

Anna-Britta Järliden

Byggnadsnämnden

Detaljplan för Calles klimp 8, Beslut om antagande av detaljplan

Ärende

Byggnadsnämnden beslutade 2016-05-11, § 37, att uppdra åt kommunledningskontoret att pröva möjligheten att ändra användningen för Calles klimp 8 från handel till bostäder.

Ett planförslag har varit ute på samråd under tiden 7 februari t.o.m. 15 mars 2018 och granskning under tiden 14 februari t.o.m. 5 mars samt 6 t.o.m. 20 december 2019.

Tillåten byggnadsarea för ny huvudbyggnad, inklusive uteplats samt eventuell komplementbyggnad, är 420 kvm i planförslaget vilket ungefär motsvarar den i gällande detaljplan. Tillåten bruttoarea för huvudbyggnaden är 960 kvm. För huvudbyggnaden anges en högsta tillåten nockhöjd på +22,5 meter, vilket är ca 3 meter lägre än befintlig byggnads höjd. Inlämnat förslag redovisar 11 lägenheter i varierande storlek från 1 till 4 rum och kök. Byggnaden har 3 våningsplan, delvis i souterräng, och föreslås få en ljus putsad fasad med delar av träpanel. En bestämmelse om schaktning begränsar möjligheten att ändra befintliga markhöjder. P-platser för bil och cyklar anläggs inom fastigheten. Med tanke på planområdets läge invid tunnelbanespåret sätt även bestämmelser för stomljud och buller som säkerställer att gällande bullernivåer inte ska överskridas

De synpunkter som inkommit under planprocessen har främst tagit upp ytterligare behov av utredningar samt behov av förtydliganden i planhandlingarna. Några grannar har haft synpunkter på parkering, buller och det föreslagna husets storlek samt anpassning till omgivningen.

Enligt kommunledningskontorets bedömning kan planen inte antas leda till någon betydande miljöpåverkan.

Kommunledningskontoret föreslår att byggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan för Calles klimp 8.

Anna-Britta Järliden

Kommunledningskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar att anta föreliggande förslag till detaljplan.
2. Byggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan inte kan antas leda till någon betydande miljöpåverkan, varför ingen miljöbedömning har gjorts.

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2016-05-11, § 37, att uppdra åt kommunledningskontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att ändra användningen för Calles klimp 8 från handel till bostäder.

I översiktsplanen anges att området utgör ett bebyggelseområde. Området ingår i bevarandeområde B58 i kommunens kulturmiljöhandbok. Motiv för bevarande är den tidstypiska miljön med stora villor och flerfamiljshus i funktionalistisk arkitektur.

Gällande detaljplan för fastigheten är S414 från 1985. För fastigheten anges handelsändamål och att bebyggelse får uppföras i två våningar. Planen tillåter en huvudbyggnad som ska uppföras fristående och får uppta högst en femtedel av fastighetens yta. Därutöver tillåts att en komplementbyggnad om max 40 kvadratmeter uppförs. Högsta tillåtna höjd för huvudbyggnad är 7,6 meter och för komplementbyggnad 3,0 meter. För fastigheten gäller en fastighetsplan fastställd 1987.

Ett planförslag har varit ute på samråd under tiden 7 februari t.o.m. 15 mars 2018 och granskning under tiden 14 februari t.o.m. 5 mars samt 6 t.o.m. 20 december 2019.

Under samrådet har 16 yttranden inkommit. De inkomna synpunkterna berör främst utredningar som behöver tas fram eller kompletteras. Efter samrådet har ytterligare utredningar tagits fram och planhandlingarna har kompletterats utifrån framtaget underlag.

Under den första granskningsperioden har sammanlagt 14 yttranden inkommit och under den andra har 13 yttranden inkommit. Två sakägare har under planprocessen inkommit med synpunkter som ej tillgodosetts bl.a. rörande parkeringsbehov, buller och storlek/volym på den föreslagna bebyggelsen. Efter den första granskningsperioden har planbeskrivningen rättats till och förtydligats. Plankartan har kompletterats bland annat med en bestämmelse som begränsar möjligheten till schaktning. Tillåten bruttoarea

Anna-Britta Järliden

har minskats och tillåtet minsta avstånd för huvudbyggnad till fastighetsgränsen har utökats. Planförslaget har kompletterats med möjligheten att bygga ett skydds-/bullerplank samt cykelparkering utmed den sydöstra gränsen. Hårdare kravs ställs på omhändertagande av dagvatten. Efter ny granskning har plankartan kompletterats med bestämmelser som säkerställer att befintliga bullerriktlinjer ska klaras.

Ett granskningsutlåtande, med en sammanställning av de inkomna yttrandena under planprocessen, bifogas.

Förslag till detaljplan

Planförslaget tillåter att ändamålet ändras från kontor/handel till bostäder. Tillåten byggnadsarea för ny huvudbyggnad, inklusive uteplats samt eventuell komplementbyggnad, är 420 kvm i planförslaget vilket ungefär motsvarar den i gällande detaljplan. Tillåten bruttoarea för huvudbyggnaden är 960 kvm. För huvudbyggnaden anges en högsta tillåten nockhöjd på +22,5 meter, vilket är ca 3 meter lägre än befintlig byggnads höjd.

Inlämnat förslag redovisar 11 lägenheter i varierande storlek från 1 till 4 rum och kök. Byggnaden har 3 våningsplan, delvis i souterräng, och föreslås få en ljus putsad fasad med inslag av träpanel. En bestämmelse om schaktning begränsar möjligheten att ändra befintliga markhöjder och hindrar att nya lägenheter tillkommer under befintlig marks nivå.

P-platser för bil och cyklar anläggs inom fastigheten. Ett avfallshus för fastighetens behov uppförs utmed infartens östra sida, angränsande till vändplanen. I samband med detaljplanens genomförande ska den befintliga vändplanen utökas så att avfallshanteringen för de intilliggande fastigheterna kan utföras i enlighet med gällande riktlinjer.

Med tanke på planområdets läge invid tunnelbanespåret införs även bestämmelser för stomljud och buller som säkerställer att gällande bullernivåer inte ska överskridas.

Planförslaget tillåter även att ett skydds-/bullerplank samt ett skärmtak för cykelparkering uppförs utmed planens sydöstra gräns.

Miljöbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § och MB 6 kap 11 § ska en miljöbedömning utföras om program eller planer kan antas leda till en betydande miljöpåverkan. Enligt kommunledningskontorets bedömning kan planen inte antas leda till någon betydande miljöpåverkan då det handlar om en mindre förändring i sammanhanget.



Anna-Britta Järliden

Kommunledningskontorets synpunkter

Inkomna synpunkter under första granskningen ledde till att planförslaget kompletterades med bestämmelser, vars främsta syfte var att begränsa byggnationens volym samt bevara befintliga marknivåer. Efter ny genomförd granskning har plankartan kompletterats med bestämmelser som säkerställer att gällande bullernivåer inte ska överskridas. Ändringarna är inte så omfattande att planförslaget behöver ställas ut för ny granskning. Planhandlingarna biläggs ärendet.

David Grind
Plan- och exploateringschef

Anna-Britta Järliden
Planarkitekt

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande
Planhandlingar för antagande:
2. Plankarta med bestämmelser
3. Planbeskrivning
Övriga handlingar:
4. Granskningsutlåtande