



Detaljplan i Östra Valla för kvarteret Ikonen med flera – beslut om antagande

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Östra Valla för kvarteret Ikonen med flera antas.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplanen i Östra Valla för kvarteret Ikonen med flera

Ärende

I samband med planprövningen för Wahlbecksområdet har JM ansökt om planändring för kvarteret Ikonen för att möjliggöra nya flerbostadshus som en avslutning på Wahlbecksområdet. Den nu aktuella planen har prövat möjligheterna till och förutsättningarna för en sådan bebyggelse i kvarteret.

Planen möjliggör flerbostadshusbebyggelse som kan skapa ett slutet kvarter med en tydlig gräns mot Johannesborgsparken och en naturlig avslutning av den nya bebyggelsen på Wahlbecksområdet. Planen skapar en ny gräns för Johannesborgsparken och ett nytt stråk som tydliggör siktlinjen från Plommogatan mot Uppståndelsens kapell.

Planens inriktning där befintliga villatomter omvandlas till flerbostadsbebyggelse bedöms överensstämma med gällande översiktsplan där aktuellt område är redovisat som "Bostäder med inslag av verksamheter, Förtätning kan bli aktuell".

Kritiska synpunkter som framfördes på samrådsförslaget gav anledning till att anpassa byggnadshöjd samt se över förutsättningarna för bevarande av befintliga träd. Inkomna synpunkter under granskningsskedet har inte föranlett några ytterligare ändringar i planens sakfrågor eller i planens huvudsakliga innehåll. Kvarstående invändningar handlar alltjämt om exploateringsgrad, byggnadshöjd och byggnadernas placering. Ett par små förändringar av markhöjd och formulering av byggrättens omfattning har gjorts i samförstånd med byggherren och innebär ingen praktisk förändring av planens verkan.

Beslutsunderlag:

Plankarta med grundkarta
Planbeskrivning med tillhörande behovsbedömning
Granskningsutlåtande

Bakgrund

- Teknik- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2015-10-21 att godkänna att frågan om uppförande av flerbostadshus inom kvarteret Ikonen 1 & 2 fick prövas i detaljplan.
- Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-06-15 att ”Detaljplan i Östra Valla för kvarteret Ikonen med flera” fick bli föremål för plansamråd.
- Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-05-17 att ”Detaljplan i Östra Valla för kvarteret Ikonen med flera” fick bli föremål för granskning.

Jämställdhet

Planförslaget innebär att befintliga villatomter med höga häckar ersätts med flerbostadshus längs gata samt gång- och cykelvägar. Det gör att miljön blir mer befolkad och att fler bostadsfönster vetter mot allmän platsmark. Detta bedöms leda till en större upplevd trygghet, vilket i sin tur bedöms vara särskilt positivt för kvinnor.

Samråd

Plansamråd genomfördes under tiden 2016-10-17 – 2016-11-28 där totalt 7 yttranden inkom.

I samrådet inkom det bland annat synpunkter om placering av byggnader, föreslagen byggnadshöjd, deras skuggpåverkan och bevarande av träd.

Byggnadernas placering anses ha studerats noga under planarbetet och anpassats efter platsens förutsättningar.

Vad det gäller byggnadshöjd har bestämmelser införts om högsta byggnadshöjd och takvinkel. Detta för att reglera takutformningen och undvika byggnation av ett högt pulpettak i riktning mot nordväst, vilket tidigare var tanken.

Planbeskrivningen har kompletterats med en utökad solstudie. Den visar på godtagbar påverkan på befintlig bebyggelse i omgivningen.

Diskussion har förts med Tekniska verken angående ny dragning av en befintlig dagvattenledning som måste flyttas. Detta har möjliggjort bevarande av två träd.

I övrigt har bestämmelserna för bjälklagsgården setts över. Det har även införts en planbestämmelse som möjliggör för u-område för att säkra marktillgången för befintliga ledningar och planbestämmelser i form av linjemarkeringar på plankartan om vart huvudentré ska placeras respektive att balkonger inte får uppföras mot Griftegården.

Granskning

Granskningen genomfördes under tiden 2017-05-24 till 2017-06-20 där totalt 7 yttranden inkom.

I granskningen inkom det liknande synpunkter som under samrådet, vad det gäller placering av byggnader, byggnadshöjd och skuggpåverkan.

Dessa synpunkter anses ha bemötts i granskningsskedet och inga ytterligare ändringar har gjorts inför antagande.

Det har även tillkommit synpunkter på trafikbuller och trafiksäkerhet.

Dessa synpunkter rör Wahlbecksområdet som helhet och här anses byggnationen inom kvarteret Ikonen ha en relativt sett liten påverkan, jämfört med den byggnation som kommer ske inom Wahlbecks. Detaljplanen för Ikonen hanterar heller inte någon av tillfartsvägarna till området, utan detta har gjorts i detaljplan i Östra Valla för Industrin 1 med flera (Wahlbecks), vilken har vunnit laga kraft. Överklaganden rörande trafiksäkerheten och trafikbullret har dessutom nekats prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen 2017-05-12, vad det gäller detaljplan i Östra Valla för Industrin 1 med flera (Wahlbecks).

Orientering



Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
JM Sara Sandblom
Fastighetsägare Fridtunagatan 8 och 1

