



Ansökan om planläggning för del av fastigheten Häradsjorden 1:1, Slaka.

Förslag till beslut

1. Att nämnden godkänner beslut om start.

Ärende

Ansökan om planläggning inkom 2014-03-03, från Hanekinds Häradsallmanning och företaget Häradsmarken. Häradsmarken har i sin tur gett OBOS i uppdrag att exploatera fastigheten.

Till ansökan bifogas en utredningsskiss/illustration som redovisar hur området kan bebyggas med villatomter. Den del av fastigheten som illustreras med ny bebyggelse är belägen söder om väg 708, öster om Gamla Kalmarvägen och norr om Högsättersvägen. Se B1-området i bifogad översiktsplan.

Ansökan har varit under paus på fastighetsägarens initiativ och som nu önskar att uppta planhandläggningen.

Initialt har kontakt förts med både Omsorgs- och Utbildningsförvaltningen för att se om behov finns i Slaka. Utbildningsförvaltningen har visat intresse för fastigheten då det råder brist av förskole- och skolplatser i Slaka. Kontakt har förts med OBOS om läget och som inte vill sälja delar av fastigheten till kommunen.

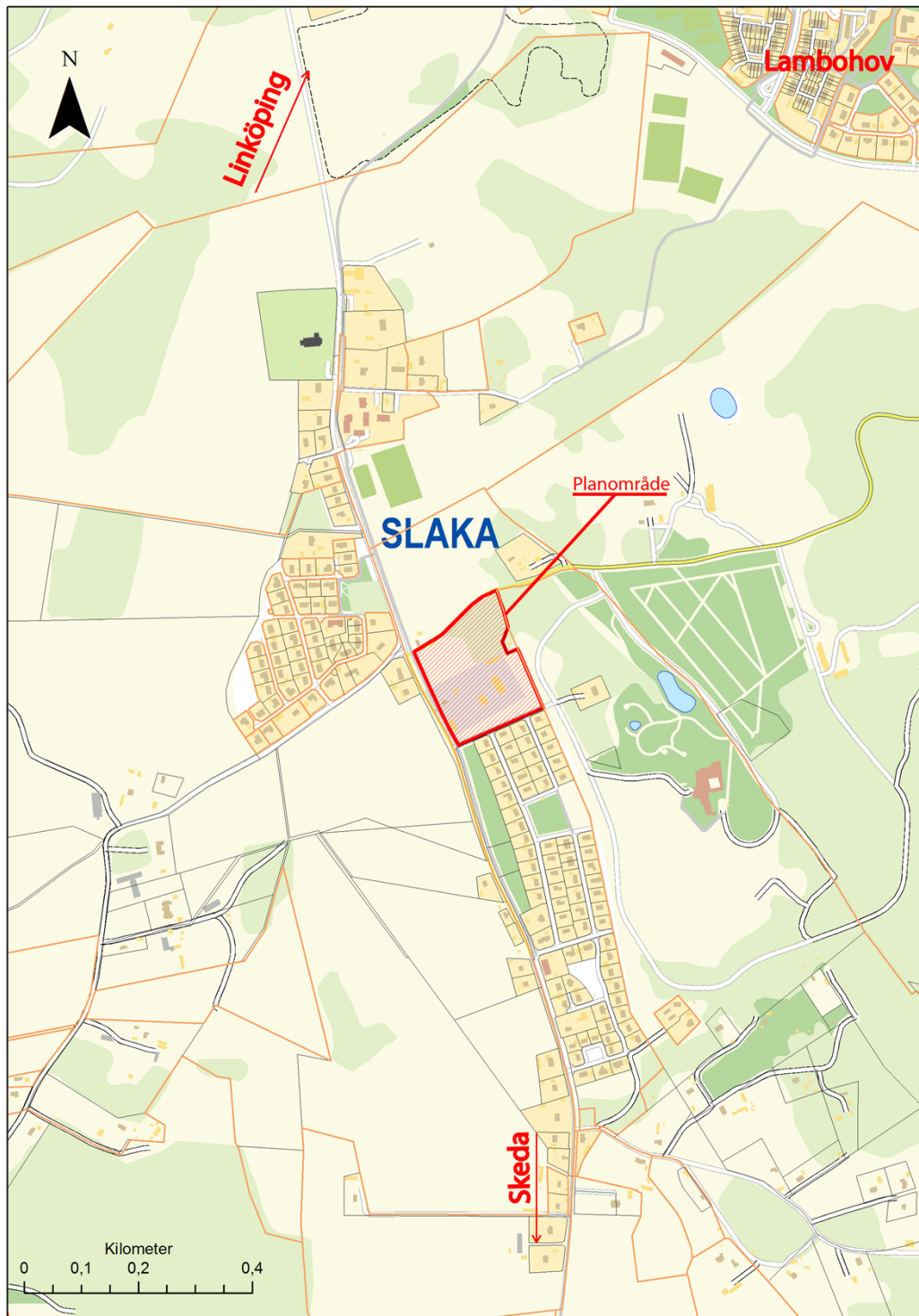
Bristen av förskole- och skolplatser i Slaka kan påverka detaljplaneläggningen av Häradsjorden 1:1. Alternativa lösningar ska undersökas. Planområdet kan bli större om förskola och skola implementeras i projektet.

Beslutsunderlag:

Planprövning i Slaka för Häradsjorden 1:1, planbesked, SBN 2014-135

Översiktsplan för landsbygden och småorterna, antagen av kommunfullmäktige i juni 2004

Orienteringskarta



Utredning

Översiktsplan

Fastigheten ligger centralt i Slaka och är i pågående översiktsplanearbete avsatt som ett av två utvecklingsområden inom orten.

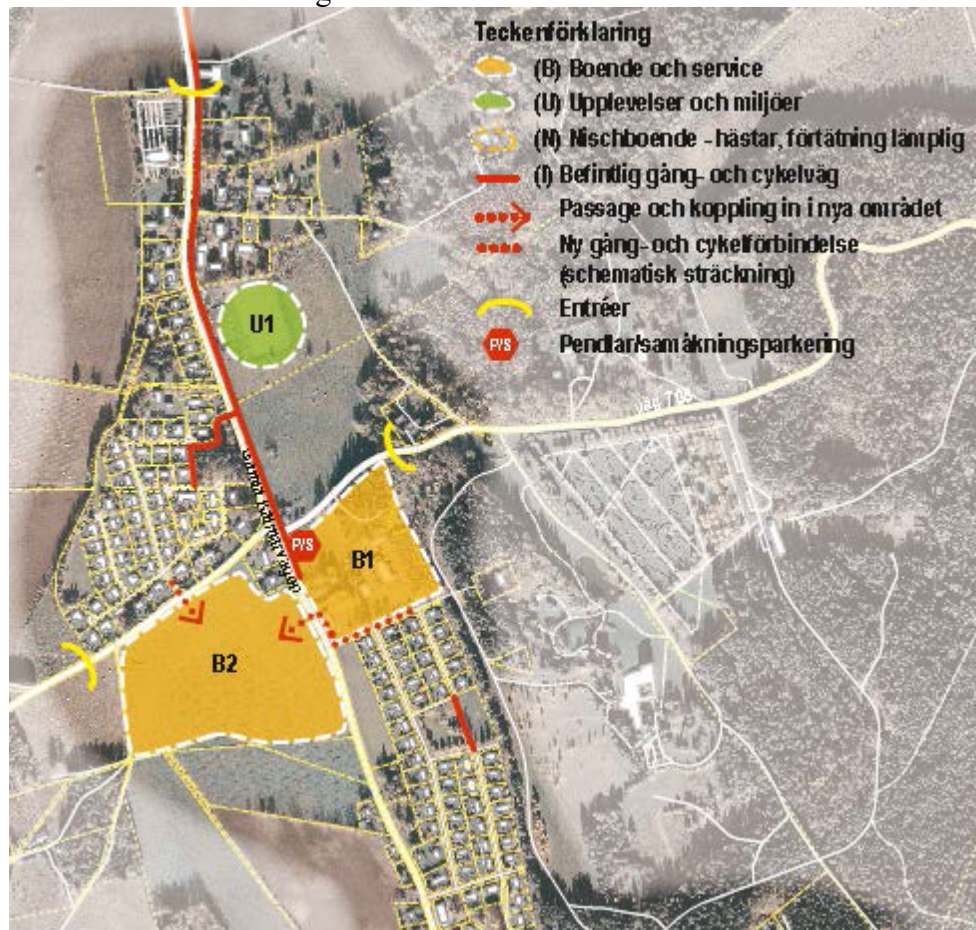


Bild 1 Översiktsplan för landsbygden och småorterna, enligt utställningshandling från januari 2014.

Området har i översiktsplanen beteckningen B1. De planeringsförutsättningar som anges i översiktsplanen ska beaktas vid detaljplanering av området. För ortens utvecklingsmöjligheter är det viktigt med ett varierat utbud av olika bostäder och lägenhetsstorlekar, så att inte enbart villabebyggelse byggs i Slaka.

Gång och cykelväg ska finnas längs Gamla Kalmarvägens östra sida. Passage och koppling ska ordnas mellan områdena B1 och B2.

Entré till Slaka ska utföras vid väg 708 i anslutning till planområdets nordöstra hörn.

Vid korsningen mellan Gamla Kalmarvägen och väg 708 ska inom planområdet ordnas en pendlar/samåkningsparkering med busshållplats. Ur trafikplaneringssynpunkt är det önskvärt att gång- och cykel förbindelsen i östvästlig riktning utförs i det föreslagna bebyggelseområdets mitt. En pendlarparkering ska ordnas inom detaljplanens nordvästra del, och ansluts mot väg 708.

Den lekplats som ordnas bör placeras centralt och i anslutning till gång- och cykelförbindelsen i öst-västlig riktning.

Gällande detaljplan

Söder om Högsättersvägen finns närmast gällande detaljplan med nummer P41 från 1960.

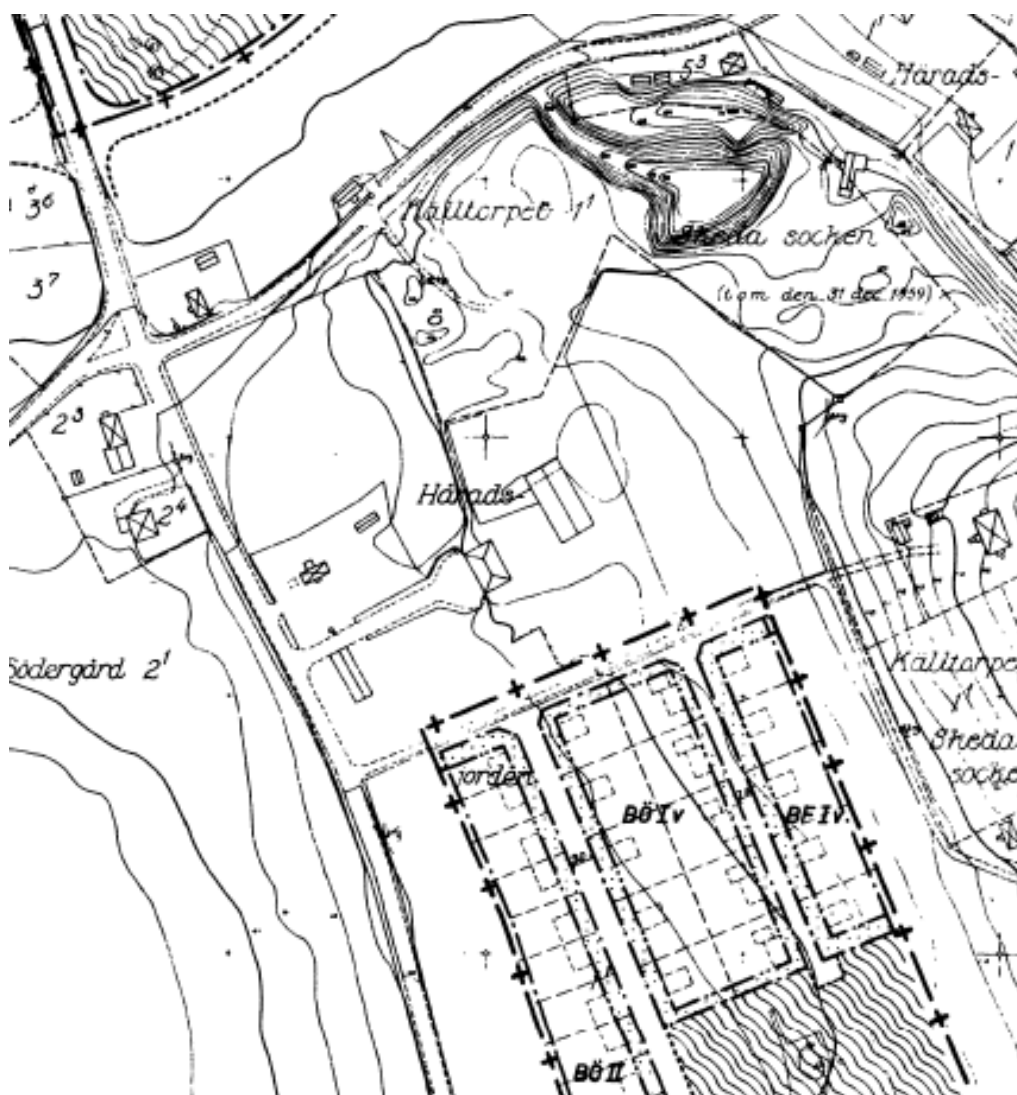


Bild 2 Detaljplan P 41.

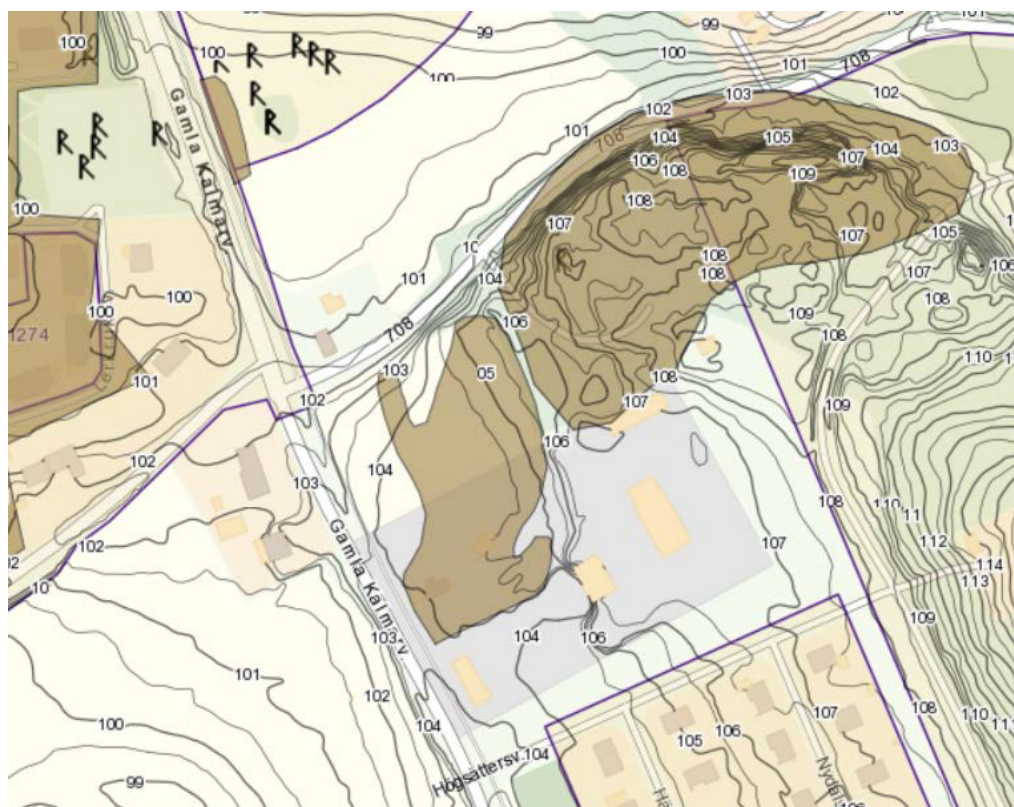
Det är viktigt att det nya bebyggelseområdets avgränsning mot Gamla Kalmarvägen utförs på liknande sätt som för detaljplan P 41. Även struktur och utformning i planområdets södra del bör anpassas till detaljplan P 41, så en konsekvent och enhetlig karaktär skapas, avseende gator och fastighetsdjup. Andra viktiga planförutsättningar är eventuella markföreningar samt arkeologiska och kulturhistoriska frågor.

Inför ett detaljplanearbete bör utredning utföras avseende förekomst av markföreningar då fastigheten har använts av Vägverket.

Kulturhistoria

Arkeologisk förundersökning har utföras enligt åtgärdsförslag i Östergötlands museums rapport 2011:96, och redovisas i rapport 2013:14.

I detaljplanens utformning bör hänsyn även tas inom områdets nordöstra del och dess historia som galgbacke och innehåll av fornlämningar, så att inga fastigheter ordnas inom denna del.



Naturvärden

Inom fastigheten finns större partier av träd samt en igenvuxen trädgård tillhörandes en äldre träfastighet. Ingen naturinventering har gjorts på platsen.

Förskola och skola i Slaka

Barn- och ungdomsnämnden och kommunstyrelsen har gett utbildningskontoret i uppdrag att utreda byggnation av en ny skola för årskurserna F-6 och 350 elever, som ersätter de två befintliga skolorna i Slaka och Skeda, samt klara den elevutveckling som prognostiseras i området.

Bedömning

Ansökan avser del av fastigheten Häradsjorden 1:1 och är möjlig att detaljplanera för ny bostadsbebyggelse. Under utredningsskedet skall särskilda frågor beaktas. Bland annat markföroreningar, arkeologi, trafikplanering, placering av lekplatser, kulturhistoria och skola.

I och med detaljplanehandläggning av Häradsjorden 1:1 kan även lösning hittas för rådande skolsituation i Slaka.

Plankontoret bedömer att ett positivt starbesked kan ges till projektet och således en start av planhandläggningen.

Jämställdhet

I dagsläget är det för tidigt att säga om detaljplanehandläggning kommer bidra till en ökad jämställdhet i Slaka.

Preliminär tid

Start – maj 2017

Samråd – oktober 2017

Granskning – februari 2018

Antagen – april 2018

Teknik- och samhällsbyggnadskontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:

- Håkan Svensson,
hakan.svensson@obos.se