

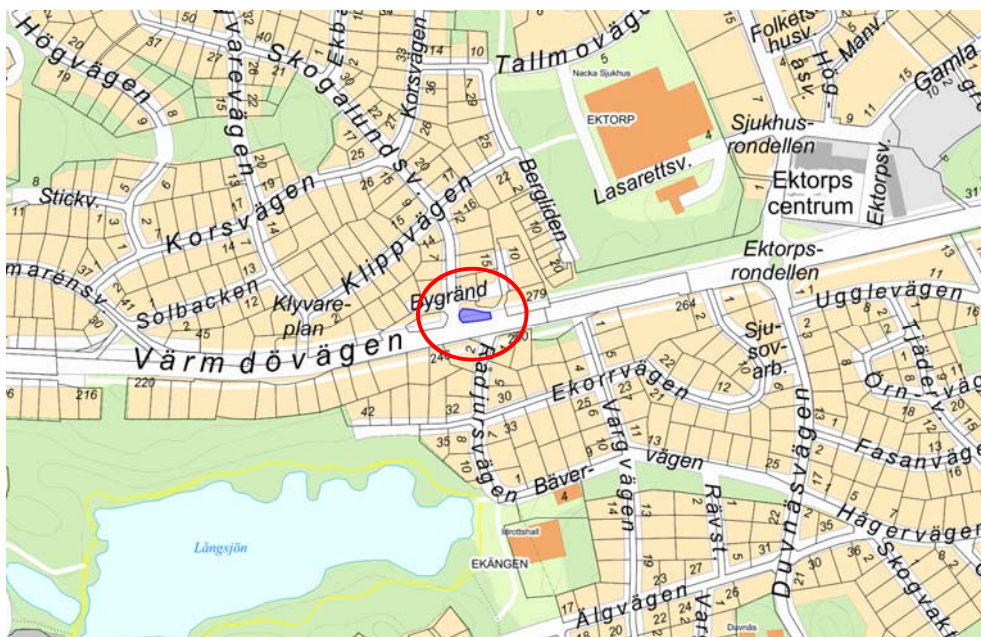
Begäran om planbesked för Sicklaön 357:1, Skogalundsvägen 2, på östra Sicklaön

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för fastigheten Sicklaön 357:1. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas under fjärde kvartalet 2018. Denna bedömning är osäker eftersom den är beroende av bland annat politiska prioriteringar och beslut.

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen kommer att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.



Översiktskarta som visar den berörda fastigheten

Sammanfattning

Planenheten mottog den 8 december 2015 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 357:1. Reviderade ritningar inkom den 22 februari 2016. Den nuvarande markanvändningen är handel. Sökandens förslag innebär att detaljplanen ändras för att möjliggöra att den befintliga byggnaden rivs och ersätts med ett mindre flerbostadshus med cirka 8 lägenheter i två våningar samt vindsvåning.

Förslaget överensstämmer i stort med översiktsplanen och bedöms lämpligt med hänsyn till områdets karaktär och platsens förutsättningar.

Ärendet

Bakgrund

Den berörda fastigheten Sicklaön 357:1 är belägen på norra sidan om Värmdövägen strax väster om Ektorps centrum. Fastigheten har en area om 509 kvadratmeter och är i dagsläget bebyggd med en mindre restaurangbyggnad om ca 140 kvm. Byggnaden inhyser idag en snabbmatsrestaurang.

För fastigheten gäller detaljplan 289 som vann laga kraft 2002-07-10. Planens genomförandetid har gått ut. Detaljplanen anger tillåten markanvändningen handel. Byggnad får uppföras till högst en våning. I översiktsplanen är området Skogalund-Ekorp-Saltängen utpekad som medeltät stadsbebyggelse. Den berörda fastigheten ligger i området Skogalund som är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Översiktsplanen anger att områdets karaktär och skala bör behållas men att vissa kompletteringar kan vara möjliga. Där förtätning är möjlig kan en exploateringsgrad mellan 0,5 och 1,0 tillämpas.



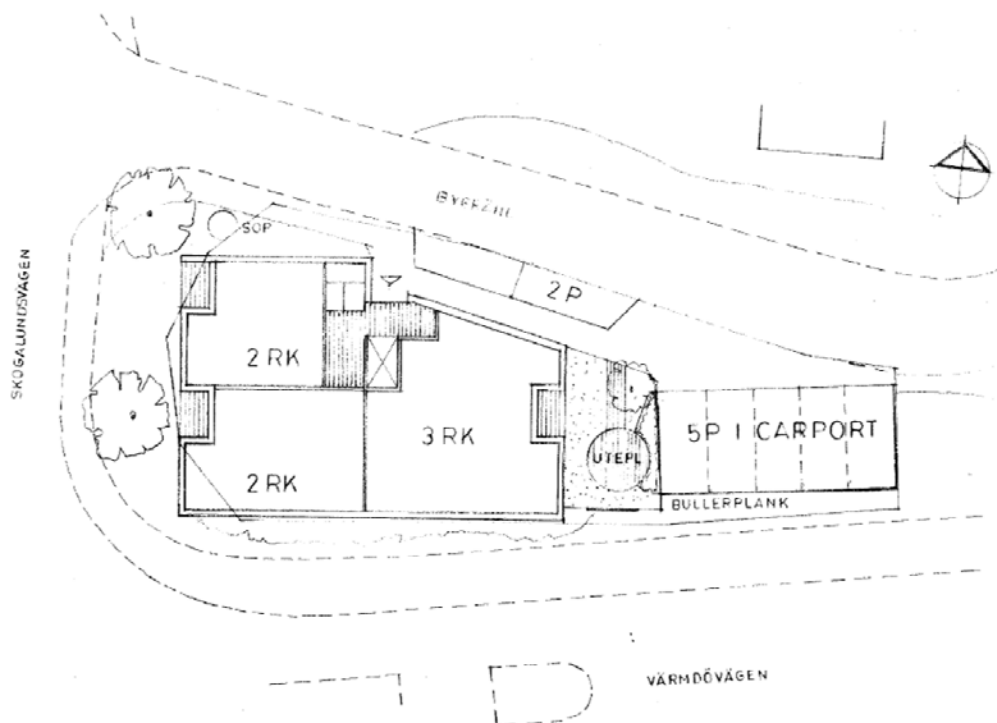
Flygfoto med ungefärligt område som berörs

Sökandes förslag

Sökandens förslag innebär att den befintliga byggnaden rivs och ersätts med ett mindre flerbostadshus med cirka 8 lägenheter. Byggnaden föreslås uppföras i två våningar samt en vindsvåning. Förslaget innebär en exploateringsgrad om ca 1,5 sett till fastighetens area. Parkering anordnas i carport och längs med Bygränd. Med en genomtänkt planlösning och indragna balkonger kan tysta sidor skapas. En liten bullerskyddad uteplats föreslås skapas genom att bullerplank uppförs mellan byggnaden och carport.



Den nya byggnaden sedd från Bygränd i norr (sökandens förslag)



Situationsplan (sökandens förslag)

Planenhetens bedömning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för fastigheten Sicklaön 357:1.

Den föreslagna planändringen för fastigheten bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner om kompletterande bebyggelse i lämpliga lägen. Vilken typ av bostadsbebyggelse som är möjlig måste dock utredas inom ramen för planarbetet. Den berörda fastigheten ligger nära service och kollektivtrafik vilket gör den väl lämpad för nya bostäder. Området kännetecknas framförallt av blandad villabebyggelse men på andra sidan Skogalundsvägen finns även ett mindre flerbostadshus vilket gör att detta bör kunna prövas även på den nu aktuella fastigheten.

På grund av fastighetens begränsade storlek innebär förslaget en förhållandevis hög exploatering. Denna måste studeras vidare utifrån områdets karaktär och behovet av att skapa en god boendemiljö. Det bör också utredas om det är möjligt eller önskvärt att inkludera viss kommunal mark i exploateringen för att få till ett bättre projekt. Fastigheten utsätts för höga bullernivåer från Värmdövägen vilket kommer att behöva utredas i planarbetet. Andra viktiga frågor att studera vidare inkluderar parkering, avfallshantering, ett antal större träd på den angränsande kommunala marken och projektets förhållningssätt till kulturmiljön Skogalund.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit reviderade riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Bl.a. framgår av riktlinjerna att kommunen är positiv till planläggning som överensstämmer med inriktningen i kommunens översiktsplan, detaljplaneprogram eller annat dokument eller politiskt beslut som gäller kommunens utveckling av territoriet (t.ex. bostäder, arbetsplatser, infrastruktur och rekreationsområden). Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt Miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Love Edenborg
Planarkitekt

Bilagor

– Sökandens skrivelse och ritningar