



Diarienummer: 12SPN/0096
Datum: 2012-05-18
Handläggare: Soroor Notash
Kontor/ Enhet: Planenheten
E-post: soroor.kaleibari-notash@varmdo.se

Kommunstyrelsen

Ansökan om planbesked avseende planändring för fastigheten Mörnäs 1:658

Förslag till beslut

1. Avslå ansökan om planändring.
2. Avgiften för planbeskedet är 8 560 kr enligt taxa. Faktura på avgiften skickas separat.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Sammanfattning

Fastighetsägaren till Mörnäs 1:658 har ansökt om planändring för detaljplanen Västra Mörnäs M3 med syfte att bygga gruppboende eller trygghetsboende och att förbättra det centrumnära områdets stadsbild. Planbestämmelserna i den gällande detaljplanen förhindrar inte ambitionen att skapa ny arkitektur. Formen av boende regleras inte heller i den gällande detaljplanen.



Figur 1: Fastigheten ligger inom nyligen planlagt område i Västra Mörnäs (M3)



Tjänsteskrivelse

Bakgrund

Fastighetsägaren till Mörtnäs 1: 658 har inkommit med ansökan den 23 februari 2012 om planändring för detaljplanen Västra Mörtnäs M3, Dp 187, som vann laga kraft den 22 december 2010. Genomförandetiden för den gällande detaljplanen är till och med den 22 december 2025.

Sökandens önskemål enligt planansökan är att öka exploateringsgraden i förhållande till den gällande detaljplanen samtidigt som byggrätten ändras från parhus till att möjliggöra gruppboende eller trygghetsboende. Ansökan gäller bara fastigheten Mörtnäs 1: 658, Se bilaga 1.

Under arbetet med den gällande detaljplanen tillgodosåg kontoret den dåvarande fastighetsägarens synpunkter genom att utöka byggrätten och ändra byggnadsformen från friliggande enbostadshus till parhus. Detta gjordes i samband med gestaltungsprogrammet för hela området främst med hänsyn till områdets karaktär. Utställningen pågick så sent som under januari 2009 och någon annan form av bebyggelse har inte diskuterats sedan dess. Kontorets utlåtande över utställningsförslaget den 30 januari 2009 bifogas.

Efter antagandet av detaljplanen, överklagade den före detta markägaren av den aktuella fastigheten kommunens antagande till länsstyrelsen, som avslog överklagandet.

Ärendebeskrivning

Den gällande detaljplanen för Västra Mörtnäs(M3) innehåller byggrätter för sammanlagt 140 nya lägenheter. Dessa kan utformas med tre olika hustyper, punkthus, flerfamiljehus och parhus. Planen syftar generellt till att förtäta centrumnära området och medger för äldre att bo kvar inom området men ger även möjligheter för yngre att etablera ett boende som ökar i och med att olika typer av bostäder och upplåtelseformer tillkommer.

Till den gällande planen hör ett gestaltungsprogram vilket måste följas enligt planbestämmelser. Placering av bebyggelser är av stor vikt enligt detaljplanen för att uppnå en i gestaltungsprogrammet eftersträvd karaktär av trädgårdsstad. Ambitionen i gestaltungsprogrammet är bl.a. att möjliggöra såväl aktivitet som vila i en vacker utemiljö.

Byggrätten för den aktuella fastigheten där planändring nu föreslås medger ett parhus av max 200 kvm byggnadsarea och två uthus av max 30 kvm. Parhuset får vara max två våningar och med en byggnadshöjd av 7 meter. Bestämmelsen P₁ reglerar placering av byggnader och den syftar att utforma helhetsbilden av området enligt gestaltungsprogrammet.

Enligt gestaltungsprogrammet kan byggnaderna i parhusområdet med fördel utformas osymmetriska. Fasader ska vara puts eller träpanel. Tak ska vara sadeltak med takvinkel på 38 grader. Takkupor får förekomma. Takmaterial ska vara tegel, betongtegel eller bandtäckt plåt.



Tjänsteskrivelse

Kontorets synpunkter

Samhällstekniska nämnden antog i sitt sammanträde den 20 januari 2009 följande kriterier för prioritering av planärenden/planuppdrag. Dessa är utan rangordning:

- Centrumområden
- Prioriterade förändringsområden
- Infrastrukturanläggningar
- Verksamheter av stor betydelse för kommunens utveckling eller för de kommunala bolagen
- Verksamheter av regional betydelse
- Speciella verksamheter eller behov av allmän betydelse som bör tillgodoses

Den aktuella ansökan utgör inte ett planuppdrag som faller in ramen för något av ovannämnda kriterier.

Enligt planbeskrivningen är planens syfte att förtäta det centrumnära belägna området. Planbestämmelserna förhindrar inte på något sätt sökandens ambition för att skapa nyskapande arkitektur.

Begreppet bostäder omfattar i gällande detaljplan förekomsten av fritidshus, både helägda och s.k. andelshus samt genomgångsbostäder, gruppboende och träningsbostäder och inkluderar även om boendet kräver ständig tillsyn av vårdpersonal. Boendeformen (enskilda hushåll eller kollektiv) regleras inte i planbestämmelserna och förhindrar därför inte heller olika typer av boende t.ex. gruppboende eller trygghetsboende.

Ansökan styrks inte heller av riktlinjer i gällande översiktsplan 2012-2030 som antogs så sent som i december 2010. Med hänsyn till att länsstyrelsen avlog överklagandet från den före detta ägaren med syftet att öka exploateringsgraden, ser kontoret inga skäl för att bevilja den föreliggande ansökan.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av planarkitekt Soroor Notash i samråd med tjänstemän på Samhällsbyggnadskontoret.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilägges/ bilägges ej
1	Ansökan om planbesked	Bilägges
2	Granskningsutlåtande för M3	Bilägges

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Mats Hellberg
Planchef