



Planbesked i Ekängen för Stensätter 1:156

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Ekängen för Stensätter 1:156 tillåts.

Ärende

Derome Hus AB har 2018-06-20 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Stensätter 1:156 i Ekängen. Exploatören önskar bygga bostäder i form av småhusbebyggelse i en och två plan både friliggande, par-, rad- eller kedjehus. Sammanlagt omkring 20-30 bostäder.

Begärd åtgärd genom detaljplan stämmer överens med intentionerna i Översiktsplan för Ekängen, bedöms initialt inte medföra en betydande miljöpåverkan men är av betydande intresse för allmänheten. Plankontorets bedömning är att det finns goda förutsättningar att genom planläggning tillmötesgå sökandes önskemål om byggnation av bostäder. Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till byggande av bostäder på fastigheten Stensätter 1:156 i Ekängen genom en detaljplan.

Beslutsunderlag:
Tjänsteskrivelse, planbesked
Utredning om planbesked
Ansökan om planbesked

Bakgrund

Fastigheten är en bebyggd jordbruksfastighet som utöver en gårdsbebyggelse till stor del är oexploaterad och är 20 836 kvm stor. På fastigheten finns idag den äldre gårdsbebyggelsen Klockaretorpen med ett bostadshus, en komplementbyggnad och en ekonomibygnad som bedöms ha kulturvärden då den är från 1800-talet. I övrigt består området av grönytor och till viss del jordbruksmark. Två naturvårdsträd i form av skyddsvärda ekar finns i planområdets sydvästra del och dessa ska bevaras och skyddas. En äldre allé finns delvis bevarad längs med infarten till området. Alléer omfattas generellt av biotopskydd.

Till planansökan bifogades en skiss över området. Skissen visar förslag på placering av bostadshus, grönytor, parkeringsyta, lokalgator och en användning av befintlig infart in till området. I skissen finns den befintliga ekonomibygnaden bevarad men bostadshuset och komplementbyggnaden är ersatta av nya bostäder. Exploatören är dock medveten om att dessa byggnader kan behöva bevaras om de bedöms ha kulturvärden och har anpassat husplaceringen för att möjliggöra även ett sådant scenario.



Skiss över området med förslag på husplacering.

Utredning

Med anledning av Plankontorets utredning och bedömning rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse. Det vill säga en arkitektonisk idé i relation till vad byggnaden bidrar med till Ekängen.
- Exploateringsgraden.
- De tillkommande bostädernas behov av skol- och förskoleplatser samt övriga kommunal service.
- Befintliga naturvärden och skyddsvärda träd.
- Kulturmiljövärden, framför allt kopplade till befintlig gårdsbebyggelse.
- Dagvattenhantering.

Punkterna ovan är inte en fullständig genomgång av utredningar/ bedömningar som bör göras. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Utredningen om planbesked i dess helhet finns att läsa som beslutsunderlag.

Bedömning

Begärd åtgärd genom detaljplan stämmer överens med intentionerna i Översiktsplan för Ekängen, bedöms initialt inte medföra en betydande miljöpåverkan och bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten.

Plankontorets bedömning är att det finns goda förutsättningar att genom planläggning tillmötesgå sökandes önskemål om byggnation av bostäder. Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till byggande av bostäder på fastigheten Stensätter 1:156 i Ekängen genom en detaljplan.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standardförfarande. Arbetet bedöms inledas under år 2022 och ta cirka 18 månader.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordningen ärendet placerats. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Jämställdhet

Planförslaget bedöms kunna tillgodose både kvinnor, mäns, flickors och pojkars behov av bostad.

Upplysning

Beslutet att godkänna att en ny detaljplan prövas innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den detaljplaneprocess då förslagets lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

Ett ramavtal/markanvisningsavtal ska tecknas mellan kommunen och den sökanden innan planprövning kan påbörjas. I avtalet regleras fördelningen av planarbetets kostnader.

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Sökanden