

Handläggare
Andree Dage

Tjänsteutlåtande
2023-01-13

Diarienummer
SUN-2022/292

Samhällsutvecklingsnämnden

Beslut om granskning för detaljplan Södra Ar etapp 1

Förslag till beslut

Samhällsutvecklingsnämnden ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra granskning av förslag till detaljplan för Södra Ar etapp 1 i enlighet med bifogat förslag till granskningshandlingar.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för verksamheter, kontor, service, idrottsanläggning, samlingslokal, vårdmottagning och restaurang. Detaljplanen medger också handel med skrymmande varor, dock ej livsmedel. Då delar av planområdet har ett exponerat läge mot E4:an ska beaktande tas till siktlinjer och till bebyggelsens arkitektoniska gestaltning. Inom östra delen av Södra Ar ska också hänsyn tas till de omkringliggande landskapsvärdena kring Valloxen eftersom dessa berörs av riksintresse för kulturmiljövården.

Ärendet

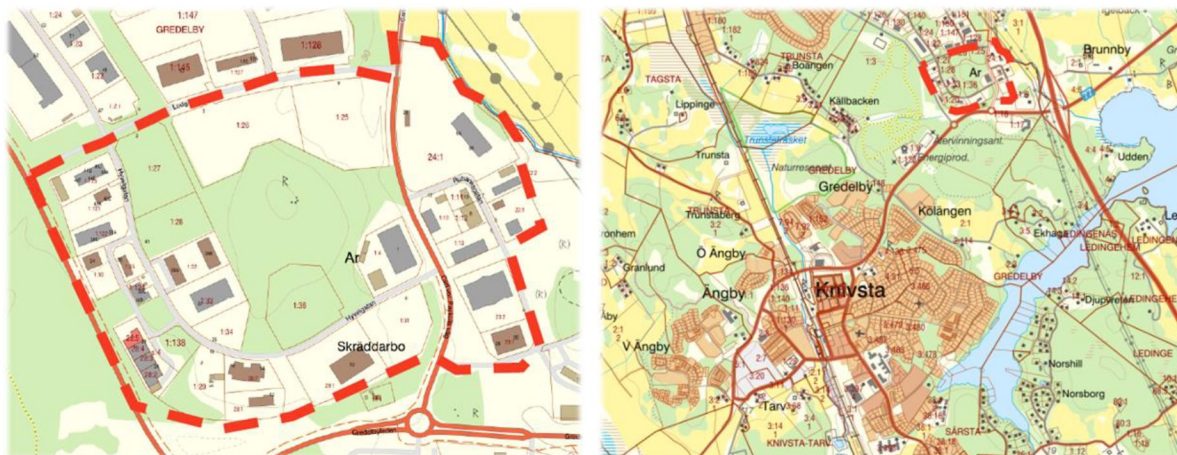
Bygg- och miljönämnden beslutade den 18 december 2014 att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Södra Ar. Planen genomförs med normalt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).

Den 13 februari 2019 antogs detaljplan för Södra Ar etapp 1 av kommunfullmäktige. En överklagan inkom därefter den 22 mars 2019. Ärendet har hanterats av mark- och miljödomstolen som den 13 oktober 2020 lät meddela att de upphäver kommunfullmäktiges beslut om att anta detaljplanen för Södra Ar etapp 1. Skälet till upphävandet av antagandebeslutet grundar sig på bristfällig utredning vad gäller en flytt av torpet Skräddarbo. Kommunen har med anledning av upphävandet uteslutit den fastighet som utgör torpet Skräddarbo (Gredelby 1:14).

Användningen industri har också ändrats till verksamheter. Detta har gjorts för att det medför en begränsad omgivningspåverkan vilket i sin tur minskar risker för människors hälsa och säkerhet i jämförelse med den befintliga användningen industri. Bedömningen är att rådande verksamheter är förenliga med användningen verksamheter. I en begränsad del i nordöstra planområdet tillåts fortsättningsvis industri eftersom denna verksamhet bedöms utgöra en industri baserat på omfattningen.

Planförslaget medför en utökad byggrätt i jämförelse med gällande detaljplan. Det möjliggörs för fler användningar och mer bebyggelse. Förslaget medför även att mark som är planlagd som allmän plats görs till kvartersmark. Den gällande detaljplanen möjliggör för användningarna tillverkningsindustri, kontor och handel med skrymmande varor samt natur. I den föreslagna detaljplanen möjliggörs istället för verksamheter, lager, kontor, service, idrotts- och aktivitetsanläggning, vårdmottagning och handel med skrymmande varor samt

natur och park. Byggrätten utökas även då det blir möjligt att bygga större och högre byggnader på flera platser i detaljplanen.



Figur 1: Bild till vänster visar ungefärligt planområde markerat med röd streckad linje och till höger dess läge i kommunen.

Sedan antagandet har följande förändringar gjorts i planförslaget:

- Användningen industri har ändrats till verksamheter. Ett begränsat område i nordöst får även i fortsättningen vara industri. På en fastighet där det enligt planförslaget möjliggörs för religiös samlingslokal och kontor har även användningarna verksamheter och handel lagts till i enlighet med övrig detaljplan.
- Del av Hyvelgatan som i dagsläget är en gemensamhetsanläggning har tidigare föreslagits som allmän plats, gata. Denna del kommer fortsatt vara en gemensamhetsanläggning genom att det aktuella området regleras med markreservat för gemensamhetsanläggning.
- Ändringar för att värna om siktlinjen från E4:an och riksintresset. Höjden på bebyggelsen har minskats ner till 14 meter i nockhöjd där det tidigare har möjliggjorts för högre bebyggelse. Detta har även gjorts för att anpassa efter den karaktär som platsen har utvecklats till gällande skala. Vid delar av Carl von Paykulls väg införs prickad mark för att skjuta in bebyggelsen för att minska intrycket av byggnader. Delar har också lagts in en bestämmelse i en del av planområdet gällande att vita byggnader inte får uppföras med syftet att dämpa ner det visuella intrycket.
- Området söder om Gredelbyleden, torpet Skräddarbo samt Rubanksgatan har undantagits ur detaljplanen. Dessa områden är tänkt att hanteras i separat detaljplan.
- Mindre delar av kvartersmark har antingen undantagits eller ändrat markanvändning till allmän plats, natur. Dessa är delar som är en rest från då detaljplanen utgjorde ett större område eller är mark som det inte finns en efterfrågan att ändra. Genom att undanta delar eller ändra användningen till allmän plats, natur så blir detaljplanen mer ändamålsenlig.
- Mindre redaktionella ändringar.

Ekonomisk konsekvensanalys

Eftersom området och allmän plats är till stor del utbyggt så medför ett antagande av detaljplanen inga större ekonomiska konsekvenser. Kostnader för åtgärder för dagvattenhantering kan tillkomma för VA-huvudmannen.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande, 2022-12-13

Plankarta Södra Ar etapp 1 - Granskning 3, 2023-01-13

Planbeskrivning Södra Ar etapp 1 - Granskning 3, 2023-01-13

Granskningsutlåtande Södra Ar etapp 1 - Granskning 2, 2023-01-13

Dagvattenutredning Södra Ar etapp 1, 2015-12-01

Beslutet ska skickas till

Akten

Planenheten

Jenny Rydåker
Samhällsbyggnadschef

Maria Cassel
Planchef

Barnchecklista inför beslut

1. Påverkar beslutet barn?

Ja Nej

Enligt FN är alla under 18 år
att betrakta som barn

Förklara oavsett svar.

I området finns två förskolor som har fått permanent bygglov i strid mot gällande detaljplan. Området lämpar sig inte för förskolor eftersom det finns begränsat med friyta, det förekommer en del tyngre transporter och buller. Med föreslagen detaljplan blir förutsättningarna för förskolorna dock något bättre eftersom det möjliggörs för verksamheter istället för industri vilket medför en mindre omgivningspåverkan.

2. Hur har barns bästa beaktats?

Genom att ändra användningen industri till verksamheter så begränsas omgivningspåverkan. Detta gör att förutsättningarna för risker i området förbättras för barn i området. I den delen där det fortsatt kommer vara möjligt med industri så är detta på ett så pass långt avstånd från förskolorna att det inte bedöms medföra några större risker. Förslaget till detaljplan möjliggör inte för användningen förskola i detaljplanen då det inte bedöms finnas tillräckligt goda förutsättningar för att ha förskola i området på längre sikt gällande bland annat friyta och buller.

3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

Eftersom det finns förskolor i området med permanent bygglov men i strid mot gällande detaljplan så tillåts verksamheterna genom bygglov att fortsätta att verka i området. Att det inte möjliggörs för förskola i detaljplanen kan medföra en begränsning för förskolorna om de skulle vilja utvecklas på ett sätt som kräver ett nytt bygglov. Bedömningen är dock att platsen inte är lämplig för förskolor på lång sikt och att intresset för att utveckla området med verksamheter därför väger tyngre.

4. Barn tillfrågas vid övergripande fleråriga planer/styrdokument. Har så skett?

Ja Nej

Inte aktuellt. Beslutet rör inte övergripande flerårig plan/flerårigt styrdokument

Om ja, förklara på vilket sätt barn varit delaktiga i beslutet, vilka åsikter barnen lyft fram samt hur dessa åsikter beaktats i beslutet. Om nej, förklara varför barn inte tillfrågats.