

Diarienummer: SUN-2024/136

Handläggare: Rebecka Persson, översiktsplanerare/planarkitekt

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Beslut om antagande för ändring av detaljplan för Särsta 3:122

Förslag till beslut

1. Samhällsutvecklingsnämnden antar ändring av detaljplan för Särsta 3:122
2. Samhällsutvecklingsnämnden beslutar att ändringen av detaljplan för Särsta 3:122 inte innebär betydande miljöpåverkan

Sammanfattning av ärendet

Fastighetsägaren önskar stycka fastigheten för att tillskapa ytterligare ett bostadshus. För att möjliggöra en fastighetsavstyckning krävs en detaljplaneändring där andelen prickmark justeras. Bedömningen är att planändringen inte innebär betydande miljöpåverkan. Ärendet var ute på samråd 13 februari – 13 mars 2023, samt granskning 5 februari – 26 februari 2024. Inga större ändringar i planhandlingarna har behövts för att bereda ärendet inför granskningsskedet eller till antagande.

Ärendets uppkomst och historik

I april 2022 fick samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda detaljplanearbete för fastigheten Särsta 3:122. Fastighetsägaren önskar att genom detta arbete avstycka fastigheten för att tillskapa ytterligare ett bostadshus. För att möjliggöra en fastighetsavstyckning krävs en detaljplaneändring där andelen prickmark justeras. Fastigheten planlades 1983 med syfte att möjliggöra fristående huvudbyggnad om maximalt två våningar med sex meter i byggnadshöjd. Eftersom huvudanvändningen Bostad kvarstår från den gällande stadsplanen (Spl 03-83:136) har förfarandet ändring av detaljplan använts.

Planområdet består av fastigheten Särsta 3:122 och ligger i de östra delarna av Knivsta tätort som utgörs av villabebyggelse. Planområdet omfattar en kuperad fastighet som innefattar en tvåplansvilla i suterräng och trädgård. Befintlig villa med komplementbyggnad planeras att bevaras.

I samband med detaljplaneändringen har de gällande planbestämmelserna justerats eller ändrats så att de följer Boverkets rekommendationer. Förutom prickmark så har

bland annat bestämmelser kring exploateringsgrad, minsta fastighetsstorlek, byggnadsplacering och takutformning ändrats eller kompletterats.

Ärendet var ute på samråd mellan 13 februari och 13 mars 2023. Nio yttranden inkom totalt, varav fem hade synpunkter. Inkomna synpunkter gällde administrativa frågor så som språk och ordval samt otydlig fastighetsgräns. Aktuella otydligheter förtydligades till granskningsskedet och en fastighetsbestämning gjordes för att uppdatera fastighetsgränserna.

Granskning för ärendet skedde 5 februari till 26 februari 2024. Totalt inkom sex yttranden, varav fyra hade synpunkter. Inkomna synpunkter gällde plantekniska frågor, brandposter och utrymning, samt information om postutlämning och ledningsrätt. Aktuella otydligheter har förtydligats i antagandehandlingarna. Inga förändringar i planbestämmelser har gjorts efter samråd eller granskning.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts i samband med framtagandet av detaljplaneändringen. Bedömningen är att den nya exploateringen som möjliggörs av detaljplaneändringen inte innebär betydande miljöpåverkan. Ändringen är så pass liten att planområdets påverkan av omgivningen inte kan uppfattas som negativ, och vice versa.

Rättslig utredning

Lagstöd

Plan- och bygglag (2010:900)

Interna styrdokument

Knivsta kommuns översiktsplan (2017)

Konsekvensbeskrivningar

Ekonomiska konsekvenser

Fastigheten är privatägd och detaljplaneändringen innebär inga kostnader för kommunen vid planläggning eller genomförande. Planarbetet bekostas av exploatör genom plankostnadsavtal.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Samlad bedömning

Förvaltningens bedömning är att en ändring av detaljplan för att möjliggöra en styckning av Särsta 3:122 samt ny exploatering i form av fristående bostadsbyggnad är lämplig. Bedömningen grundar sig i den geotekniska utredningen som har tagits fram, samt genom bred förankring inom förvaltningen med stöd av bland annat kommunens översiktsplan (2017).

Underlag för beslut och beslutsexpediering

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande (2024-04-15)

Planbeskrivning – Ändring av detaljplan för Särsta 3:122 (2024-04-29)

Plankarta – Ändring av detaljplan för Särsta 3:122 (2024-04-29)

Granskningsutlåtande – Ändring av detaljplan för Särsta 3:122 (2024-04-29)

Undersökning om betydande miljöpåverkan – Ändring av detaljplan för Särsta 3:122 (2024-04-29)

Beslutet skickas till

Akten

Exploatör (via plan- och geodataenheten)

Jenny Rydåker
Samhällsbyggnadschef

Barnchecklista inför beslut

Alla under 18 år är att betrakta som barn.

1. Påverkar beslutet barn?

Ja Nej

Ärendet rör en privatägd fastighet och bedöms därför inte ha en påverkan på barn

2. Hur har barns bästa beaktats?

3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

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

Ja

Nej

Inte aktuellt. Beslutet rör inte en övergripande flerårig plan eller ett flerårigt styrdokument.