

§ 10

Ön 6:9

Diarienumr: BN-2017/01504

Planbesked för Ön 6:9 - bostäder, förskola och LSS-boende

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Ön 6:9.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, förskola och LSS-boende.

Ett ytterligare syfte är att bevara och ta hänsyn till ytor för park/natur samt att säkerställa att utvecklingen av fastigheten sker på ett varsamt sätt som samspelar med bebyggelsemiljöns kulturhistoriska värden.

Ärendebeskrivning

Planområdet är beläget på Ön och utgörs av en fastighet på omkring 32 000 m². Sökanden vill skapa förutsättningar för att inom fastigheten uppföra bostadsbebyggelse med förtätad byakaraktär i två plan längs med Skiljevägen. Sökanden vill också, inom planområdet, skapa förutsättningar för att uppföra förskola 5–6 avdelningar och LSS-boende. Ansökan avser att omfatta en bebyggelse med en bruttoarea (BTA) om ca 10 000 m². Genom planområdet löper en mindre väg (Skiljevägen) med enskild väghållning där hastigheten i dagslägen är 30 km/h. Om planarbete inleds kommer användning, antalet fastigheter samt bruttoarea utredas vidare.

Kända förutsättningar

Planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare. Ansökan innebär en utveckling av fastigheten som på flera sätt avviker från vad *Översiktsplan, Fördjupning för Ön* (FÖP Ön) anger. I FÖP Ön utpekas största delen av fastigheten, den del som ligger öster om Skiljevägen, som "park, natur" (se område B i illustrationsbild från ansökan).

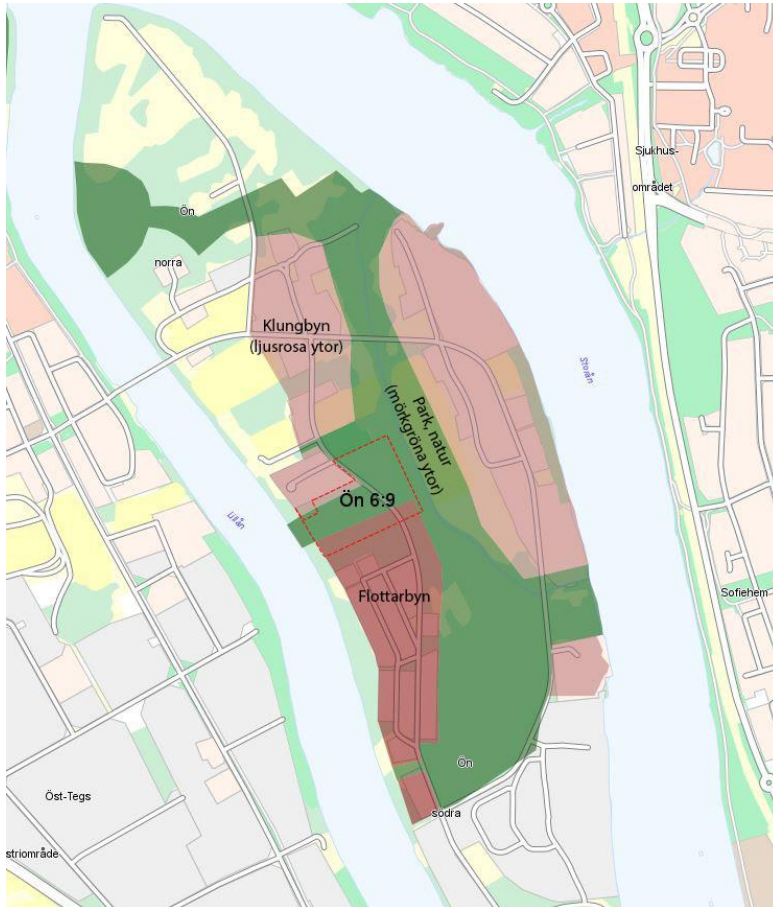
Norra delen av fastigheten, på Skiljevägens västra sida, utgör fastigheten del av det som i FÖP Ön kallas *söder om Klungbyn* (se område A i illustrationsbild från ansökan). Denna del av fastigheten är i FÖP Ön utpekad som "By kulturmiljö. Varsam komplettering". I FÖP Ön lyfts riktlinjer fram för den vidare utvecklingen av Klungbyn. Dessa riktlinjen betonar behov av att samråda med byggnadsantikvarisk expertis, varsamhet vid komplettering i samspel med den karaktäristiska bebyggelsestrukturen, att tillkommande bebyggelse ska utformas och gestaltas med hög kvalitet och tillföra värden till bebyggelsemiljön samt att kulturhistoriskvärdefull bebyggelse skyddas i detaljplan.

Södra delen av fastigheten, på Skiljevägens västra sida, utgör del av det som i FÖP Ön kallas för *Flottarbyn* (se område A i illustrationsbild från ansökan). Denna del av fastigheten är i FÖP Ön utpekad som "Flottarbyn, trädgårdsstad". De riktlinjer som i FÖP Ön lyfts fram för den vidare utvecklingen av Flottarbyn är bland annat att addition av bebyggelse ska ske varsamt och hålla god arkitektonisk kvalitet, att byggnaderna maximalt ska bestå av två våningar och att kvarteren norr om befintlig bebyggelse bör utformas som trädgårdsstad.

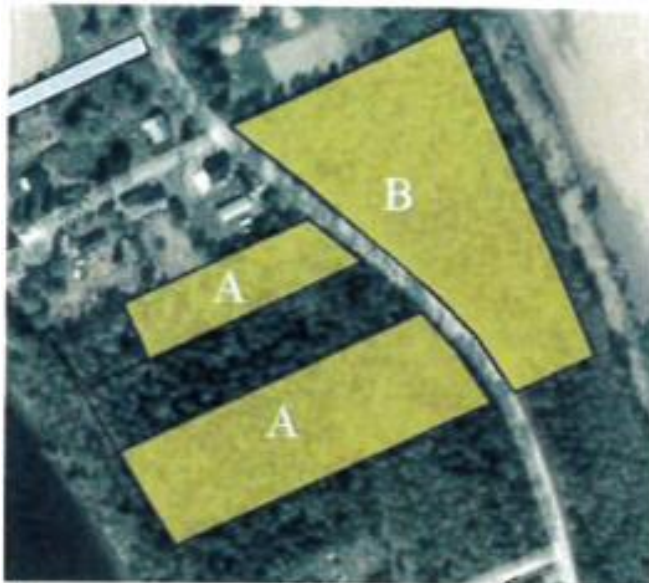
Mellan de två områdena *söder om Klungbyn* och *Flottarbyn* löper ett stråk för grönstruktur som i FÖP Ön anges som "park, natur", detta områdes bredd har minskats på bredden i ansökan.

Delar av fastigheten, i dess sydöstra del, ingår i utpekade områden för bostadsstrategi 2016–2033 Ön, småhus.

Strax öster om planområdet löper en högspänningsledning i nord-sydlig riktning som kan komma att påverka vissa delar av planområdet.

Orienteringskarta och illustrationer

Orienteringskarta över fastigheten Ön 6:9 läge med utmarkerade ytor för Klungbyn, Park natur och Flottarbyn från FÖP Ön.



Illustrationsbild från ansökan där planområdet är uppdelat i område A och B.

Strandmiljö

I anslutning till planområdet, närmast Lillån, ligger ett strandområde som i FÖP Ön anges som allmänt tillgängligt. Strandområdet längs med Ön ska tillgängliggöras med gång- och cykelväg samtidigt som strandnära lövskogsridåer ska bevara viktiga naturvärden i området, samt fungera som en viktig spridningskorridor för olika arter.

Strandskydd

Planområdet berörs av strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken. Planläggning av kvartersmark inom strandskyddat område förutsätter att ett upphävande av strandskyddet är möjligt, något som kommer att prövas under planprocessen.

Kulturmiljö

Den befintliga kulturmiljön är av stor vikt på Ön. I FÖP Ön lyfts vikten av att ny bebyggelse uppförs med hänsyn till Öns befintliga kulturmiljö. En arkeologisk utredning kommer troligtvis att behöva genomföras.

Slutdatum

Byggnadsnämnden beslutade, BN-2017/01624 § 306, att avvakta med detaljplanering avseende Ön tills nytt avtal om medfinansiering för utbyggnad av infrastrukturen är framtaget och undertecknats av berörda parter. Med anledning av detta är det för nuvarande inte möjligt att meddela när planen kan förväntas påbörjas samt antas.

Upplysningar

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Avgift för planbesked tas ut för stor åtgärd med 17 940 kr.

Innan en detaljplan för fastigheten kan antas behöver det tecknas exploateringsavtal utifrån medfinansieringsprincipen, vilken kommunstyrelsens näringslivs och planeringsutskott 2017-08-08 tydligt uttryckt ska gälla vid exploatering av Ön.

Beredningsansvariga

Liza Alcazar, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Beslutsgång

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Sökanden