



Planbesked i Bestorp för Vårdnäs 3:30 m.fl.

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i stadsdel för Vårdnäs 3:30 (Ica Bestorp) tillåts.

Ärende

Fastighetsägaren Granathöjdens Fastighets AB har 2021-11-10 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheterna Vårdnäs 3:30 (Ica i Bestorp). Avsikten är att möjliggöra för en utbyggnad av nuvarande verksamhet (livsmedelsbutik) med cirka 400 m² butiksyta/lager.

Det aktuella området ligger inom ett befintligt villaområde med 1-2 vånings bebyggelse. Vid en utbyggnad eller ombyggnad inom området behöver hänsyn tas till omgivande bebyggelse utifrån placering, skala och utformning. Ytterligare frågor behöver utredas vid ett planarbete.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till utveckling av verksamheten genom en detaljplan. Utformning och gestaltungsunderlag behöver fördjupas och utvecklas vid ett planarbete för att bedöma på vilket sätt en utveckling av verksamheten kan ske, utifrån bland annat omgivande bebyggelse. Ytterligare ett antal frågor behöver utredas i ett planarbete, såsom parkering och angöring.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked Vårdnäs 3_30 - Beslut om planbesked – 2022-03-01
Planbesked Planbesked Vårdnäs 3_30 Ansökan - Beslut om planbesked
Planbesked Planbesked Vårdnäs 3_30 Utredning - Beslut om planbesked

Bakgrund

Fastighetsägaren Granathöjdens Fastighets AB har 2021-11-10 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheterna Vårdnäs 3:30 (Ica Bestorp) och Vårdnäs 3:18 (intilliggande enbostadshus) i Bestorp. Avsikten är att möjliggöra för en utbyggnad av nuvarande verksamhet (livsmedelsbutik) med cirka 400 m² butiksyta/lager.

Fastigheterna ligger centralt i Bestorp samhälle.



Utredning

Det aktuella området ligger inom ett befintligt villaområde med 1-2 vånings bebyggelse. Vid en utbyggnad eller ombyggnad inom området behöver hänsyn tas till omgivande bebyggelse utifrån placering, skala och utformning. Storlek och placering på en tillbyggnad behöver utredas vidare vid ett planarbete utifrån utformning och gestaltning.

Befintlig parkeringslösning innebär backrörelser ut på Bonäsvägen vilket anses vara en mindre trafiksäker lösning. En trafikutredning behöver tas fram som bland annat utreder körspår för besökande och transporter, parkeringsbehov och in- och utfarter till Bonäsvägen.

Vid ett planarbete behöver även en dagvattenutredning tas fram samt bedömning av befintliga och sedan tidigare utpekade värdefulla träd.

Sökanden behöver ta kontakt med kommunens verksamhet för mark och exploatering inför planstart om förvärv av mark inom Bestorp 7:20.

Bedömning

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till utveckling av verksamheten genom en detaljplan.

Stadsplaneringsavdelningen ser att utformning och gestaltungsunderlag behöver fördjupas och utvecklas vid ett planarbete. Detta för att kunna bedöma på vilket sätt en utveckling av verksamheten är lämplig utifrån platsens förutsättningar. Detta inbegriper också att undersöka hur stor tillbyggnad som kan anses lämplig med hänsyn till omgivande bebyggelse.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standard planförfarande. Arbetet bedöms inledas 2026 och kunna vara slutfört till tidigast 2027. Starten av detaljplanen kan eventuellt komma att tidigareläggas utifrån att detaljplanen kan kategoriseras som en mindre/enklare detaljplan och därmed kan startas i ett gemensamt paket av mindre detaljplaner som tas fram gemensamt/parallellt. Bedömning om tidigarelagd start beror av andra mindre/enklare planer och resurssättning på Miljö- och samhällsbyggandsförvaltningen.

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

Planförfrågan berör jämställdheten utifrån tillgång till service i kommunens mindre orter och omgivande landsbygd. Att möjliggöra en utveckling av verksamheten är utifrån detta en viktig fråga för jämställdheten.

Ingen jämställdhetsanalys har gjorts och bedöms inte behöva göras vid ett planarbete.

Barnperspektiv

Planförfrågan har påverkan på barn och unga som växer upp i Bestorp utifrån tillgången till service på nära avstånd från boendet.

Upplysning

Beslutet om att detaljplaneprovning tillåts innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den

detaljplaneprocess då förslaget 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.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Granathöjden Fastighets AB