

GRANSKNINGSHANDLING

Dnr MSN 2015/105-214
Standardförfarande

PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING

Ändring av del av stadsplaner 30 och 56 för del av Duvnäs Utskog, på östra Sicklaön

Upprättad på planenheten i mars 2016

Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2015-12-09. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse från 2015-01-01.

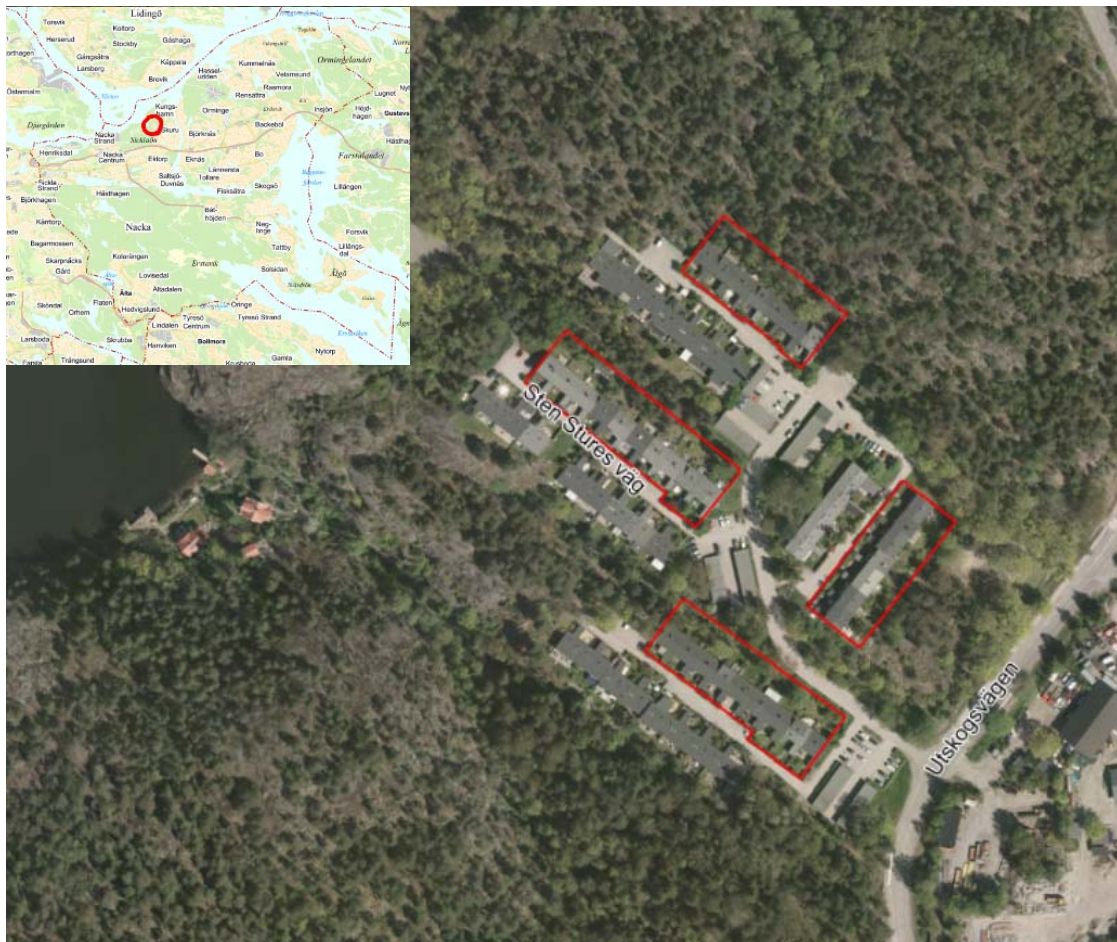
Denna plan skall gälla tillsammans med Stadsplan för del av Duvnäs Utskog S30 (akt5213) fastställd 22:e november 1963 och stadsplan 56 (akt 5617) fastställd 11:e april 1968.

Planförslaget omfattar:

1. Denna ändring av planbestämmelser samt plan- och genomförandebeskrivningen
2. Karta som visar vilka områden som omfattas av ändringen

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget väster om Utskogsvägen i Duvnäs Utskog på Sicklaön.



Planens läge i kommunen markerat med röd ring på översiktskartan. Berörda fastigheter Sicklaön 25:2-25:8, 26:2-26:11, 27:6-27:12 och 28:3-28:11 markerade med röd linje.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

För området gäller stadsplan 30, fastställd 22:e november 1963 och stadsplan 56 fastställd 11:e april 1968.

I stadsplan 30 anges att småhusbebyggelsen ska utföras som sammanbyggda hus – radhus. Bebyggelsen har förlagts till de planare delarna av området och uppdelats i fyra grupper. Varje grupp består av två parallella husrader, där den ena husraden har bestämmelsen 1 våning och den andra har bestämmelsen 1 våning med inredd vind. I planbeskrivningen anges att anledningen till att två typer av radhus föreslogs var att ge större möjlighet till variation beträffande lägenhetsstorlekar och utbyggnadsmöjligheter samt att man har önskat ge möjlighet till utsikt från de längor som är placerade bakom de lägre längorna.

Området ligger delvis inom riksintresse för kulturmiljö. Ändringarna av planen bedöms inte innebära negativ påverkan på riksintresset.

ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSERNA

Bestämmelserna ändras enligt följande:

Utgående bestämmelse:

§ 5.

Mom. 1 Å med I betecknat område får byggnad uppföras med en våning

Mom. 2 Å med v betecknat området får utöver angivet våningstal vind inredas.

§ 6 Å med I eller Iv betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3,8 och 5,5 meter.

Tillkommande bestämmelser:

Minsta tillåtna takvinkel är 4 grader.

På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till maximalnockhöjd om 6,7 meter

Tillkommande administrativ bestämmelse:

Bygglov krävs för ändring av fasadmaterial och ändring av kulör.

Genomförande tiden är 5 år efter att planändringen vunnit laga kraft.

ÄNDRING AV PLANBESKRIVNINGEN

Planens syfte och huvuddrag

Planändringens syfte är att tillåta bebyggelse i 2 våningar för fastigheterna Sicklaön, 25:2-25:8, 26:2- 26:11, 27:6- 27:12 och 28:3-28:11.

Bebyggelse

Efter ändringar år 2015 i plan- och byggförordningen (2011:338) definieras i 1 kap. 4 § vind som en våning endast om 1) ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet, och 2) byggnadshöjden är mer än 0,7 m högre än nivån för vindsbjälklagets översida.

Befintlig bebyggelse med inredd vind är planstridig då de till följd av ändringar i lagstiftning uppfyller definitionen för bebyggelse i 2 våningar.

Flera av fastigheterna med inredd vind har tidigare beviljats bygglov för breda takkupor, se bild nedan. När bygglov beviljades ansågs den sökta åtgärden ligga inom bedömningsmarginalen för mindre avvikelse, vilket inte är fallet efter ändrad lagstiftning.



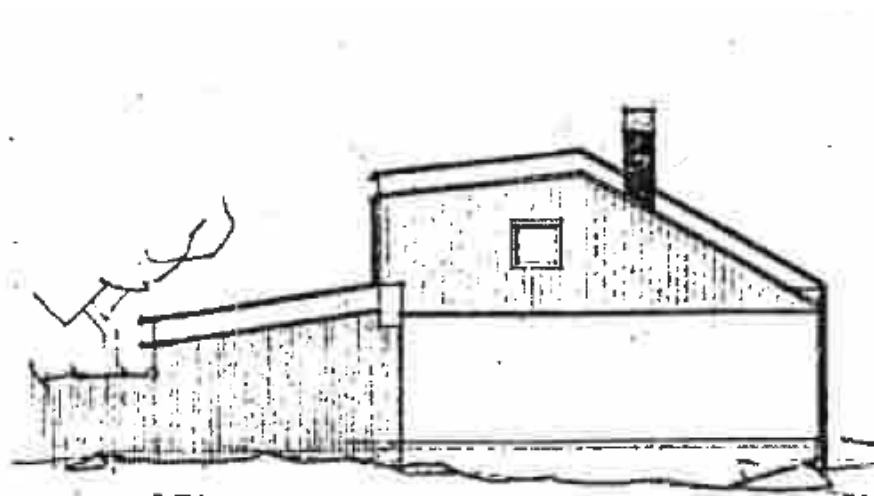
Befintlig bebyggelse med 1 våning respektive 1 våning med inredd vind där vissa fastigheter byggt takkupor.

Då syftet med planens två typer av radhus har varit att ge möjlighet till olika lägenhetsstorlekar och utbyggnadsmöjligheter bedömer Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att det är lämpligt att ta bort bestämmelsen om vind och ändra bestämmelsen om 1 våning och vind så att det blir möjligt att bygga ut till två våningar för berörda fastigheter. På så vis blir befintlig bebyggelse planenlig och för de hus som ännu inte har byggt ut den övre våningen blir detta möjligt att göra.

För att det ska vara möjligt att bygga en andra våning med full våningshöjd samt för att ge möjlighet till mer isolering av taket kommer husen kunna byggas högre än vad tidigare har varit möjligt.

Kulturmiljö och landskapsbild

De hus som berörs av ändringen har ett pregnant uttryck med sin förskjutnanock och sin halva våning ("vind").



Gavelfasad för längorna med bestämmelsen en våning och vind, från den ursprungliga bygglövsritningen

Med den föreslagna ändringen kommer det att vara möjligt att ändra husets uttryck betydligt.

Ändringen mot gårdsgatan är dock väsentligen mindre än mot naturmarken, där husen kan byggas i två våningar istället för i en. Mot gårdsgatan blir det möjligt att höja takfoten något och även nockhöjden kommer att bli högre. För att i största möjliga mån behålla husens karaktär är det viktigt att de horisontella linjerna som präglar fasaderna behålls. De tillbyggnader som planen syftar till att möjliggöra skall ansluta till befintliga hus avseende fasadmaterial och kulör. Därför införs en bestämmelse om bygglovskrav för ändring av fasadmaterial och kulör.

Förändring av tillåten nockhöjd som är nödvändig för att kunna uppnå fullgod våningshöjd i två plan kommer att ha viss påverkan på landskapsbilden. Då de hus som berörs av ändringen inte är exponerade mot vattnet utan är väl inbäddade i grönska bedöms påverkan av landskapsbilden vara av mindre betydelse.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ändringens genomförandetid gäller i 5 år från det datum ändringen vunnit laga kraft.

Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandefrågor.

Tidplan

Kvartal 1, 2016

Samråd

Kvartal 2, 2016

Granskning

Kvartal 3, 2016

Antagande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Nina Lindberg
Planarkitekt