



Kommunstyrelsen

Ändring av detaljplan D115, begäran om planuppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Uppdra till Miljö- och byggkontoret att påbörja planläggning.
2. Prioritera detaljplanen som nr 4 i prioriteringslistan.

Ärendet

Detaljplan D115 är belägen i industriområdets norra del och nås via Årvältsvägen. Detaljplanen är från 1990 och reglerar markanvändning för industri med tillhörande planbestämmelser.

Under 2019 har ett stort intresse för kommunens mark i detta område visats och två stora markaffärer kommer att slutföras inom kort. Möjlighet till ytterligare försäljningar finns också kvar i detta planområde.

Detaljplanen ger vissa begränsningar som kan påverka dessa nya etableringar men också framtida. Detta gäller planbestämmelser kopplat till utfartsförbud, prickmark och byggnadshöjd över nollplanet.

Samhällsenheten önskar därför att kommunstyrelsen beslutar om ett planuppdrag för att ändra detaljplan D115 och ovannämnda begränsade planbestämmelser.

Ärendets tidigare behandling

-

Beslutsunderlag

D115 Plankarta
Vision 2025

Protokollsutdrag till
Miljö- och byggkontoret- Byggenheten
Näringslivskontoret

Exp / 2019



Handläggare
Olof Lindstrand

Datum
2019-05-22

Diarienummer
KS/2019:247

Förvaltningens övervägande

Den befintliga detaljplanen D115 innehåller planmässiga begräsningar som kunde anses vara aktuella då detaljplanen antogs år 1990. Planen tog bland annat höjd för en gång-och cykelväg längs med Årvältsvägen samt ett vägreservat för en ny vägsträckning mot Bergeforsen.

Under årens lopp har förutsättningar förändrats och äldre idéer är inte längre aktuella. För att modernisera detaljplanen och förbättra möjligheterna för nya etableringar bör därför detaljplanen ändras. Genom att pröva möjligheten att upphäva utfartsförbudet kan en ny av de nya etableringarna få möjlighet till två utfarter vilket förbättrar deras logistik.

I den övre delen av planområdet finns prickad mark vilket innebär att marken inte får bebyggas. Denna prickmark angränsar till en annan detaljplan som också ger markanvändning för industri. I detta område håller en annan stor markaffär på att avslutas. För att möjliggöra en rationell hantering av den tänkta nya fastigheten bör prickmarken prövas att upphävas.

Slutligen finns två höjdangivelser i detaljplanen. Den ena reglerar att man får uppföra byggnader i två våningar och den andra ger en maximal byggnadshöjd över nollplanet på +45 m. Nollplanet går att definiera som att det utgår från havets medelhöjdnivå. I dag ligger del av planområdet på höjden +41 m. Detta gör det svårt att kunna bygga i två våningar om man inte schaktar ut området kraftigt. Då området är beläget i den tertiära zonen till förslag om nytt vattenskyddsområde är en kraftig schaktning inte önskvärd. En prövning om att upphäva bestämmelsen om byggnadshöjd över nollplanet förbättrar möjligheten att sälja den kvarvarande planlagda industrimarken i detaljplanen.

En ändring av detaljplan innebär inte att man prövar om markens lämplighet för industriändamål på nytt. Det som prövas i planprocessen är endast de planbestämmelser som föreslås upphävas samt de som föreslås att införas. Planändringsprocessen kan ses som ett sätt att anpassa en detaljplan till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att behöva genomföra hela den lämplighetsbedömning som krävs vid upprättandet av en ny detaljplan.

En planändring hanteras enligt reglerna för ett standardförfarande.

Miljö- och byggkontoret

Klas Lundgren
Miljö- och byggchef

Olof Lindstrand
Planarkitekt