

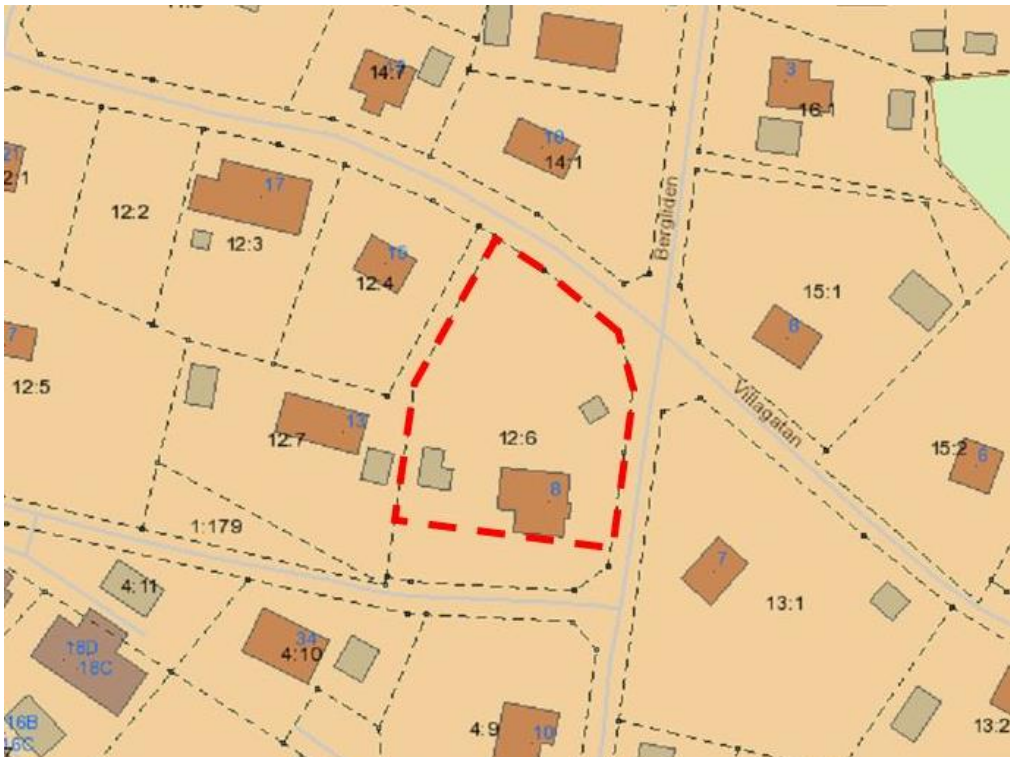


Tekniska nämnden
Planenheten
Kjell Jansson

samhallsbyggnad@lindesberg.se

Planbeskrivning

Antagandehandling



Ändring av detaljplan för del av fastighet Torp 12:6

Frövi

Lindesbergs kommun, Örebro Län

Samrådstitid 2024-04-18-2024-05-12
Granskningstid 2024-06-26-2024-07-21

Antagen
Laga kraft

XX, 202X-XX-XX
202X-XX-XX

Standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Postadress	Besöksadress	Telefon	E-post	Organisationsnr
Samhällsbyggnadsförvaltningen 711 80 Lindesberg	Prästgatan 6 Lindesberg	0581-810 00 vxl	samhallsbyggnad@lindesberg.se	212000-2015

Innehåll

Organisationsförändring och diarienummer	4
1 Detaljplanens syfte	5
2 Beskrivning av detaljplanen	5
2.1 Läge.....	5
2.2 Hela detaljplanen	6
2.3 Genomförandetid	6
2.4 Kvartersmark.....	7
2.5 Varför ändring av detaljplan valts.....	7
2.6 Ärendeinformation.....	7
3 Motiv till detaljplanens regleringar	8
3.1 Motiv till regleringar.....	8
4 Planeringsförutsättningar	9
4.1 Kommunala	9
4.2 Miljö kvalitetsnormer.....	10
4.3 Miljö.....	11
4.4 Hälsa och säkerhet	12
4.5 Geotekniska förhållanden.....	13
4.6 Hydrologiska förhållanden	13
4.7 Kulturmiljö	14
4.8 Fysisk miljö	14
4.9 Teknisk infrastruktur	14
5 Planeringsunderlag	15
5.1 Kommunala	15
6 Konsekvenser.....	16
6.1 Fastigheter	16
6.2 Miljö.....	16
6.3 Miljö kvalitetsnormer luft och vatten.....	17
6.4 Hälsa och säkerhet	17
7 Genomförandefrågor	18
7.1 Markägoförhållanden.....	18
7.2 Fastighetsrättsliga frågor	18
7.3 Organisatoriska frågor.....	18
8 Medverkande	18

Vad är en detaljplan

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen tar ställning till vad mark- och vattenområden får användas till. Exempelvis kan en detaljplan reglera om en markbit får användas till bostäder, industri eller parkmark men också hur höga byggnader får vara och var gator får anläggas. En detaljplan omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter och kan upprättas både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras.

Planarbetet pågår under en längre tid med ett antal processteg där många olika frågor studeras och utreds. Avvägningar görs också mellan allmänna och enskilda intressen. Framtagandet av en detaljplan är en demokratisk process där medborgare och övriga intressenter såsom kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. får möjlighet att få insyn i arbetet och lämna synpunkter innan detaljplanen är klar. Synpunkterna tas sedan med som underlag i det fortsatta planarbetet. Läs mer om detaljplaneprocessen nedan.

Om detta dokument

Detta dokument är en beskrivning av detaljplanen. Det innehåller en detaljerad beskrivning av planbestämmelserna och de ställningstaganden som har gjorts. Dokumentet behandlar även förutsättningarna och tidigare ställningstaganden på platsen samt vilka konsekvenser som planen kan tänkas medföra. Slutligen finns även en beskrivning av hur ett genomförande av detaljplanen ska hanteras.

Planprocessen

Planprocessen regleras genom Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och den syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämplig på den specifika platsen.

Planprocessen består av ett flertal skeenden och av dessa är två extra viktiga, *samråd* och *granskning*. Under samråd och granskning ställs förslaget till detaljplanen ut bland annat på kommunens webbplats för att kunna samla in yttranden från sakägare, allmänhet, företag och myndigheter.

Processen för att ta fram en detaljplan skiljer sig åt beroende på vilket planförfarande som används.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015. Till höger ses en illustration över planprocessens steg.

Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäteriet behöver höras.

En ändring av detaljplan kan användas för att anpassa och aktualisera gällande plan till nya förhållanden. Ändringen ska uppfylla Plan- och bygglagens krav på tydlighet och rymmas inom



den ursprungliga planens syfte. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan. En ändring av detaljplan följer i stort samma förfarande som vid framtagande av en ny detaljplan, men kan innebära en kortare process då markens lämplighet redan prövats.

Planhandlingar

Planhandlingarna omfattar:

- Planbeskrivning (detta dokument) som kompletterar gällande planbeskrivning
- Plankarta
- Miljöundersökning
- Fastighetsförteckning
- *Samrådsredogörelse [efter samråd]*
- *Granskningsutlåtande [efter granskning]*

Organisationsförändring och diarienummer

Sedan 1 januari 2024 är Tekniska förvaltningen och Samhällsbyggnadsförvaltningen en förvaltning. I samband med sammanslagningen gjordes ett antal ändringar i organisationen. En av ändringarna är att planenheten flyttats från Bygg- och miljönämnden till Tekniska nämnden. Förändringen av nämndtillhörigheten för med sig att diarienummer för ärenden ändras. Diarienumret S-2023-925 är från och med 1 januari 2024 ersatt av diarienumret PLAN-2024-22.

1 Detaljplanens syfte

Syftet med ändring av detaljplanen är att möjliggöra för större komplementbyggnad än vad befintlig detaljplan medger.

2 Beskrivning av detaljplanen

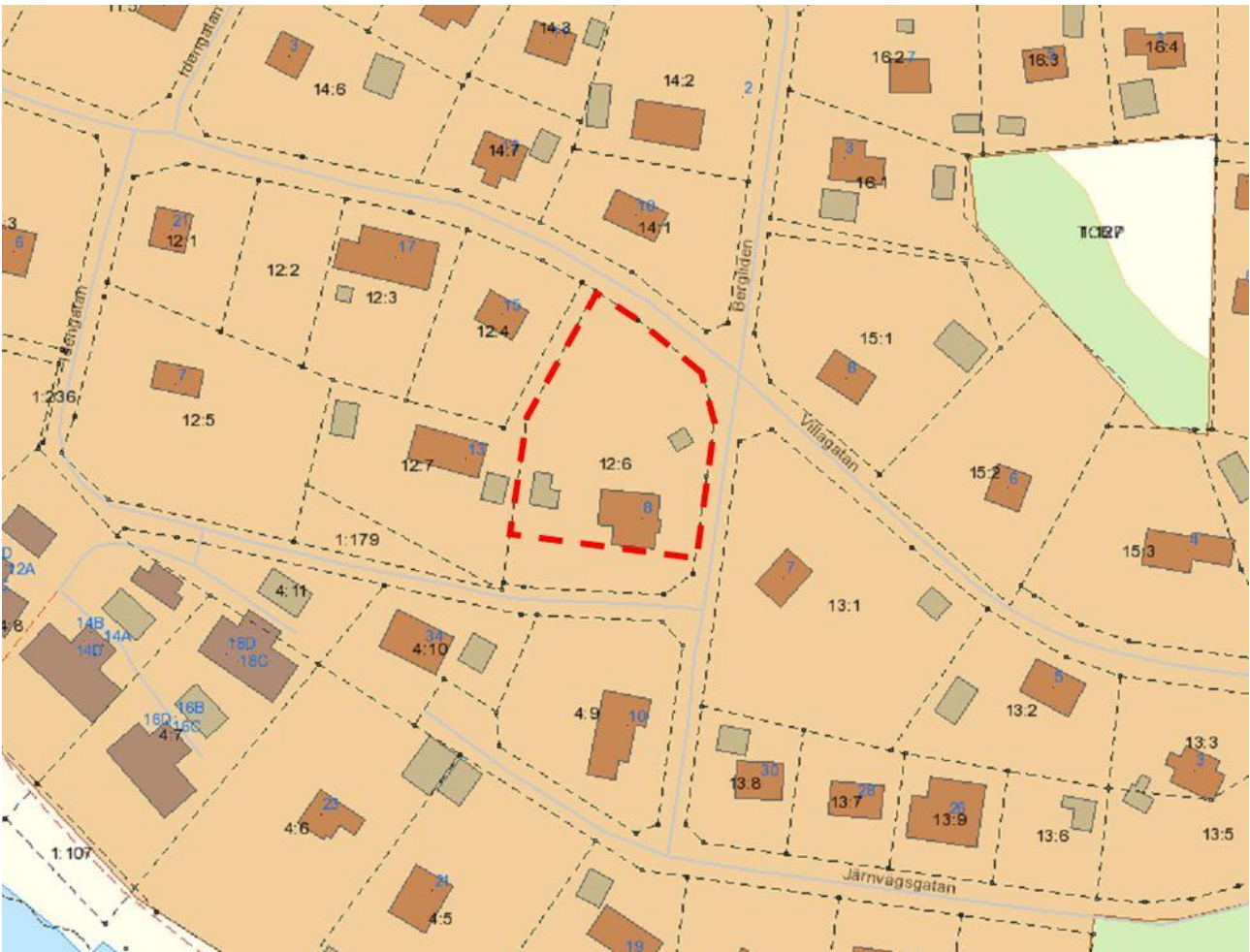
I planbeskrivningen redovisas detaljplanens huvuddrag samt beskrivning av planens olika användningsområden fördelat på allmän platsmark och kvarterersmark.

2.1 Läge

Planområdet är beläget i ett bostadsområde i Frövi ca 400m sydväst om tågstationen. Området avgränsas av gatorna Villagatan, Bergliden och Idengatan. Väster ut avgränsas området av angränsande villafastigheter. Planområdets area är ca 2900 m² och utgörs av en enskild bostadsfastighet.



Översiktskarta med planområdet markerat med röd cirkel.



Planområdet inom röd markering

2.2 Hela detaljplanen

Syftet med planförslaget är att möjliggöra för större komplementbyggnader inom fastigheten Torp 12:6. Förslaget innebär att delar av gällande plan anpassas till nya förhållanden och behov. De förändringar som föreslås i planförslaget kommer att passa in i områdets befintliga struktur och inryms inom den gällande detaljplanens syfte.

I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Frövi, som vann laga kraft 2018, är det aktuella området utpekad som stadsbygd med oförändrad användning. Med stadsbygd menas områden med stads- eller tätortsmässig karaktär som i huvudsak utgörs av bostäder, samt annan verksamhet som är förenlig med bostäder.

Planförslaget är förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Frövi, samt Lindesbergs kommuns översiktsplan.

2.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden avser endast de bestämmelser som tillhör ändringen av den del gällande stadsplan (*Förslag till stadsplan för Frövi municipalsamhälle, laga kraft 1943*) som ingår i denna ändringsplan *Ändring av detaljplan för del av fastighet Torp 12:6*.

2.4 Kvartermark

B – bostäder

Detaljplaneändringen gäller inom område betecknat som Ö i gällande detaljplan. Ö innebär användningen bostadsändamål i öppet byggnadssätt, vilket motsvarar B, bostäder. Användningen kommer inte att påverkas av förslaget, inte heller gällande bestämmelser om exploateringsgrad, byggnadshöjd och antal våningar. Bestämmelsen om maximal byggnadsarea 30 kvadratmeter (m²) för gårdsbyggnad (komplementbyggnad) upphör att gälla inom aktuellt område. Den ersätts av en egenskapsbestämmelse som medger upp till 100 m² byggnadsarea per komplementbyggnad inom aktuellt egenskapsområde.

2.5 Varför ändring av detaljplan valts

Ändring av gällande detaljplan är lämpligt då det endast är en (1) bestämmelse inom ett begränsat område som ska ändras. Syftet, att uppföra en större komplementbyggnad på fastighet Torp 12:6, bedöms lämpligt på platsen och möjliggörs i och med ändring av detaljplanen.

2.6 Ärendeinformation

- Namn: Ändring av detaljplan för del av fastighet Torp 12:6
- Diarienummer: PLAN-2024-22
- Kommun: Lindesbergs kommun
- Län: Örebro län
- Planstart: 2023-11-02
- Samrådstid: 2024-04-18 – 2024-05-12
- Granskningstid: 2024-06-26 – 2024-07-21
- Lagakraftdatum: XXXX-XX-XX
- Lagstiftning: Plan- och bygglagen (2010:900), Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan, Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan.

3 Motiv till detaljplanens regleringar

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

3.1 Motiv till regleringar

Nedan beskrivs motiven till de regleringar som införts i detaljplanen.

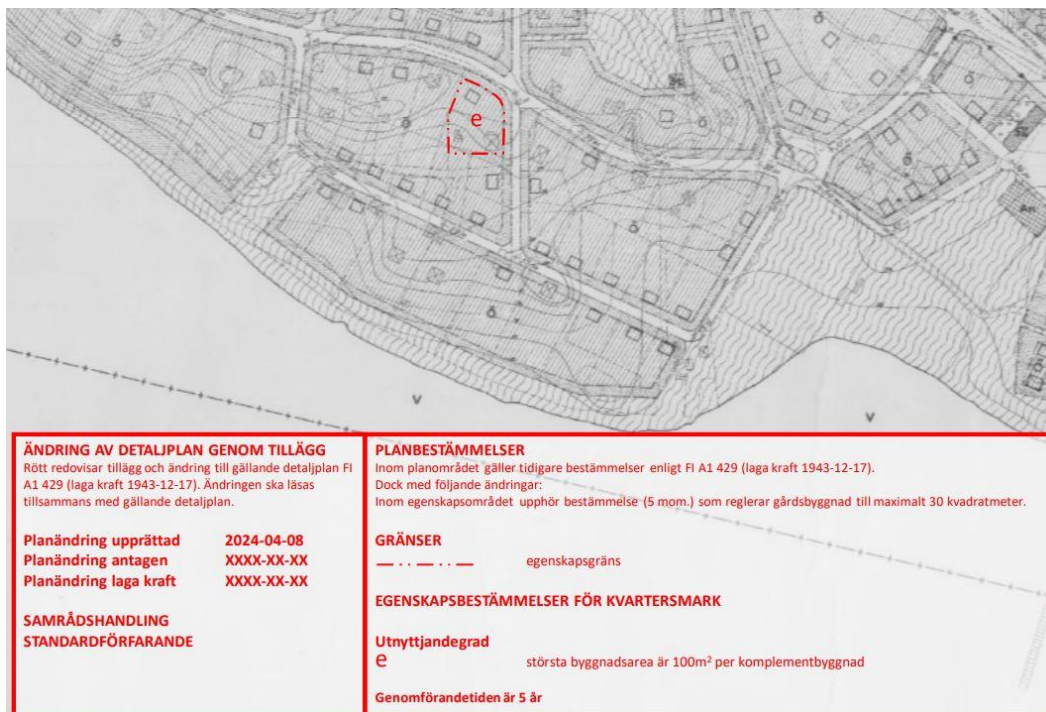
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e Största byggnadsarea är 100 m² per komplementbyggnad.

Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning (7 kap 3 § Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan).

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för större komplementbyggnad än vad gällande plan medger. Detta tillgodoser behovet av framtida förändringar och kompletteringar, i enlighet med 2 kap 6 § PBL.

Befintlig detaljplan, vars bestämmelser gäller parallellt med detta planförslag, anger att maximalt en femtedel (20%) av tomtens yta får bebyggas. Fastigheten är 2948 m². Med en ytterligare komplementbyggnad på 100 m² uppgår den totala byggnadsytan till 358 m² eller ca 12 % av fastighetens totala yta. Föreslagen ändring av bestämmelsen om största byggnadsarea fungerar därmed tillsammans med övriga bestämmelser i den befintliga detaljplanen.



Utklipp från detaljplanen. Ändringar av detaljplanen markerat med rött.

4 Planeringsförutsättningar

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning.

4.1 Kommunala

Till de kommunala planeringsförutsättningarna hör ställningstaganden i kommunala planeringsunderlag och beslut.

Detaljplan

Torp 12:6 berörs av tre detaljplaner, *Förslag till stadsplan för Frövi municipalsamhälle (A1)*, lagakraftvunnen 1943-12-17, *Kvarteret Lutfisken m.fl. i Frövi (A33)*, lagakraftvunnen 1980-10-29, samt *Ändring av detaljplan genom tillägg för del av Kvarteret Gösen i Frövi, Lindesbergs kommun*, laga kraft 2013-04-28. *Detaljplanen för Kvarteret Lutfisken (A33)* berörs dock inte av detaljplaneändringen i det aktuella förslaget. *Kvarteret Gösen i Frövi* utgörs av upphävande gällande fastighetsindelingsbestämmelser för två detaljplaner.

I gällande stadsplan från 1943 har det aktuella området användningen Ö, bostadsändamål i öppet byggnadssätt. Planen medger att minst 4/5 av tomtmarken lämnas obebyggda. Komplementbyggnad får inte vara större än 30 m². Byggnadshöjd begränsas i gällande plan till 7,6 meter i två våningar. Vind tillåts inredas till 1/3 av vindens utrymme. Byggnadsstadgans 39 § gäller som planbestämmelse för stadsplaner där byggnad inte får placeras närmare än 4,5 gentemot fastighetsgräns.

Inom det aktuella området börjar de nya bestämmelserna att gälla den dag då ändringen av detaljplanen vinner laga kraft.



Utklipp från stadsplan (A1) från 1943 med aktuellt område markerat med rött.

Planbesked

Stadsbyggnadskontoret föreslog under 2023 positivt planbesked för ansökan om ändring av detaljplan inom Torp 12:6. Kommunstyrelsen beslutade 2023-06-13 om positivt planbesked för ändring av detaljplan inom Torp 12:6.

Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Frövi, som vann laga kraft 2018, är det aktuella området utpekad som stadsbygd med oförändrad användning. Med stadsbygd menas områden med stads- eller tätortsmässig karaktär som i huvudsak utgörs av bostäder, samt annan verksamhet som är förenlig med bostäder.

Översiktsplan

I översiktsplanen för Lindesbergs kommun som fick laga kraft 15 maj 2019, utgör området stadsbygd. Stadsbygd avser förtätning med blandade former av bebyggelse. Aktuellt planförslag bedöms därför vara förenlig med gällande översiktsplan.

Övriga program/strategier

Lindesbergs bostadsförsörjningsprogram:

Enligt Lindesbergs bostadsförsörjningsprogram (2024) är kommunens övergripande bostadspolitiska mål enligt Vision 2030 att kunna erbjuda olika typer av goda boendemiljöer, bostäder och livsmiljöer där det ska finnas möjlighet att välja hur man vill bo utifrån önskad standard och geografiskt läge. Alla ska ges möjlighet att växa och förverkliga sina liv. Att genom planförslaget möjliggöra för större komplementbyggnader bedöms därmed tillgodose behovet av önskad livsstandard och att bidra till en variation i bostadsutbudet.

4.2 Miljökvalitetsnormer

Planeringsförutsättningar som rör miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken redovisas under denna rubrik.

Luft

Varje kommun, med tätbebyggda områden, är skyldiga att kontrollera att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft följs inom kommunen. Kontrollen ska ske genom mätning, modellberäkning eller s.k. objektiv skattning och kommunerna kan genomföra kontrollen antingen på egen hand eller i samverkan med andra kommuner, t.ex. inom ramen för luftvårdsförbund.

Enligt Naturvårdsverkets föreskrifter om kontroll av luftkvalitet (NFS 2013:11) 15 § får; "Kommuner med färre än 10 000 invånare tillämpa objektiv skattning istället för mätning vid halter mellan den nedre utvärderingströskeln och miljökvalitetsnormen."

De ändringar som ett genomförande av planförslaget medför påverkar inte miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status. En norm anger en lägsta tillåten nivå. Vattenförekomsten får alltså inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen. Närmaste vattenrecipient är sjön Varingen. De ändringar som ett

genomförande av planförslaget medför bedöms inte påverka vare sig grundvattnet eller vattenkvalitet på ett sådant sätt att miljökvalitetsnormer för vatten påverkas negativt.

Buller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller regleras i förordning 2004:675. Kommuner med mer än 100 000 invånare och buller från större vägar, järnvägar och flygplatser ska genomföra en bullerkartläggning och ta fram åtgärdsprogram. Även mindre kommuner ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och provning.

Bullersituationen vid bostäder och skolor utreds oberoende av miljökvalitetsnormer och redovisas under 4.8 Hälsa och säkerhet.

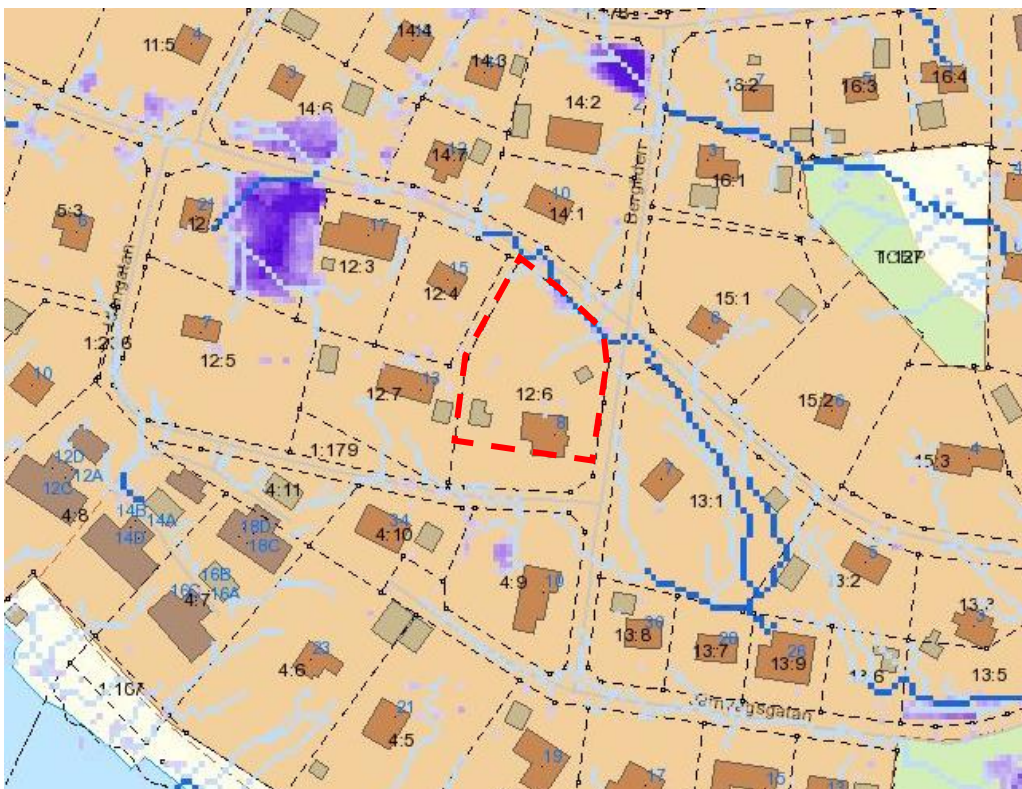
En utredning för buller är inte motiverat inom ramen för detaljplaneändringen, dels med anledning av avståndet från större väg och järnväg, dels med anledning av att åtgärden gäller komplementbyggnad.

4.3 Miljö

Nedan beskrivs planeringsförutsättningar kopplade till miljö.

Dagvatten

Planområdet ligger inom Lindesbergs kommuns verksamhetsområde för dagvatten. En flödesväg för dagvatten löper längs med Villagatan i anslutning till planområdet och vidare åt sydöst.



Flödesvägar och lågpunkter enligt skyfallskartering. Planområdet markerat med rött.

Naturmiljö

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte ha negativ påverkan på naturmiljöer, topografi eller landskapsbilden. Komplementbyggnader är ett redan vanligt förekommande inslag i bostadsområdet som helhet.

4.4 Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Bostadsändamål

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Förordning (2015:216). Om ljudnivån ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

Vid en uteplats bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Om ljudnivån ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Ändringarna i detaljplanen påverkas inte av gällande bullerförordning.

Risk för översvämning

Det finns ingen risk för översvämning inom planområdet.

Risk för ras och skred

Enligt Länsstyrelsens och SGUs översiktliga kartmaterial föreligger ingen risk för ras och skred inom fastigheten. Av SGU:s kartvisare framgår att jordarten inom större delen av fastigheten utgörs av sandig morän, medan mindre delar utgörs av urberg samt kärrtorv. Enligt Länsstyrelsens kartunderlag finns ett litet område med förutsättningar för skred (lera, silt) i planområdets utkant. Planområdet är flackt och bedöms inte beröras av risk för ras och skred.



Förutsättningar för ras och skred enligt Länsstyrelsens kartunderlag. Planområdet markerat med svart ring.

Radon

Enligt kommunens översiktliga markradonutredning ligger planområdet inom normalvärde för markradon.

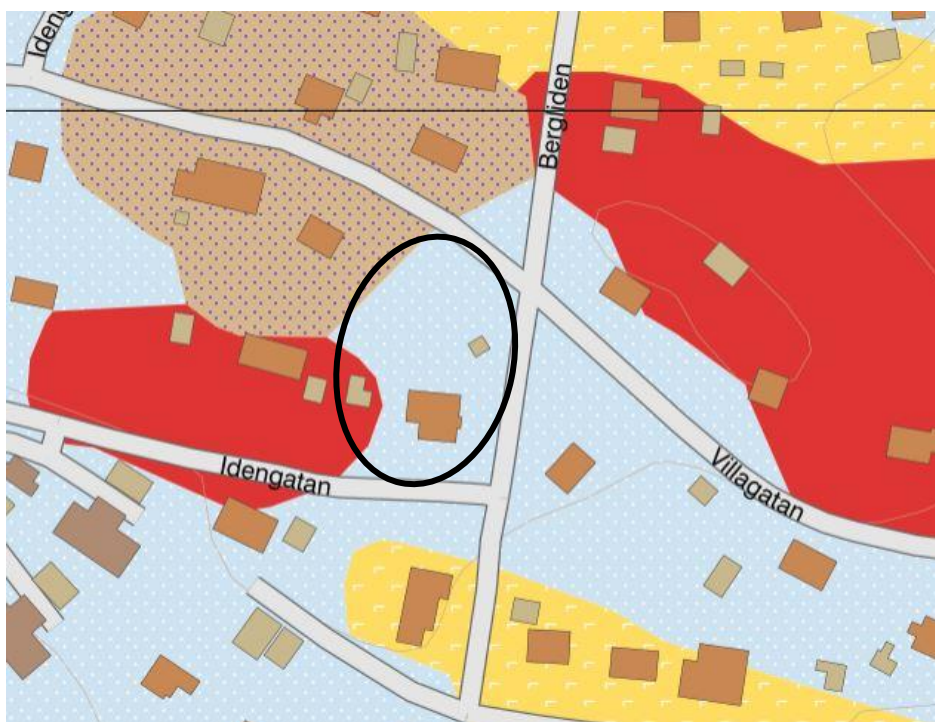
Förorenad mark

Enligt 10 kap. 11 § Miljöbalken (2007:660) har den som äger eller brukar en fastighet skyldighet att genast kontakta tillsynsmyndigheten om en förorening upptäcks som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö, oavsett tidigare kännedom om föroreningar i området.

Det förekommer inga kända markföroreningar inom eller i närheten av planområdet.

4.5 Geotekniska förhållanden

SGU:s kartvisare jordartskartan 1:25 000 – 1: 100 000 visar området som sandig morän med mindre inslag av urberg och kärrtorv.



Jordartskarta från SGU (www.sgu.se), planområdet markerat med svart ring.

4.6 Hydrologiska förhållanden

Närmaste vattenrecipient är sjön Väringen söder om planområdet. Ett genomförande av planförslaget innebär att fastigheten får något större andel hårdgjord yta vilket har en viss påverkan på förutsättningarna för dagvatten. Eftersom komplementbyggnader för endast en enskild tomt berörs bedöms dagvattnet inte påverkas märkvärt. Det finns ett befintligt dagvattennät i anslutning till planområdet som bedöms ha kapacitet till den belastning som planförslaget kan ge upphov till.

Dagvatten bör tas om hand lokalt inom den egna fastigheten i den utsträckning det går. Exempelvis kan vattentunnor samla upp avrinning från tak, för att minska avrinningen vidare utanför planområdet.

4.7 Kulturmiljö

Kulturmiljölagen (SFS1988.950) anger att en särskilt värdefull byggnad, bebyggelsemiljö, kyrkomiljö, park, trädgård eller liknande kan skyddas som ett byggnadsminne. Byggnader kan även skyddas enligt plan- och bygglagen, vilket är en uppgift för kommunerna.

Länsstyrelsen utreder och beslutar om ett objekt ska bli byggnadsminne, gör tillsyn av byggnadsminnen, kyrkor och begravningsplatser samt ger tillstånd att ändra byggnadsminnen, kyrkor och begravningsplatser.

Hinseberg är ett riksintresse för kulturmiljövård och är beläget drygt en halv kilometer söder om planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

4.8 Fysisk miljö

Planområdet ligger i ett bostadsområde av småhus. Bostadsområdet har utformats med en organisk bebyggelsestruktur och topografiskt utformade gator utifrån trädgårdsstadens stadsbyggnadsideal från 1900-talet. Befintlig bebyggelse utgörs av småhus i 1,5 plan och varierar i färgskala och material. Många av fastigheterna har idag en eller flera komplementbyggnader.

4.9 Teknisk infrastruktur

Ett flertal underjordiska ledningar för el, tele och VA finns dragna i gatorna som angränsar till planområdet. Ledningarna är till förmån för Lindesbergs kommun, Linde Energi, Skanova och Kumbro Stadsnät. Vid genomförande av detaljplanen ska nämnda aktörer kontaktas om åtgärder avses utanför fastighetsgräns, som exempelvis en ny infart från gatan.

Vattenförsörjning och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA. Spill- och vattenanläggningar i närområdet ska kopplas på och bedöms klara av att försörja ny bebyggelse.

5 Planeringsunderlag

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

5.1 Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplan som berör planområdet är "*Förslag till stadsplan för Frövi municipalsamhälle (A1)*", lagakraftvunnen 1943-12-17. Underlaget finns tillgängligt på Lindesbergs kommuns webbkarta under gällande detaljplaner.

Grundkarta

I och med att planändringen har gjorts som ett tillägg i befintliga plankartan till gällande detaljplan har ingen ny grundkarta använts.

Översiktsplan

Lindesbergs kommuns gällande översiktsplan, laga kraft den 15 maj 2019. Finns tillgänglig på kommunens hemsida.

Undersökning enligt 6 kap, 6§ miljöbalken (1998:808)

En miljöundersökning har tagits fram som tillhörande handling till planförslaget.

Bedömningen av undersökningen är att en betydande miljöpåverkan inte föreligger vid ett genomförande av planförslaget samt att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen (2010:900).

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om att ett genomförande av planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan har fattats 2024-06-20 genom delegation.

6 Konsekvenser

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa konsekvenser, både positiva och negativa, som det nya planförslaget för med sig.

6.1 Fastigheter

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget möjliggör för upprättande av komplementbyggnad upp till 100 kvadratmeter inom befintlig fastighet. Inga andra fastighetsrättsliga åtgärder, rättigheter eller förändring av huvudmannaskap berörs. Ingen fastighetsgräns förändras.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Inga fastighetsrättsliga åtgärder berörs av ett genomförande av planförslaget.

Grönområde

Ingen grönyta på allmän plats berörs.

En viss minskning av befintlig grönyta på fastigheten kan väntas i samband med ett genomförande av planförslaget som medger större komplementbyggnader än befintlig detaljplan. Maximalt kan en femtedel av tomtytan förses med byggnadsyta enligt befintlig detaljplan vilket säkerställer att merparten av tomtytan lämnas obebyggd för exempelvis gräsyta.

Landskapsbild

Området är inte känsligt ur ett kulturvärdesperspektiv då inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader finns i närområdet. Större komplementbyggnader på en enskild bostadsfastighet i ett redan utbyggt bostadsområde med småhus av blandad karaktär bedöms inte påverka landskapsbild. Planförslaget berör endast bestämmelsen om större komplementbyggnader och kommer att gälla tillsammans med alla andra bestämmelser i den redan befintliga detaljplanen.

6.2 Miljö

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen i ett tidigt skede enligt 5 kap 11 a§ i plan- och bygglagen och 6 kap miljöbalken ta ställning till om en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP). Detta görs i en särskild inledande undersökning av betydande miljöpåverkan som återfinns som bilaga till detaljplanen. Om detaljplanen i den inledande undersökningen konstateras medföra en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Undersökning

Vid bedömning av den inledande undersökningen har följande aspekter beaktats:

- risker för negativ påverkan på människors hälsa eller för miljön
- påverkan på kulturvärden
- påverkan på naturvärden
- påverkan på sociala värden
- påverkan på materiella värden
- den totala (kumulativa) effekten av flera mindre negativa effekter.

Den inledande undersökningen innehåller en checklista som bland annat utgår från miljöbedömningsförordningen (2017:966). Undersökning med tillhörande checklista är framtagen av stadsbyggnadskontoret.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010:900) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljö-bedömning behöver göras. Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Bygg och miljönämnden 2024-06-20.

Dagvatten

Ett genomförande av planförslaget innebär att fastigheten får något större andel hårdgjord yta vilket har en viss påverkan på dagvattnet. Men eftersom komplementbyggnader för endast en enskild tomt berörs bedöms dagvattnet inte påverkas i någon större utsträckning. Befintlig detaljplan anger även att max en femtedel av tomten får bebyggas vilket säkerställer att andelen hårdgjord yta inte kan bli för stor. Det finns ett befintligt dagvattennät i anslutning till planområdet som bedöms ha kapacitet till den belastning som planförslaget kan ge upphov till.

6.3 Miljö kvalitetsnormer luft och vatten

Bedömningen är att genomförande av detaljplanen inte påverkar luftkvaliteten i den grad att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Bedömningen är att genomförande av detaljplanen inte medför någon risk för försvårande av att uppnå mål för miljö kvalitetsnormer för vatten.

Bedömningen är att genomförande av detaljplanen inte medför någon risk för försvårande av att uppnå mål för miljö kvalitetsnormer för buller.

6.4 Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Planförslaget är avgränsat till komplementbyggnader och berörs därför inte av omgivningsbuller.

Ras och skred

Bedömningen är att genomförande av detaljplanen inte utgör någon risk för ras och skred. Området är flackt och området är redan utbyggt idag.

7 Genomförandefrågor

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

7.1 Markägoförhållanden

Markägare för fastigheten Torp 12:6 är två privatpersoner.

7.2 Fastighetsrättsliga frågor

Föreslagen planändring innebär inga fastighetsrättsliga förändringar eller åtgärder och har ingen påverkan på befintliga fastighetsgränser.

Om planens genomförande förutsätter lantmåteriförrättning skall detta bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

Utbyggnad vatten och avlopp

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, VA-, tele-, eller elledningar bekostas av exploatören.

Planavgift

Ett planavtal är tecknat mellan exploatören och Samhällsbyggnadsförvaltningen.

7.3 Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd april - maj 2024.

Granskning maj - juni 2024.

Antagande juni - juli 2024.

8 Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av Björn Nettelbladt. Planenheten, Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Susanne Nilzon
Enhetschef

Kjell Jansson
Planarkitekt