Bebyggelse med en högsta nockhöjd på 33 meter över nollplanet (befintlig marknivå är cirka 17 m över nollplanet) föreslås i en u-formad byggrätt med en öppen innegård som vänder sig mot öster. Förutom byggnadens höjd, omfattning och utförande föreslås reglering av innergårdens höjd där underjordiskt garage möjliggörs. Genom utfartsförbud regleras tillfart till Danska vägen söder om Igladammen 11.

Parken Kilen och delar av Rosenfredsgatan/Södra vägen och Danska vägen planläggs som allmän plats i enlighet med befintliga förhållanden. Planförslaget innebär vidare att bestämmelserna i detaljplanen för Varbergstunneln från år 2018 lyfts in i det aktuella planförslaget då tunnelplanen delvis ersätts.

Exploateringsavtal för åtgärder på allmän plats som följer av detaljplanens genomförande har godkänts av kommunstyrelsens arbetsutskott den 8 mars 2022.

Granskningsskedet

Förslaget har varit på samråd under tiden 17 juni till 19 september år 2021. Planförslaget har sedan varit på granskning under tiden 13 januari till 3 februari år 2022.

Stadsbyggnadskontoret har i samrådsredogörelse daterad den 24 november år 2021 och granskningsutlåtandet den 3 mars 2022 redovisat inkomna yttranden. Inkomna synpunkter under de två remisserna har främst

Justerandes sign 	Utdragsbestyrkande 	Datum 220330
---	--	-----------------

Bn § 79 (forts)

Dnr: SBK-2018-1849

handlat om utredning av förorenad mark, skala och utformning på föreslagen bebyggelse, mindre justering av bestämmelser och text samt synpunkter om att omvandla Igladammen 11 till en park.

Förslag till ändringar

Plankartans bestämmelse om trafikbuller och taklutning justeras. Användningsgränsen som delar gatumarken längs Rosenfredgatan ändras till en egenskapsgräns och illustrationslinjer som oavsiktligt kommit med på plankartan tas bort.

Motivet till reglering av största byggnadsarea och information om u-områdets syfte och huvudman förtydligas i plan- och genomförandebeskrivningen.

Beslutsunderlag

Förvaltningens beslutsförslag, daterad den 15 mars 2022

30. Plankarta, daterad 2022-03-15

40. Illustrationskarta, daterad 2022-03-15

50. Planbeskrivning, daterad 2022-03-15

60. Trafikbullerutredning, daterad 2021-03-02

60.1 Geoteknisk utredning, daterad 2020-05-08

60.2 Markmiljöundersökning, daterad 2020-06-02

60.3 Dagvattenutredning, 2020-10-07

60.4 PM Trafik, 2020-05-14

60.5 Mobilitetsutredning, 2021-04-06

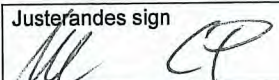
60.6 Slutrapport miljökontroll, 2021-11-19

70.1 Granskningsutlåtande, daterad 2022-03-10

70.2 Samrådsredogörelse, daterad 2021-11-24

80. Undersökning, daterad 2021-03-12

Protokollsutdrag: Enligt sändlista

Justerandes sign 	Utdragsbestyrkande 	Datum 220330
---	--	-----------------

Reservation

Jag reserverar mig mot detaljplanen för detaljplan för Igladammen 11, del av Getakärr 3:46 och Getakärr 5:1

Den hårda förtätning som förslaget föreslår är helt emot de riktlinjer som Stadsbyggnads program som KF antog 2020-09-15.

I dessa riktlinjer står det citat” Riktlinjer för Kvarter: **”A Området tål en viss förändring, företrädesvis genom anpassade tillägg och kompletteringar av befintlig bebyggelse. Förnyelse bör ske med hänsyn till det gröna kvarteret Kilen och siktlinjer från Ringvägen mot havet/strandpromenaden.”**

Att bygga med den förslagna bygghöjden är inte att ta hänsyn och som inte ej heller anpassad till den befintliga bebyggelsen.

När man bygger med anpassade tillägg och kompletteringar måste man se till den närliggande bebyggelse i både i skala och med byggnader som i karaktär görs till platsens uttryck och stil.

Därför anser undertecknad att förslaget skall återremitteras tillbaka till ritbordet för att just få en skala och i arkitektur som anpassas till platsen och dess omliggande bebyggelse.

Att nu ändra på takvinkeln gör det möjligt att även bygga lägenheter på 4 plan, vilket ytterligare

Visar att vi inte respekterar de riktlinjer som vi tagit i Kommunfullmäktige 2020-09-15

Mikael Bonde (-)

