

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Karolina Ehrén
Planarkitekt

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2020-05-12

Detaljplan för Trädgårdsmästaren 1 med flera, Ella gård – Beslut om godkännande av information i start-PM

Sammanfattning

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö beslutade den 12 december 2016 §§ 53-54 om positivt planbesked för fastigheterna Trädgårdsmästaren 1 och 2 samt Tråget 14 i Ella gård och gav samtidigt stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för att möjliggöra ny småskalig bostadsbebyggelse i 1-3 våningar på fastigheterna.

Planarbetet kommer att inledas med en tidig dialog med de närboende i området för att få med input till utformningen av området. En behovsbedömning för planområdet upprättades i samband med planbeskedet 2016. Planen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte behöva upprättas.

Planarbetet genomförs med utökat förfarande enligt PBL 2010:900, efter 2 januari 2015, eftersom att detaljplanen inte överensstämmer med översiktsplanen. Plankostnadsavtal har tecknats med fastighetsägarna för Trädgårdsmästaren 1 och 2 samt Tråget 14. Fastighetsägarna står för kostnader för framtagandet av detaljplanen och erforderliga utredningar.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner start-PM daterat den 14 april 2020 gällande fastigheten Trädgårdsmästaren 1 med flera inom kommundel Ella gård.

Ärendet

Projektet innebär upprättande av en ny detaljplan för Trädgårdsmästaren 1 med flera i kommundelen Ella gård. Trädgårdsmästaren 1 och 2 är idag bebyggda med två kontorshus och verksamhetslokaler. På Tråget 14 finns det idag en handelsträdgård.

Förvaltningsbolaget Trädgårdsmästaren KB, ägare till Trädgårdsmästaren 1 och 2, och S-Invest Ellagårdsvägsfastigheter AB, ägare till Tråget 14, inkom under våren 2016 med en begäran om, planbesked samt en önskan om gemensam detaljplaneprocess. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö beslutade den 12 december 2016 §§ 53-54 om positivt planbesked för fastigheterna och gav samtidigt stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för att pröva ändrad markanvändning från kontor, handel och handelsträdgård till småskalig bostadsbebyggelse om 1-3 våningar.

Planen innebär en möjlig ändrad användning av redan exploaterade fastigheter, ingen naturmark tas i anspråk. Upprättande av detaljplanen handläggs med utökat förfarande då förslaget ej är förenligt med översiktsplanen. Detaljplanen bedöms kunna handläggas med utökat förfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter januari 2015.

Exploateringsgraden och utformning av bebyggelse kommer utredas vidare i planarbetet. Planarbetet kommer att inledas med en tidig dialog med de närboende i området för att få input till utformningen av området.

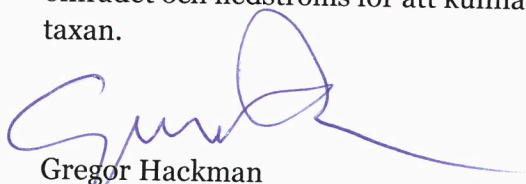
En förutsättning för planens genomförande är att kapaciteten i VA-ledningsnätet utökas, eftersom kapaciteten i stora delar av ledningsnätet redan är fullt utnyttjad.

Konsekvenser av planens genomförande

En bedömning av risk för betydande miljöpåverkan har upprättats i samband med planbeskedsförfrågningarna. Detaljplanen för Trädgårdsmästaren 1 med flera bedöms i nuläget inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. De miljöfrågor som identifierats i bedömningen av risk för betydande miljöpåverkan, det vill säga buller, dagvatten och markföroreningar - bedöms kunna hanteras inom det ordinarie planarbetet.

Ekonomiska aspekter

Ett planavtal har tecknats och reglerar bolagens kostnadsansvar för framtagande av ny detaljplan och bolagen ansvarar för att, i samråd med kommunen, ta fram och bekosta de underlag och utredningar som behövs. Utbyggnad av befintlig allmän gata bekostas av sökande men utbyggnad finansieras av kommunen som får kostnaderna täckta av bolagen i efterhand. Eventuell flyttning av ledningar inom kvartersmark samt alla fastighetsbildningsåtgärder bekostas av fastighetsägaren. Planförslaget kräver utbyggnad av VA-anläggningen, både inom området och nedströms för att kunna avleda bebyggelsens avlopp vilket finansieras genom VA-taxan.



Gregor Hackman
Samhällsutvecklingschef



Mikael Åklint
Plan- och exploateringschef

Bilagor

1. Start-PM för Trädgårdsmästaren 1 med flera, 2020-04-14
2. Planbeskedsutredning för fastigheterna Trädgårdsmästaren 1 och 2 samt Tråget 14, Ella gård, 2016-11-04
3. Beslut om planbesked för fastigheten Tråget 14, Ella gård, 2016-12-12, § 53 samt för fastigheten Trädgårdsmästaren 1 och 2, Ella gård, 2016-12-12, § 54