



Handläggare

Martin Eriksson

Planarkitekt

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Ändring av detaljplan för Kolarvik-Sjöängarna

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta att:

1. Ändring av detaljplanen för Kolarvik-Sjöängarna antas.

Beskrivning av ärendet

Den 3 mars 2021 gav Plex-utskottet samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att pröva en ändring av Detaljplan 1077 för Kolarvik-Sjöängarna, i huvudsak utifrån de gällande byggrättsbestämmelserna, i samband med att området skulle byggas ut med kommunalt VA. Byggrätterna i den gällande detaljplanen begränsades till 80 kvm bruksarea för huvudbyggnader och 30 kvm för komplementbyggnader, framför allt på grund av VA-situationen med enskilda avlopp. När förutsättningarna för VA i området förändrats genom den kommunala VA-utbyggnaden har därför byggrättsbestämmelserna setts över. Inom planprocessens ramar har förvaltningen landat i att en byggnadsarea på 120 kvm för huvudbyggnader och 50 kvm för komplementbyggnader är en mer lämplig byggrätt för området när VA-situationen förändrats. Byggrätternas storlek har baserats på en analys av planområdets förutsättningar utifrån bland annat topografi, fastighetsstorlek, områdets karaktär, antalet fastigheter mm.

Ärendets beredning

Ärendet har dels beretts internt inom förvaltningen samt varit ute på samråd (2023-11-15 till 2023-12-13) och granskning (2024-04-25 till 2024-05-10). Under samrådet och granskningen inkom endast ett fåtal synpunkter, främst från sakägare inom planområdet som i huvudsak var positivt inställda till planändringen men som i varierande grad önskade utöka byggrätterna ytterligare. Inför antagandet finns därför ett antal sakägare med kvarstående synpunkter.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att denna ÄDP (ändring av detaljplan) innebär en lämplig justering av byggrättsbestämmelsen i Detaljplan 1077 och att en byggnadsarea på 120 + 50 kvm är väl anpassad för området Kolarvik-Sjöängarna utifrån de förändrade VA-förutsättningarna. Boverket lyfter att ett förfarande med ÄDP lämpligen kan användas för att "...anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan." Ett exempel på detta som Boverket lyfter är områden som har begränsade byggrätter där kommuner önskar utöka dessa på grund av förändrade förhållanden, t.ex. att området ansluts till kommunalt VA. Förvaltningen bedömer att den aktuella planändringen är ett sådant exempel på en ändring som görs i enlighet med den gällande detaljplanens syfte och är en förhållandevis liten justering som genomförs då förutsättningarna förändrats. Därför anser miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att planändringen är lämplig och att ändringen av detaljplanen är redo för ett antagande.

Ekonomiska konsekvenser

Beslutet medför inga negativa ekonomiska konsekvenser för kommunen. Kostnaderna för planläggningen finansieras genom att planavgift tas ut i samband med framtida bygglov.

Sociala eller miljömässiga konsekvenser

Detaljplaneringen syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen, såväl allmänna som enskilda, för att sträva mot en långsiktigt hållbar utveckling.

Sociala och miljömässiga konsekvenser är därmed en central del i planprocessen.

Beslutsunderlag

Följande handlingar har legat till grund för beslutet:

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-03-18

Tillägg till plankarta, daterad 2025-03-18

Planbeskrivning, daterad 2025-03-18

Utlåtande, daterad 2025-03-18

Samrådsredogörelse, daterad 2024-04-09

Ansvariga tjänstepersoner

Tjänsteskrivelsen är fastställd av följande:

Hannu Högberg, tillförordnad förvaltningschef

Patrik Holm, verksamhetschef strategisk planering

Sändlista

Beslutet skickas till:

Sakägare med kvarstående synpunkter

Verksamheten strategisk planering