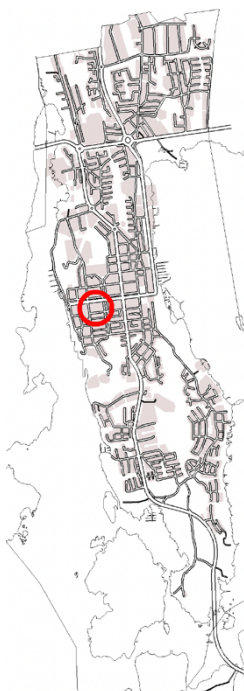




Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen FRÄMMANBERG, kvarter 2, tomterna 9, 11, 13, 14, 16, 18-23, 92, 93, 1002, 2002 och ÖFVERNÄS BY, lägenheterna 3:1, 3:2, 3:3 samt tomtindelning för stadsdelen FRÄMMANBERG, kvarter 2, tomterna 34-39 (Stadsplan 1158)

Dnr MHSTAD/472/2024

Stadsarkitekten 04.12.2024



Bilagor:

- Ansökan om stadsplaneändring av stadsplan för tomterna 478-1-2-13, 478-1-2-14, 478-1-2-14-M601, 478-408-3-1 och 478-408-3-2, 27.03.2024; **A**
- Beslut gällande behov av miljökonsekvensbedömning, stadsplan 1158, 4.12.2024; **B**
- Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen FRÄMMANBERG, kvarter 2, tomterna 9, 11, 13, 14, 16, 18-23, 92, 93, 1002, 2002 och ÖFVERNÄS BY, lägenheterna 3:1, 3:2, 3:3 samt tomtindelning för stadsdelen FRÄMMANBERG, kvarter 2, tomterna 34-39 (Stadsplan 1158), 4.12.2024; **C**
- Planbeskrivning, stadsplan nr 1158, 4.12.2024; **D**

Ansökan

Sökanden anhåller om en ändring av tomtindelningen för att bilda en sammanhängande tomt av fastigheterna M601, 3:1–2 samt 2–13.

Planläggningsenheten har inkluderat flera tomter i samma planarbete för att skapa större mera sammanhängande planhelheter.

Planhelheten under arbete omfattar därför större delen av hela kvarteret. Ändringar från gällande detaljplaner är dock små och omfattas mest av de i ansökan nämnda tomterna. De övriga tomternas bestämmelser har förenhetligats för att göra tolkningarna av bestämmelserna likvärda.

Bakgrund

Generalplan

Planområdet har i generalplanen
Markanvändning: BS, R, BH och BT-1
Antal våningar: I-II och III
Exploateringsstal: 0.65 – 0.8 och 0.5

För de aktuella tomterna FRÄMMANBERG-2-13 och 14 är markanvändningen BS, småhusdominerad bostadsbebyggelse, antalet våningar är I - II och exploateringsstalet 0.65 - 0.8.

Gällande stadsplan

Planområdet omfattar stadsplan nr 681 från år 1994, stadsplan nr 218 från år 1971, stadsplan nr 806 från år 2003, stadsplan nr 677 från år 1994, stadsplan nr 458 från år 1983, 125 från år 1969.

För den aktuella tomten FRÄMMANBERG-2-13 är gällande stadsplan nr 218 från år 1971. Markanvändningen är BVA, kvartersområde för bostadsvåningshus där högst 1/3 av den totala våningsytan får utnyttjas som butiksutrymmen. Antal våningar är IIg, (Bokstaven g anger rätten att utöver det med romersk siffra antalet angivna våningar utbygga antingen en garage- och källarvåning helt eller i huvudsak ovan markplanet eller en kombinerad bostads- och ekonomivåning där högst hälften av våningsplanet får utbyggas till våning vari, enligt bestämmelserna om byggandet, bonings- eller arbetsrum må inrymmas).

För den aktuella tomten FRÄMMANBERG-2-14 är gällande stadsplan nr 806 från år 2003. Markanvändningen är BVR.

Stadsarkitekten konstaterar

Bebyggelsen i kvarteret är brokig och representeras av flera tidsåldrar; både äldre trähus från sekelskiftet, men även nyare höghus. Enstaka nybyggen i gammal stil har även uppförts. In mot Södragatan dominerar stadsbilden av hus från 1960–70 talet där våningshuslängorna är placerade längsmed en smal tomt in mot kvarterets mitt och gaveln och ett biltak ut mot gatan.

En mindre andel av byggrätterna är ännu oanvända, främst i mitten av kvarteret.

Planändringen medför inga större konsekvenser för den byggda miljön eller stadsbilden utan är mera en teknisk justering av de byggrätter som redan idag är beviljade. Det är önskvärt från stadens sida att de nuvarande flera stadsplanerna slås ihop till en större helhet eftersom det gör att fastighetsägarna får en mera jämlik behandling vid tolkningen av stadsplanebestämmelserna.

Utbyggt

Alla tomter är idag bebyggda.

Planförslag

Planförslaget innebär inga större förändringar i helhetsgreppet i kvarteret. Tomterna Fämmanberg-2-13, Främmanberg-2-14 och delar av Sjöfarargränd justeras så att tomten 2:13 förstoras och 2:13 förminskas något. Sjöfarargränden förkortas något och den delen blir en del av tomt 2:13. Den obebyggda andelen av tomt 2:14 kvarstår men omformas något. Samtliga tomter inom planområdet får moderniserade planbestämmelser vilket bidrar till en mera enhetlig stadsplan baserad på likabehandlingsprincipen.

Markanvändningen kvarstår som förut för de bebyggda tomterna, men parkområdet i kvarterets mitt ändras från PL (då det inte ägs av staden) till att bli en del av de tomter som äger området, vilka har beteckningen BVA. Att området fortsatt ska fungera som grönområde för kvarteret säkras i stadsplanen genom beteckningen "Del av område som ska planteras...". Delområdesbeteckningen tillåter även mindre byggnation i park som stöder rekreation, lek och underhållet ska skötas av tomterna i kvarteret. Parken betjänar hela kvarteret och är inte någon enskild tomts grönområde fast äganderätten hör till fastigheterna i fråga.

Planförslaget har presenterats sökanden som omfattat förslaget.

Planens konsekvenser

Miljön

Grönyta säkerställs genom ett förtydligande av teckenförklaringen samt förstärks genom detta. Miljöpåverkan är ringa.

Stadsbilden

Stadsbilden påverkas i mycket liten del men blir mer enhetlig.

Trafikmiljön

Trafiken påverkas inte.

Antal bostäder

Antalet bostäder påverkas inte.

Antal arbetsplatser

Antalet arbetsplatser påverkas inte.

Samhällsekonomi

Ringa påverkan.

Behov av miljökonsekvensbedömning

Planläggningsenheten konstaterar att en miljökonsekvensbedömning inte behöver göras (bilaga B).

Övrigt

Planläggningsenhetens bedömning är att den sökta ändringen följer generalplanens intentioner vad gäller markanvändning, antal våningar och exploateringsgrad varför ärendet behandlas som en enkel planprocess.

Stadsarkitektens beslut: Stadsarkitekten ställer ut Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen FRÄMMANBERG, kvarter 2, tomterna 9, 11, 13, 14, 16, 18-23, 92, 93, 1002, 2002 och ÖFVERNÄS BY, lägenheterna 3:1, 3:2, 3:3 samt tomtindelning för stadsdelen FRÄMMANBERG, kvarter 2, tomterna 34-39 (Stadsplan nr 1158) av den 2.12.2024, planbeskrivning (Stadsplan nr 1158) av den 4.12.2024 och tomtindelningarna (Stadsplan nr 1158) av den 12.12.2024 och 17.12.2024.

Stadsarkitekten 21.01.2025

Stadsarkitektens beslut: Stadsarkitekten godkänner förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen FRÄMMANBERG, kvarter 2, tomterna 9, 11, 13, 14, 16, 18-23, 92, 93, 1002, 2002 och ÖFVERNÄS BY, lägenheterna 3:1, 3:2, 3:3 samt tomtindelning för stadsdelen FRÄMMANBERG, kvarter 2, tomterna 34-39 (Stadsplan nr 1158) av den 2.12.2024, planbeskrivning (Stadsplan nr 1158) av den 4.12.2024 och tomtindelningarna (Stadsplan nr 1158) av den 12.12.2024 och 17.12.2024.
