

§ 99

Tavelsjö 7:8

Diarienum: BN-2022/02303

Planbesked för del av Tavelsjö 7:8

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Tavelsjö 7:8 med följande tillägg i syftet: *Vid planläggningen ska även möjlighet att skapa planmässiga förutsättningar för flerbostadshus utredas.*

Reservation

Karl Modig (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnadsnämnden vet att behovet av bostäder som fungerar för den del av befolkning som är 80 år kommer att öka kraftigt i alla delar av kommunen. För att möta behovet behövs bostäder som är anpassade och placerade i närheten av butik, samlingslokaler, kollektivtrafik med mera. Detta kommer att vara avgörande för människornas möjlighet att leva ett fungerande liv och ha stor inverkan på samhällets möjligheter att ge det stöd som krävs i form av hemtjänst med mera. Denna plats är den placering som möjliggör närhet till service och mötesplatser i Tavelsjöbygden. Området är utifrån sin placering nära kyrka, kyrkogård, andra bostäder och livsmedelsbutik samt den relativt kraftiga sluttningen inte är attraktivt för extensivt jordbruk.

Platsen är tidigare utpekad i ett planprogram som lämplig för bostadsbyggande.

Med anledning av ovanstående beslutar byggnadsnämnden att bifalla ansökan samt tillföra att möjligheten till flerbostadshus ska prövas inom planområdet.

Syfte

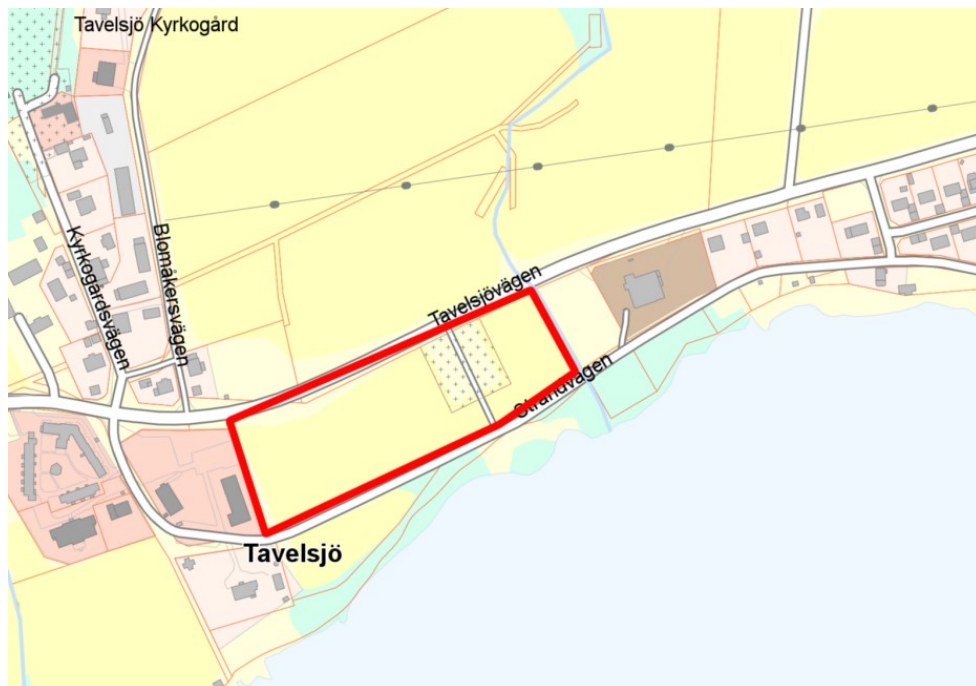
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av radhus. Syftet är också att anpassa bebyggelsen till den befintliga kulturmiljön och relationen mellan kyrkan och begravningsplatsen inom planområdet.

Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som en småhusplan och om planärendet påbörjas kommer det att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

Ärendebeskrivning

Planområdet är beläget i Tavelsjö, mellan Tavelsjövägen och Strandvägen. Området har en total area på ca 20 000 kvm.



Preliminär avgränsning av planområdet

Planbeskedsansökan

Sökanden önskar inom fastigheten anlägga en modern "kyrkby" mellan befintlig kyrka i väst och Ica i öst.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag

Förslaget omfattar ca 55 radhus med tillhörande parkering och komplementbyggnader. Ansökan understryker vikten av att harmonisera den föreslagna bebyggelsen med omgivningen, miljön och den befintliga kyrkogården.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Majoriteten av ytan inom området är i gällande detaljplan (1972) utpekad för begravningsändamål.

I Planprogram för fastigheten Tavelvägen 6:22 m.fl. (2015) pekas området ut som en möjlig plats för småskaliga bostäder i kvartersstruktur.

Planprogrammet belyser även vikten av att ta hänsyn till jordbruksverksamhet, kulturmiljö och strandskydd i framtida planarbete.

Miljöpåverkan

Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

Kommunala behov

Den kommunala VA-huvudmannen har idag ett ledningsstråk som löper genom området. Vid planläggning måste ett u-område reserveras och vid behov flyttas, vilket bekostas av exploitören.

Sammantagen bedömning

Förslaget bedöms skapa en barriäreffekt delvis mellan kyrka och gravplats, men även land och vatten, samt ha stor påverkan på landskapsbilden.

Förslaget är ej anpassat efter kommunens mål om det öppna landskapet och bedöms ej vara anpassat efter befintlig bebyggelse och struktur.

Då föreslagen bebyggelse ligger på jordbruksmark och strandskyddet återinträder vid detaljplaneläggning så kommer en alternativutredning behöva tas fram. En sådan utredning kommer med stor sannolikhet lokalisera mer lämpliga platser i anslutning till Taveljö vilket gör planen svår att genomföra.

Utredningsbehov

Följande utredningar kan behöva tas fram i detaljplanarbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Strandskyddsutredning
- Alternativutredning för jordbruksmark
- Kulturmiljöstudie

Fastighetsgränserna är av varierande kvalitet och en fastighetsbestämning bör göras i planarbetets inledande fas.

Upplysningar

Planbeskedet grundar sig på de förutsättningar som finns och de uppgifter vi har tillgång till då beskedet bereds. Under planprocessen tillförs synpunkter och ny information vilket kan leda till att planen får en annan inriktning eller att planarbetet avbryts.

Om planarbete inleds kommer lämplig exploateringsgrad, utformning och placering att utredas under processen. Ett positivt planbesked innebär därmed ingen garanti för att projektet går att genomföra enligt ansökan.

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

Kostnader

Exploatören står för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av planarbetet kommer ett plankostnadsavtal tecknas.

Medfinansiering av infrastruktur inom och utanför planen kan bli aktuellt för exploatören. Detta regleras i exploateringsavtal.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1 med 10 650 kr.

Beredningsansvarig

Adrian Hammar, planarkitekt

Föredragande

Karin Berggren, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Inleda planläggning med följande tillägg i syftet:
Vid planläggningen ska även möjlighet att skapa planmässiga förutsättningar för flerbostadshus utredas.

Ulrik Berg (M), Wilma Hvirfvel (L), Robert Axebro (C) och Jeanette Kjellberg (MP) biträdet förslaget.

Karl Modig (V) – Inte inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning med tillägg i syftet.

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden