

Datum: 2018-11-19
Diarienumr: 2015.150 SBN
Handläggare: Cecilia Sjölin

Samhällsbyggnadsnämnden

Yttrande till mark- och miljööverdomstolens skrivelse (mål nr P 190-17) om upphävande av detaljplanen för bostäder vid, Östra Ringgatan/Farkosten 11

Ärendebeskrivning, bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde 2016-12-12 att anta Detaljplan för bostäder vid Östra Ringgatan/Farkosten 11. Nämndens beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen vilken upphävde detaljplanen i dom meddelad 2018-02-05.

Samhällsbyggnadsnämnden har genom ordförandebeslut 2018-02-26 överklagat Mark- och miljödomstolens beslut. Mark- och miljööverdomstolen har därefter förelagt Samhällsbyggnadsnämnden att komplettera överklagandet senast den 16 mars 2018 och däri ange grunderna för överklagandet samt vad som anses vara fel i Mark- och miljödomstolens beslut. Samhällsbyggnadsnämnden inkom då med ett svar.

Den 9 oktober 2018 inkom en skrivelse till Samhällsbyggnadsnämnden från Mark- och miljööverdomstolen där Samhällsbyggnadsnämnden åter igen ges tillfälle att yttra sig över bifogad skrivelse. Yttrandet ska ha inkommit skriftligen senast den 23 november 2018. Yttrandet utgörs av denna handling.

Förvaltningens yttrande

Samhällsbyggnadsnämnden anför i huvudsak detsamma som till mark- och miljödomstolen, se yttrande Dnr 2015.150/211 SBN-074 Överklagande av mark- och miljödomstolens beslut (mål nr P 190-17) om att upphäva detaljplanen för bostäder vid Östra Ringgatan/Farkosten 11.

Yttrandet till mark- och miljödomstolen innehöll kortfattat:

1. Att det är lämpligt ur ett hållbarhetsperspektiv att förtäta staden i detta läget.
2. Att platsen är lämpad för ändamålet.
3. Att det allmänna intresset av att bebygga platsen med smålägenheter väger över det enskilda intresset.
4. Att den eventuella olägenhet som de närboende upplever inte kan anses som betydande olägenhet.

Samhällsbyggnadsnämnden tillägger och förtydligar dessutom följande;

Bakgrund till detaljplanens innehåll

Marken utgörs idag är en hårdgjord obebyggd markparkering som till delar föreslås bli föremål för förtätning av smålägenheter. Parkering för närliggande verksamheter kan tillgodoses i närområdet, bl.a. vid p-hus Estrad ca 150 meter väster om planområdet. Parkering för de närliggande bostäderna kan tillgodoses på kvarvarande parkering. Eftersom området är utsatt för buller från framför allt tågtrafiken söder om planområdet, behöver den nya bebyggelsen utformas på så vis att en s.k. ”tyst sida” kan skapas på bostädernas innergård (norrvidan). För att klara gällande riktlinjer avseende buller behöver således den nya byggnadskroppen formas i vinkel med en viss höjd.

Markparkeringen har egenskapen att den inte får bebyggas i gällande detaljplan (s.k. ”prickmark”). Anledningen till detta är att marken ska hållas fri från bebyggelse för att kunna nyttjas som markparkering fullt ut eftersom man vid planens framtagande inte hade något alternativ till uppställning av bilar. Med tiden har förutsättningarna förändrats och p-hus Estrad finns numera inom kort gångavstånd (ca 150 m) från planområdet. Anledningen till prickmarken var således inte för att marken i sig skulle vara olämplig att tas i anspråk för bebyggelse.

Detaljplanens framtagande

Vid samråds- och granskningskedet gjordes bedömningen att Naturskyddsföreningens intressen inte berördes av planförslaget. Därför skickades inte planförslaget dit på remiss. Vilka som får handlingarna på remiss eller ej, görs en bedömning om i varje enskild plan. Dock är det vissa instanser som rutinemässigt alltid får alla handlingar. Naturskyddsföreningen hör dock inte till dessa.

Vad gäller komplementbyggnader så finns det inget exakt läge angivet i detaljplanen, vilket också förklarades vid Mark- och miljödomstolens syn i oktober 2017. Dock finns det en yta som komplementbyggnader får finnas någonstans inom, vilken är s.k. ”korsmark” på plankartan.

Räddningstjänsten har dels ingått i den arbetsgrupp som stöttat framtagandet av planförslaget och dels har de haft möjlighet att yttra sig även formellt i såväl samråds- och granskningskedet. De ser till att de kan utföra sitt uppdrag i hela området, inte bara till en enskild fastighet. Likadant gäller för andra verksamheter som renhållning m.fl.

Vid detaljplanens framtagande gav kommunen en oberoende sakkunnig i uppdrag att ta fram en bullerutredning för området. Denna utredning har kommunen haft som underlag i planarbetet. Kommunen kan inte svara för trafikverkets bullerberäkningar, deras riktighet eller hur dessa är framtagna.

I planarbetet har det tagits hänsyn till de kulturhistoriska aspekterna. Bedömningen är att det nu aktuella planförslaget inte skulle påverka den kulturhistoriska miljön i någon negativ riktning.

I planarbetet har det tagits fram en solstudie som inte påvisar någon betydande olägenhet för närliggande bostäder.

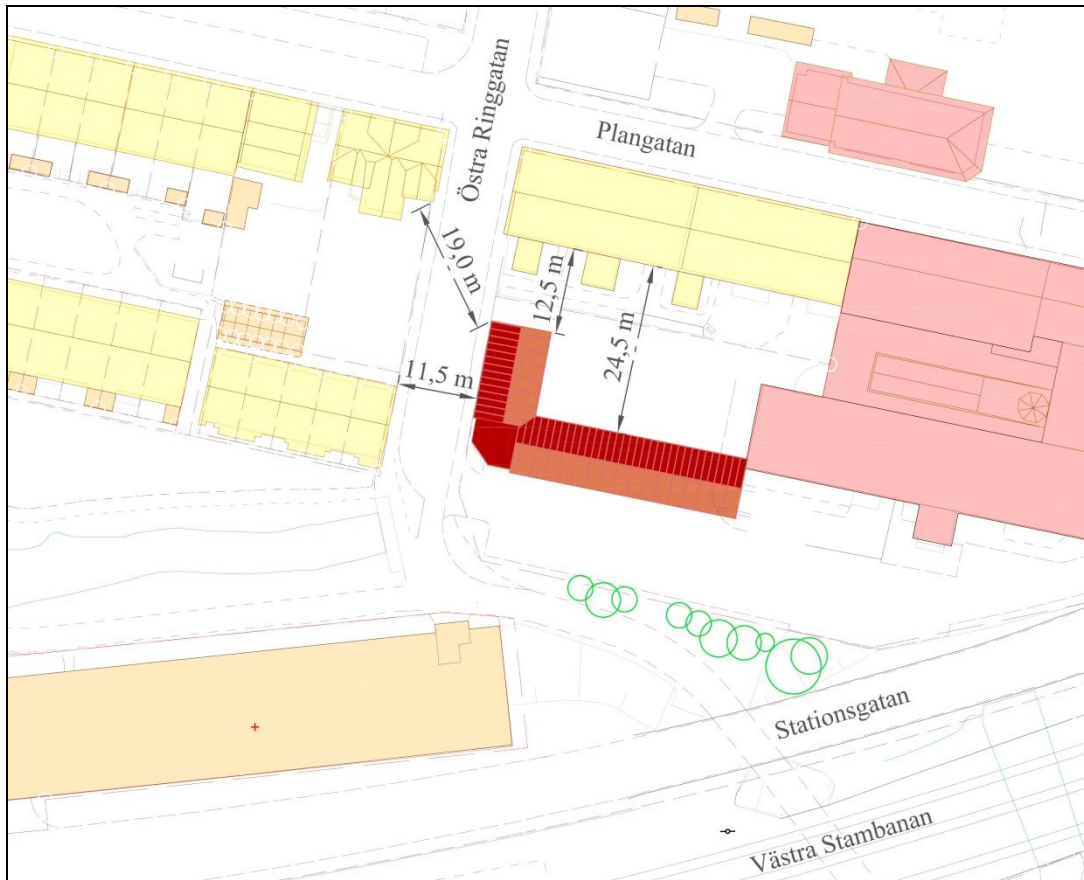
Detaljplanens genomförande

Markföreningarna kommer att tas bort på ett fackmannamässigt sätt före en eventuell byggnation. Att sanera förorenad mark är positivt för miljön eftersom gifterna i marken inte riskerar att sprida sig genom grundvatten etc. Att den nya bebyggelsen behöver grundläggas med hjälp av pålar utgör inte heller någon anledning till att inte bebygga marken. Även det kommer att ske på professionellt sätt och närliggande bebyggelse kommer innan några markarbeten påbörjas att besiktigas.

Kostnader för sanering och pålning åläggs fastighetsägaren. Det är inga aspekter som tas med vid prövning av markens lämplighet för den aktuella åtgärden. Huruvida lägenheterna kommer att bli eftertraktade eller ej får framtiden utvisa. Det är inget kommunen tar hänsyn till och det drabbar inte heller några kommunala skattemedel. Samhällsbyggnadsnämnden ser läget som gynnsamt för smålägenheter, vilket det är en stor efterfrågan på i Alingsås. Förutom att området ligger nära service och allmänna kommunikationer sker förtätningen dessutom på redan hårdgjord mark, där teknisk infrastruktur redan är utbyggt.

Mått och avstånd

Mark- och miljööverdomstolen frågade särskilt om skallinjalen som finns på plandokumentet är användbar för mätning i plankartan. Denna är användbar för mätning vid full skala, dvs. i A2-format (skala 1:500). Detta under förutsättning att utskriften sker på korrekt sätt. Mätbarheten är också korrekt direkt på plankartan om utskriften av A4-format har blivit rätt utförd. Om man vid utskrift i halvskala, dvs. i A4-format (skala 1:1000) anger "Anpassad skala: 50%" så är den mätbar. Om man däremot anger "Förminska för stora sidor" blir utskriften ej mätbar. För att inga tveksamheter i bedömningen av ärendet ska uppstå så infogas en bild över planområdet med måttangivelser (se nedan).



Föreslagen bostadsbebyggelse vid Östra Ringgatan i 3 våningar + indragen takvåning

Rättsfall

De boende på Östra Ringgatan 14/Plangatan 37-39 hänvisar till rättsfall MÖD, P 2112-6, där domen ledde till att antagandet av en detaljplan för bostäder upphävdes. Detta eftersom den nya bebyggelsen bedömdes medföra betydande påverkan på de närliggande bostäderna. I rättsfallet är det dock fråga om ny bostadsbebyggelse i fem våningar i nära anslutning till en låg villabebyggelse. Den nya bebyggelsen skulle dessutom ligga högre i terrängen än den befintliga småhusbebyggelsen. I det nu aktuella fallet vid Östra Ringgatan/Farkosten 11 är det fråga om ny bostadsbebyggelse på 3 våningar samt en indragen takvåning som vetter mot ett annat flerfamiljshus på 2,5 våningar. Väktaren 5, som består av en enskild villa, har den nya bebyggelsen 19 meter diagonalt om bostadshuset. Den nya bebyggelsen ligger dessutom något lägre än befintlig bostadsbebyggelse.

De boende på Östra Ringgatan 14/Plangatan 37-39 hänvisar även till rättsfallet MÖD P 107-16 och drar parallellen med loftgångar. I detaljplanen för Östra Ringgatan/Farkosten 11 föreslås loftgångarna ligga på utsidan av byggnaden. De boende på Östra Ringgatan 14/Plangatan 37-39 påverkas således inte av dessa. Loftgångar kommer dock att vetta mot den södra delen av trädgården på Väktaren 5. Dock bedöms loftgångarna inte medföra någon ökad insyn in i bostaden eftersom de är belägna ca 19 meter diagonalt om bostadshuset i sydost.

Slutsats

Det finns ett allmänt intresse av att kommunen, som har planmonopol, planlägger mark för ändamål som det finns behov av i våra städer och landsbygd. Bostäder är ett sådant behov och detaljplaneringen är ett viktigt verktyg för att kunna utveckla såväl staden som kommunen i stort, i den riktning som önskas. För att kommunen ska kunna tillskapa en blandning av bostadsformer och varierande upplåtelseformer behöver mark tas i anspråk för detta. För att inte glesa ut staden behöver denna bostadsutveckling delvis ske genom mindre förtätningsprojekt, som i det nu aktuella fallet. Att förtäta staden skapar kortare avstånd mellan olika målpunkter som i förlängningen uppmuntrar till gång och cykel istället för bil. En tätare stad blir mer dynamisk och skapar fler möten mellan människor som gagnar det sociala livet. När man förtätar staden kan befintlig infrastruktur nyttjas och kommunen behöver inte betala för anläggandet av gator och teknisk infrastruktur eftersom detta redan är framdraget. Skattemedel kan därmed användas till andra ändamål. Detta är i enlighet med PBL 2 kap 2 § där det är angivet att företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning av våra resurser.

En stad behöver vara föränderlig för att kunna utvecklas och möta samhällets behov. De som bor i en stadsmiljö får därmed vara beredda på att närmiljön kan komma att förändras. Om upphävandet av detaljplanen står fast skulle det underminera kommunens möjlighet att fortsätta utveckla stadsmiljön genom olika lämpliga förtätningsprojekt. Samhällsbyggnadsnämnden anser att den eventuella olägenhet för grannfastigheterna i fråga om insyn, skuggning och utsikt inte är större än vad som får tålas i en stadsmiljö samt att dessa inte kan anses som en betydande olägenhet.