

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Emma Löfgren

2024-03-06

Dnr SBN 2023-879

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Gottfridsberg för Forskaren 2

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Gottfridsberg för Forskaren 2 tillåts.

Ärende

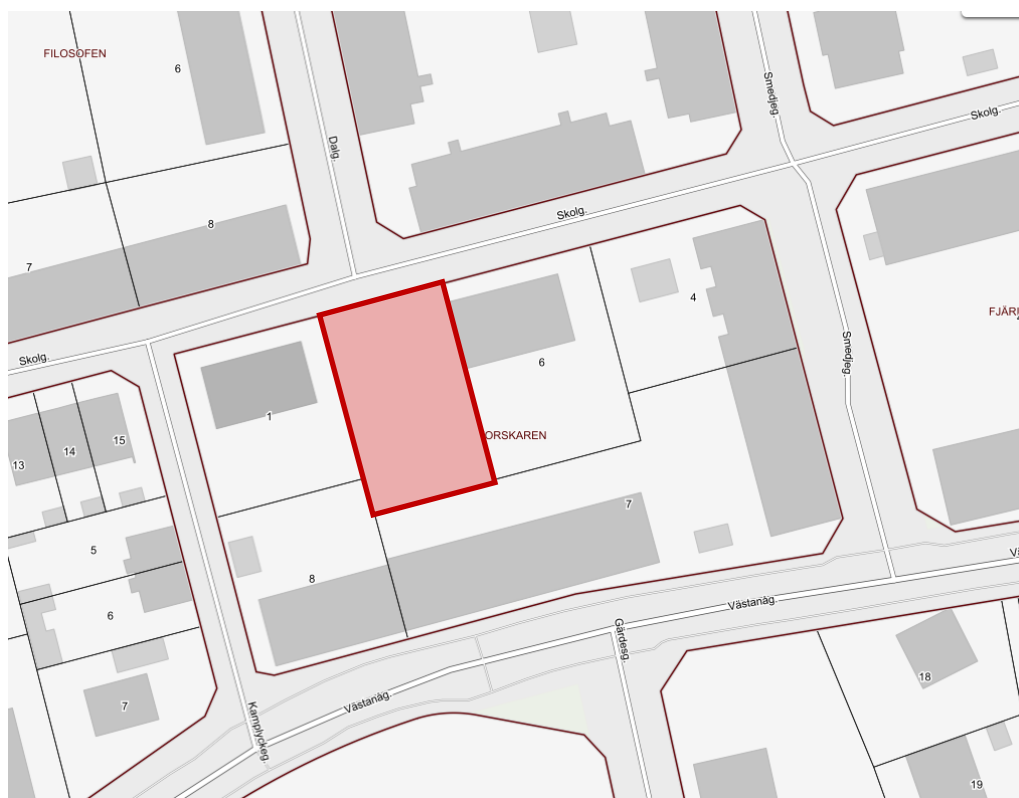
Fastighetsägaren önskar förtäta befintlig fastighet med två sammanbyggda gårdshus. Gällande markanvändning medger bostadsändamål men önskad exploatering överstiger den idag tillåtna byggrätten inom fastigheten.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse- Planbesked i Gottfridsberg för Forskaren 2, 2024-03-06
Utredning om planbesked i Gottfridsberg för Forskaren 2
Ansökan om planbesked i Gottfridsberg för Forskaren 2

Bakgrund

Fastighetsägaren har 2023-12-22 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Forskaren 2 i stadsdelen Gottfridsberg. Fastighetsägaren önskar förtäta den aktuella fastigheten med två gårdshus som omfattar det gröna gårdsrummet. Gällande detaljplan medger en totalhöjd om 4,0 meter på den aktuella ytan för de nya byggnaderna. För att möjliggöra planerade gårdshus önskar fastighetsägaren istället en byggnadshöjd om 4,0 meter, vilket innebär en högre totalhöjd.



Fastigheten Forskaren 2 markerad i rött.

Utredning

Utredningen för planbeskedet behandlar i huvudsak följande punkter:

- Bebyggelsens utformning och koncept för gestaltning, placering och bebyggelsehöjd
- Dagsljus och påverkan på siktlinjer för intilliggande bostäder
- Huruvida källare kan anläggas eller ej
- Kulturmiljövärden kopplade till bebyggelse inom fastigheten
- Parkering
- Friyta och påverkan på gårdsmiljön
- Bevarande av gröna värden på innergården

Punkterna ovan är inte en fullständig genomgång av utredningar/bedömningar som bör göras. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Bedömning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva sökandes förslag genom en ny detaljplan.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas genom en ny detaljplan alternativ ändring av detaljplan. Arbetet bedöms inledas 2029 och kunna vara slutfört till tidigast 2030.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordningen ärendet placerats. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras. Planen kan bli aktuell att starta tidigare om Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer det lämpligt att planen startas tillsammans med andra, till ytan mindre planer, med en extern konsult som projektleder.

Jämställdhet

Frågan om jämställdhet är viktig att hantera inom ramen för ett eventuellt planarbete. Det är viktigt att så väl planprocessen som själva åtgärden bedöms utifrån att flickor och pojkar, män och kvinnor får likartad insyn i planarbetet och har möjlighet att ta del av och tycka till om bedömningarna som görs i planarbetet.

Barnperspektiv

Planförslaget innebär tillskapande av ett mindre antal bostäder, vilket inte medför att utemiljön behöver ses över för barn inom närområdet. Det kan dock bli aktuellt att se över friytan på gårdsmiljön så att den kan nyttjas av de boende

Upplysning

Beslutet om att detaljplaneprovning tillåts innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den detaljplaneprocess då förslagets lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas. Ett ramavtal ska tecknas mellan kommunen och den sökanden innan planprovning kan påbörjas. I avtalet regleras fördelningen av planarbetets kostnader.

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Sökande