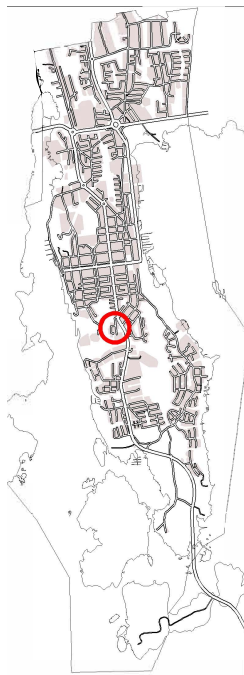




Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen SVEDEN, kvarter 23, 24 (tomt 1-5) och kvarter 25 samt del av parkområde 8P2 och del av vägområde 8K2

Dnr MHSTAD/281/2025

Stadsmiljönämnden xx§, 08.09.2025



Bilagor:

A - Ansökan, 28.03.2025

B - Förslag till ändring av stadsplanen för stadsdelen SVEDEN, kvarter 23, 24 (tomt 1-5) och kvarter 25 samt del av parkområde 8P2 och del av vägområde 8K2 (Stadsplan 1165), 01.09.2025

C - Planbeskrivning, stadsplan nr 1165, 01.09.2025

D - Beslut om miljökonsekvensbedömning, stadsplan nr 1165, 03.09.2025

Ansökan

Sökanden anhåller om en stadsplaneändring av gällande stadsplan för tomten Sveden 23-1 som staden har haft till försäljning men en försäljning har aldrig slutförts. Anledningen till detta kan vara tomtens markanvändning som enligt gällande stadsplan är *AS, kvartersområde för allmän byggnad för socialt ändamål*.

Med syfte att underlätta en framtida försäljning av tomt och byggnad finns orsak att genom stadsplaneändring ändra byggnadens och tomtens användningsändamål. I ansökan avser man utöka tomtens användningändamål så att det även tillåter privata boendalternativ som tex. *BV, kvartersområde för bostadsvåringshus*. Samtidigt anhålls om att utöka tomtens byggnadsrätt enligt tomtens fysiska förutsättningar.

Stadsarkitektens bedömning är att en planändring enligt ansökan är genomförbar, men kommer att kräva en planprocess som tolkas som komplex dvs. planändringen skall gå via stadsmiljönämnden, stadsstyrelsen och slutligen stadsfullmäktige. Detta pga. att den tänkta ändringen strider mot riktgivande generalplan från 2006 där markanvändningen är *A, kvartersområde för allmänna byggnader*.

Ett samråd anses inte nödvändigt eftersom konsekvenserna är så ringa, men de berörda fastighetsägarna kommer att kontaktas per brev och därmed bereda dem möjlighet till kommentarer.

Bakgrund

Gällande stadsplan

Gällande stadsplan nr. 74 för Sveden kvarteren 22-25 från 1964.

Gällande stadsplan nr. 82 för Sveden, kvarter 24, tomterna 5,6,7 och kvarter 25, tomt 8 från 1965.

Markanvändningen för tomterna är *BE, kvartersområde för egna hem innehållande högst en bostadslägenhet; AS, kvartersområde för allmän byggnad* för socialt ändamål och område för *naturpark*.

Exploateringsstalet ligger mellan 0,2 för de mindre egna hemstomterna och 0,24 för den allmänna tomten.

Generalplan

Generalplanen är inte fastställd och därför inte juridiskt bindande.

Generalplanen är godkänd av fullmäktige år 2006.

Enligt generalplanen stipuleras markanvändningen till A, område för offentlig service och förvaltning samt BS, småhusdominerad bostadsbebyggelse, antalet våningar till I-II våningar och ett exploateringsstal 0,2....0,25. Närområdet Sveden har ett exploateringsstal om 0,3.

Utformningsplan

Stadsbilden regleras inte med en utformningsplan och ändringen är så pass liten och stadsdelen inte framträdande så en utformningsplan anses inte nödvändig utan kan fortsätta regleras i samband med byggnadslov.

Ägosituation

Egna hemstomter är i privat ägo och den allmänna tomten i stadens ägo.

Utbyggt

Tomterna är alla bebyggda.

Stadsarkitekten konstaterar

Motiveringen till anhållan är att bättre kunna svara mot det rådande marknadsläget och samtidigt råda bot på bostadsbristen. Det är i linje med stadens vision och långtida arbete.

Stadsarkitekten konstaterar att en markanvändningsändring gynnar staden och stadsbilden och utökar det befintliga bostadsområdets boendemöjligheter. En tomt för offentlig service är inte mera aktuell i detta område.

Markanvändningen förblir BE, område för egna hem, men antalet bostäder ökas från 1 bostad/tomt till 2 bostäder/tomt. För den ändrade AS tomtens del tillåts bostadsvåningshus (BV) och AS beteckningen faller bort.

Tomtindelningen bibehålls.



Planförslag

Tomten Sveden-23-1 med arealen 1872 m² får en justerad byggnadsrätt från 450 m² våningsyta och exploateringsstalet 0,24 till våningsytan 560 m² och ett exploateringsstal på 0,3.

Tomtindelningen bibehålls.

Planens konsekvenser

Miljön

En miljökonsekvensbedömning har gjorts (bilaga D) och kan konstateras att planändringens konsekvenser är ringa och att ingen ytterligare bedömning eller utredning behöver utföras.

Stadsbilden

Den befintliga byggnaden som förväntas rivas och/eller byggas om kommer att ha en positiv inverkan på stadsbilden. För övriga delar ändras inte stadsbilden.

Trafikmiljön

Trafiken till området kommer att utökas något, men inte på ett sådant sätt att det har negativa konsekvenser.

Antal bostäder

En viss förändring av bostädernas antal kommer att ske men det är en del av den önskade ändrings- och förtätningsprocessen.

Antal arbetsplatser

De arbetsplatser som försvinner har redan idag försvunnit eftersom byggnaden inte utnyttjas för ändamålet som trygghetsboende för utsatta mera.

Övrigt

Stadsarkitektens bedömning är att den sökta ändringen är mera av en teknisk justering och inte avviker märkbart från dagens användning och svarar mot det rådande behovet av bostäder.

Stadsarkitekten bedömer att det framtagna planförslaget har ringa verkan och därför är ett samrådsförfarande enligt lagen under beredningsskedet inte ändamålsenligt. Ett framtaget planförslag delges berörda fastighetsägare per brev och bereder dem möjlighet till anmärkningar och önskemål.

Enligt gällande förvaltningslag ställs även planförslaget ut av stadsstyrelsen i 30 dagar.

Stadsarkitektens beslutsförslag: Stadsmiljönämnden godkänner förslaget till ändring av stadsplanen för stadsdelen SVEDEN, kvarter 23, 24 (tomt 1-5) och kvarter 25 samt del av parkområde 8P2 och del av vägområde 8K2 (Stplnr 1165), 01.09.2025, och godkänner planbeskrivningen för stadsplanen nr 1165 av den 01.09.2025.

Beslut:
