

2020-11-24

Diarienummer
BN 2020/0379
PÅ 25/2017

Astrid Avenberg Rosell
Planarkitekt

Antagande av detaljplanen för del av Östra Torn 27:2 (Portkvarteren Centrala Brunns hög)

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar

- att anta detaljplan för del av Östra Torn 27:2 (Portkvarteren Centrala Brunns hög)
- att motivera beslutet i enlighet med vad som anges under rubriken föredragning i stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse

Sammanfattning

Tekniska nämnden beslutade 2017-05-17 att beställa detaljplan för den sydvästra delen av Centrala Brunns hög. Planens syfte är att planlägga mark för bostäder, kontor och service. Planområdet kan komma att innehålla totalt ca 40 000 m² BTA varav 18 000 – 30 000 m² BTA bostäder, 500 – 12 100 m² BTA kontor och lokaler samt 10 000 m² mobilitetshus. Detta innebär 250-370 bostäder, möjliga kontorslokaler för upp till 150 personer samt cirka 340 bilplatser i mobilitetshus. Kommunen äger all mark inom planområdet och markanvisning ska ske enligt kommunens markpolicy genom jämförelseförfarande, markanvisningstävling eller direktanvisning. Stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden ska besluta att anta planen.

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-11-24
- Detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration 2020-11-24
- Planbeskrivning 2020-11-24
- Granskningsutlåtande 2020-11-24

2020-11-24

Diarienummer
BN 2020/0379
PÅ 25/2017

Ärendet

Bakgrund

Planens syfte är att planlägga kommunal mark för bostäder inom Centrala Brunnshög, men även möjliggöra vårdboende, lokaler och kontor, parkeringshus/mobilitetshus samt parkytor för rekreation och dagvattenfördröjning.

Marken saknar detaljplan idag. Marken har varit ianspråktagen för parkering och kontorspaviljonger men verksamheten är inte kvar. Marken består av asfalt och jordupplag och är delvis omgärdat av stängsel.

Kommunen äger all mark inom planområdet och markanvisning ska ske enligt kommunens markpolicy genom jämförelseförfarande, markanvisningstävling eller direktanvisning.

Föredragning

Planbeskrivningen redogör för hur planen kan genomföras, vilka avvägningar som gjorts mellan olika intressen och vilka konsekvenser det innebär för omgivningen. Konsekvenserna av planförslaget genomförande blir att Brunnshögs entrébebyggelse utvecklas. Planförslaget innebär att området får liv och gatorna som leder till Brunnshögstorget kan byggas klara, och det stärker attraktiviteten i helhetsmiljön i Brunnshögs centrum. Nya kontor, lokaler för service, vårdboende och 250-370 nya bostäder möjliggörs i kollektivnära läge.

Genomförandet av planen bedöms inte leda till olägenhet enligt vad som avses i 2 kap. 9 § PBL.

De allmänna intressena att möjliggöra en blandad stad, öka bostadsbyggandet, att anlägga attraktiva allmänna ytor och länka ihop områden för en trygg och levande stad kan uppnås med denna detaljplan. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det inte finns några motstående intressen.

Planområdet består av obebyggd mark med parkeringsplatser och obrukad mark. Marken bebyggs, dagvatten behöver fördröjas i och utanför planområdet och trafiken ökar något. Detta bedöms inte vara betydande miljöpåverkan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11-18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

2020-11-24

Diarienummer
BN 2020/0379
PÅ 25/2017

Konsekvenserna av planförslagets genomförande blir att Brunnshögs entrébebyggelse utvecklas. Planförslaget innebär att området får liv och gatorna som leder till Brunnshögstorget kan byggas klara, och det stärker attraktiviteten i helhetsmiljön i Brunnshögs centrum. Nya kontor, lokaler för service, vårdboende och 250-370 nya bostäder möjliggörs i kollektivnära läge.

De allmänna intressena att möjliggöra en blandad stad, öka bostadsbyggandet, att anlägga attraktiva allmänna ytor och länka ihop områden för en trygg och levande stad kan uppnås med denna detaljplan. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det inte finns några motstående intressen. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL för grannfastigheter eller andra berörda.

Stadsbyggnadskontoret anser att förutsättningarna i plan- och bygglagen för antagande av detaljplanen är uppfyllda och föreslår att byggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen.

Beredning

Tekniska nämnden beslutade 2017-05-17 att beställa detaljplan för den sydvästra delen av Centrala Brunns hög. Planens syfte är att planlägga kommunal mark för bostäder, kontor och service.

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utreda förutsättningar för en ny detaljplan, att handläggas i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser om standardförfarande.

Planområdet kan komma att innehålla totalt ca 40 000 m² BTA varav 18 000-30 000m² BTA bostäder, 500-12 100 m² BTA kontor och lokaler och dessutom 10 000 m² BTA mobilitetshus. Detta innebär 250-370 bostäder, kontorslokaler för ca 150 personer samt ca 340 bilplatser i mobilitetshus. Kommunen äger all mark inom planområdet och markanvisning ska ske enligt kommunens markpolicy genom jämförelseförfarande, markanvisningstävling eller direktanvisning.

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan som skickades ut för samråd till berörda myndigheter, sakägare med flera. De yttranden som kom in finns sammanställda och kommenterade i samrådsredogörelsen. Under samrådet har stadsbyggnadskontoret undersökt om genomförandet av detaljplanen kan medföra en betydande miljöpåverkan och kommit fram till att den inte gör det. Ett beslut om detta har fattats innan planen detaljplanen skickades ut på granskning.

Planförslaget var sedan tillgängligt för granskning och skickades till berörda myndigheter och sakägare med flera. De yttranden som kom

2020-11-24

Diarienummer
BN 2020/0379
PÅ 25/2017

in har sammanfattats och stadsbyggnadskontorets kommentarer till dessa finns redovisade i granskningsutlåtandet. Förslaget har inte några väsentliga förändringar efter granskningen.

Barnets bästa

Beslutet påverkar barn och unga. Barnets bästa har beaktats genom att det ska finnas lekmiljöer i parken och på bostadsgårdarna mellan husen. Bilar ska endast undantagsvis köra in bland husen. Det finns planskilda cykelpassager under Solbjersvägen intill området. Övriga trafikerade gatorna kring planområdet är däremot ett problem för barn och unga eftersom de måste passera dem för att nå förskolor och skolor. Det kan bli brist på förskoleplatser i området om bostäder byggs ut snabbt och förskolor inte byggs samtidigt.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för planarbetet finansieras genom avgift enligt taxa.

Ole Kasimir
PlanchefAstrid Avenberg Rosell
Planarkitekt**Beslutet skickas till**

Enligt sändlista