



Planbesked i Ekängen för fastighet Rystads - Gärstad 3:4

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Ekängen för Fastighet Rystads-Gärstad 3:4 tillåts.

Ärende

Sökanden har inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Rystads-Gärstad 3:4 i Ekängen. Sökanden önskar stycka av för fyra bostadshus på fastigheten. Fastigheten är inte planlagd sedan tidigare.

Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder genom en detaljplan. Utformning och omfattning av exploateringen, exempelvis boendetyper ska undersökas i planprovningen. Befintliga kulturmiljövärden på fastigheten ska utredas i en planprovning. Ytterligare frågor som har identifierats är dagvattenhantering, angöring samt geotekniska förutsättningar.

Plankontoret föreslår att provning av ny detaljplan på Rystads-Gärstad 3:4 tillåts.

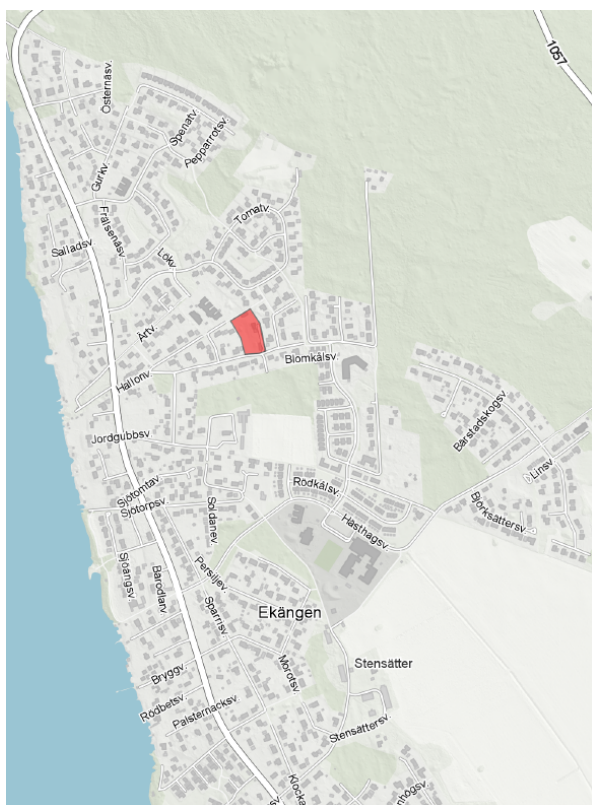
Beslutsunderlag:

Rystads Gärstad 3 4_Ansökan planbesked.pdf

Rystads Gärstad 3 4_Utredning planbesked.pdf

Bakgrund

Fastighetsägarna till Rystads-Gärstad 3:4 inkom den 20 mars 2019 med begäran om ny detaljplan för fastigheten. Fastigheten ligger i Ekängen. Fastighetsägaren önskar stycka av för fyra bostadshus på fastigheten. Fastigheten består av en äldre gårdsmiljö men har byggts om och ut under framförallt 90-talet. Planansökan föreslår en fastighetsindelning som innebär att den befintliga huvudbyggnaden samt garage och en komplementbyggnad kvarstår som en fastighet medan övrig mark delas upp till tre fastigheter enligt förslaget



Utredning

Fastigheten är inte planlagd sedan tidigare. Kringliggande bebyggelse är planlagd för friliggande småhus i motsvarande 1,5-2 plan. Fördjupad översiktsplan för Ekängen pekar ut att det finns en brist på mindre bostäder/flerfamiljshus på orten. Vid förtätningar av obebyggda tomter ska därför ses över om det finns möjlighet att komplettera med småskaliga flerbostadshus.

Frågor som har studerats och som behöver hanteras i ett planarbete:

- Kulturmiljövärden på fastigheten. Huvudbyggnaden är enligt uppgift från fastighetsägaren från 1925, en större om- och utbyggnad gjordes 1997 då bland annat kommunalt vatten och avlopp drogs in. Den äldre

ladugårdsbyggnaden i södra delen av fastigheten regleras enligt förslaget till en ny fastighet.

- Fastigheten ligger inom område med enskilt huvudmannaskap för vägar och dagvattenledningar. Tillkommande bebyggelse behöver därför ingå i befintlig gemensamhetsanläggning.
- Tidigare undersökning tyder på dålig infiltrationsförmåga, dagvattenhanteringen behöver lösas utifrån detta.
- Anslutningsväg till ny bebyggelse behöver lösas i ett planarbete.
- Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fjärrvärme finns i området.
- Området har god tillgång till förskola/skola och kommunikationer.

Bedömning

Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder genom en detaljplan. Inga motstående allmänna och enskilda intressen i enlighet med plan- och bygglagen 2 kap. bedöms oförenliga med planförfrågan i detta skede. Ett planarbete för Rystads-Gärstad 3:4 ska om möjligt samordnas med planarbetet för närliggande fastighet. Utformning och omfattning av exploateringen, exempelvis boendetyper ska utredas i planarbetet.

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

- Boendetyper
- Kulturmiljövärden i befintlig bebyggelse och hänsynstagande till dessa
- Angöring och parkering
- Dagvattenhantering
- Geoteknik

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.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standardförfarande. Arbetet bedöms inledas 2023 och kunna vara slutfört till tidigast 2024.

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

Planbeskedet öppnar upp för att undersöka en variation av boendetyper. En variation av bostadstyper skulle vara positivt ur ett jämställdhetsperspektiv då det möjliggör för fler att flytta till Ekängen eller bo kvar om livssituationen ändras.

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 ska tecknas mellan kommunen och den sökanden innan planprovning 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:
Sökande