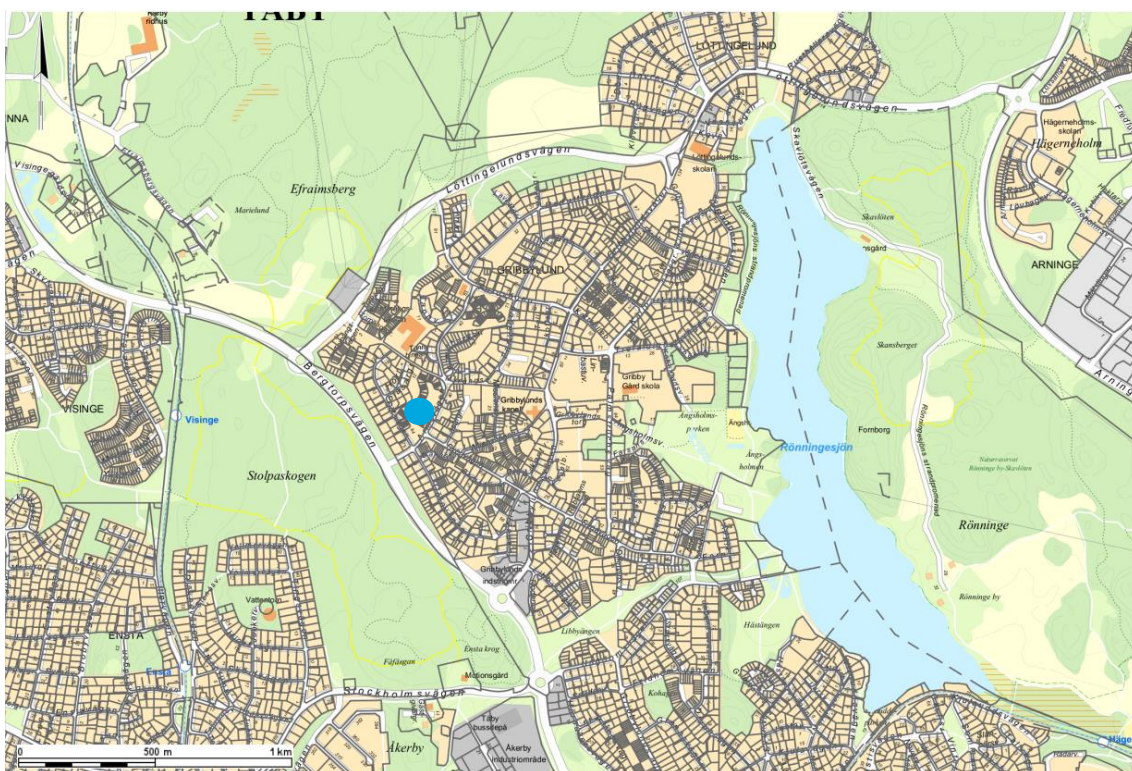


SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET  
Plan- och exploateringsavdelningen  
Johanna Lind

Start-PM för

# Ändring av detaljplan S197, Södra Myrängen, avseende kvarteret Bägaren



Figur 1. Karta, blå prick visar var planområdet är placerat.

# 1. Sammanfattning

Fastigheterna i kvarteret Bägaren (fastigheterna Bägaren 1 till Bägaren 57) ligger i Gribbylund. Detaljplanen är stadsplan för Södra Myrängen, S197 som fastställdes den 4 november 1982. Den gemensamma byggrätten för kvarteret Bägaren är förbrukad.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att den gemensamma byggrätten inom kvarteret Bägaren omvandlas till separata byggrätter.

Föreslagen ändring av detaljplanen bedöms kunna genomföras med standardförfarande då förslaget är förenligt med översiktsplanen och inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Beslut om samråd och granskning föreslås fattas av planchef på delegation.

Ändringen av detaljplanen finansieras via stadsbyggnadsnämndens driftbudget. Planavgift tas ut vid bygglov. Ramavtal och plankostnadsavtal kommer därmed inte att upprättas.

Ändringen bedöms inte föranleda några kommunala investeringar.

Uppdraget avses löpa under perioden Q2 2024-Q3 2026.

Sett till förutsättningarna på platsen ska risker vid skyfall samt bebyggelsens värden och karaktärsdrag särskilt beaktas.

## 1.1. Syfte och mål

Syftet med ändringen av detaljplanen är att den gemensamma byggrätten inom kvarteret Bägaren omvandlas till separata byggrätter. Inga nya bostäder planeras att tillkomma.

Målet med ändringen är att tydliggöra byggrätten för varje enskild fastighet, vilket underlättar bygglovshanteringen så att färre avvikelser behöver prövas vid bygglovsgivning.

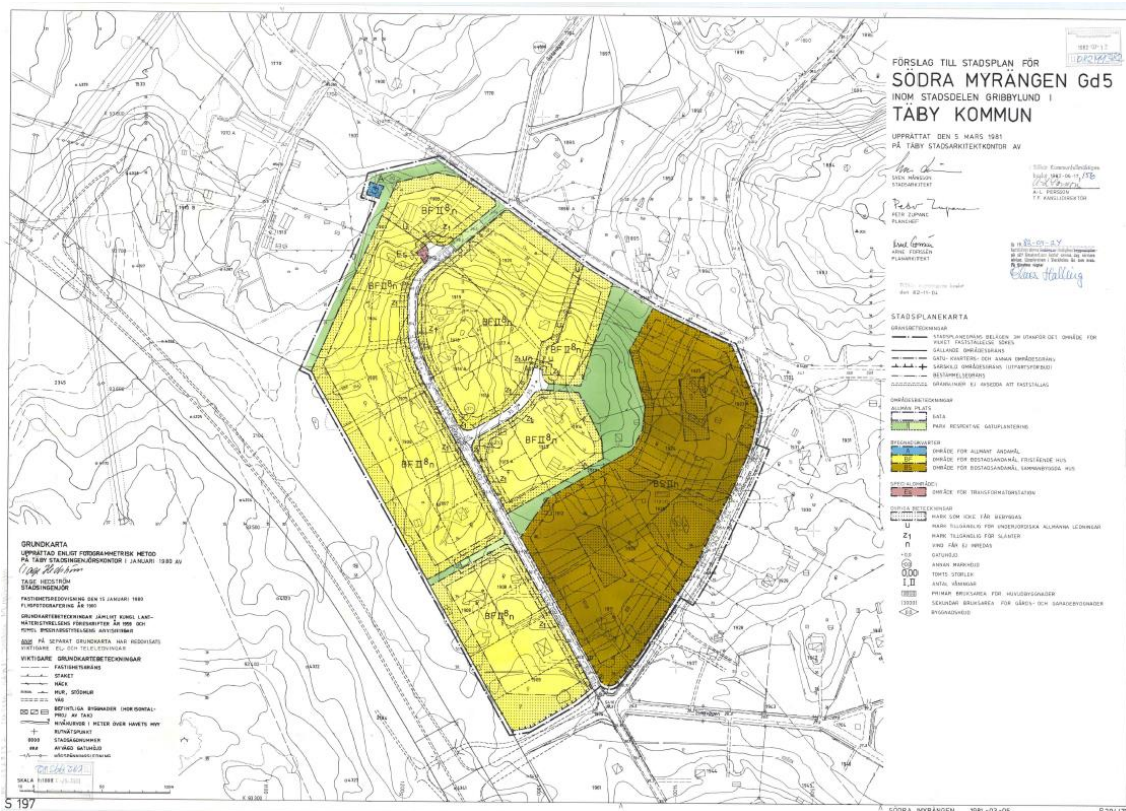
Ytterligare ett mål med ändringen är att detaljplanen ska hålla över tid för att tåla skiftande behov samt vara rättssäker. I uppdraget ingår att utreda om detaljplanen behöver vara tydligare gällande lovbefriade åtgärder, komplementbyggnader och solceller på tak för att bevara området värden och karaktär.

Uppdraget ska skapa förutsättningar för att bidra till kommunens vision och inriktningsmål.

## 1.2. Bakgrund

Fastigheterna i kvarteret Bägaren (fastigheterna Bägaren 1 till Bägaren 57) ligger i Gribbylund. Gällande detaljplanen är stadsplan för Södra Myrängen, S197 som fastställdes den 4 november 1982.

Den gemensamma byggrätten för kvarteret Bägaren är förbrukad.



Figur 2. Gällande detaljplan, aktuellt område i brunt.

Kommunstyrelsen fattade beslut om Prioriteringslista över renoveringsplaner den 20 februari 2023, §22. Då beslutades att detaljplan S197 Södra Myrängen, kvarter med gemensamma byggrätter, ska renoveras genom ändring av detaljplan.

## 1.3. Läge och avgränsning

Området kvarteret Bägaren är lokaliserat i Gribbylund intill Armévägen. Kvarteret består av 10 längor med fem till sex radhus i varje länga, totalt 56 småhusfastigheter. I kvarteret är varje radhus en egen fastighet, men byggrätten för hela området är gemensam.

Inom kvarteret finns också gemensam parkering med både carport och markparkering, gemensamhetslokal samt gemensamma gårdar och grönytor.



Figur 3. Ortofoto, vit markering visar ungefärlig avgränsning för kvarteret Bågaren.

Området är delvis kuperat. Bebyggelsen är småskalig, enhetlig och anpassad till terrängen. Området byggdes ut 1983. Arkitekt var FFNS arkitekter. Fasaderna består av röd stående träpanel och taken består av tegelröda betongpannor.

Radhusen i sig skiljer sig inte särskilt mycket i storlek, men vissa gavelradhus är i en våning medan de flesta radhus är i två våningar. Gavelfastigheterna i respektive länga är i regel väsentligt större än de inre fastigheterna, i flera fall mer än dubbelt så stora.

## 1.4. Särskilda förutsättningar som behöver beaktas

- Området är välbevarat och bebyggelsen har värden och karaktärsdrag som i planarbetet behöver beaktas gällande volym, material och kulör.
- Området vid parkeringsytan i kvarterets södra del utgör en lokal lågpunkt, vilket innebär att skyfall kan behöva belysas under planarbetet.
- Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

## 1.5. Uppdragets bedrivande

Föreslagen ändring av detaljplanen bedöms kunna genomföras med standardförfarande då förslaget är förenligt med översiktsplanen och inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ändringar i detaljplanen ryms inom syftet för den ursprungliga stadsplanen för Södra Myrängen S197 och redovisningen av dessa bedöms kunna uppfylla plan- och bygglagens krav på tydlighet. Därmed bedömer kommunen det lämpligt att hantera förslaget som ändring av detaljplan.

Innan samrådshandlingar tas fram planeras ett informationsmöte hållas med berörda fastighetsägare.

Då ändring av detaljplan bedöms vara av enkel karaktär föreslås beslut om samråd och granskning fattas av planchef på delegation.

## 2. Ekonomi och avtal

Ändringen av detaljplanen finansieras via stadsbyggnadsnämndens driftbudget. Planavgift tas ut vid bygglov. Ramavtal och plankostnadsavtal kommer därmed inte att upprättas.

Ändringen bedöms inte föranleda några kommunala investeringar.

## 3. Preliminär tidplan

Uppdraget avses löpa under perioden Q2 2024-Q3 2026.

## Tidplan för planläggning:

Godkännande start-PM	Q4 2024 (SBN)
Informationsmöte	Q1 2025
Beslut om samråd	Q2 2025 (Delegationsbeslut)
Beslut om granskning	Q4 2025 (Delegationsbeslut)
Beslut antagande	Q2 2026 (SBN)