

§ 133

Källstorp 1:26 m.fl. - Ansökan om planläggning., KS 2018/110

Beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

- 1 Ge samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att inleda ett planarbete i syfte att upprätta en ny detaljplan för fastigheterna Källstorp 1:26 m.fl.
- 2 Planarbete skall tidsmässigt inordnas i den planprioriteringslista som regelbundet upprättas och godkänns av kommunstyrelsen.

Beskrivning av ärendet

Planenheten har mottagit en ansökan om att ändra detaljplanen för Källstorp 1:52 m.fl. i syfte att möjliggöra flerbostadshus inom de privatägda fastigheterna Källstorp 1:26 – 1:29. Den sökande önskar bygga två flerbostadshus om vardera 480 m² och två våningar som ett komplement till villabebyggelsen i området. Totalt bedöms det handla om cirka ett tjugotal nya lägenheter. Sökanden avser bygga energisnåla hus med en lägre hyresnivå. Den sökande tänker sig samma byggnadsyta och byggnadshöjd som den gällande detaljplanen möjliggör.

Området ansökan avser ligger i Prästaliden, söder om Skreavägen och omfattar cirka 3 400 m². Gällande plan vann laga kraft 2009-12-01 och genomförandetiden har gått ut. Fastigheterna Källstorp 1:26 – 1:29 är planlagda för bostadsändamål med möjlighet att uppföra fristående bostäder i två plan. Minsta tomtstorlek är 550 m² med en maximal byggnadsarea på 250 m² och endast en lägenhet per tomt. Det finns ett utfartsförbud mot Skreavägen och ett u-område i sydvästra delen av området.

Fastigheterna Källstorp 1:26 – 1:29 är obebyggda och utgörs av en öppen ängsyta. Som tillfart till Källstorp 1:26 – 1:29 finns samfälligheten Källstorp S:6. I närområdet finns villabebyggelse samt ett större garage/förrådsbyggnad på fastigheten Källstorp 1:78 och ett större garage/förrådsbyggnad på fastigheten Källstorp 1:9. Ett hundratal meter söder om det aktuella området bedriver AB Falkenbergs taktäckning sin verksamhet.

Området omfattas i södra delen av riksintresse för kust, turism och friluftsliv samt av riksintresse för högexploaterad kust. Ungefär 130 meter sydväst om området sträcker sig väg 767. Hela området ingår i FEAB:s verksamhetsområde. Hela området ingår i VIVAB:s verksamhetsområde för VA.

I beredningen av detta ärende har synpunkter inhämtats från Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, VIVAB, FEAB, Gata- och trafikheten,

Bygglovenheten, Översiktsplaneraren, VA-planeraren, Trafikplaneraren samt Stadsarkitekten.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen anser att bullersituationen bör utredas, både avseende Skreavägen och väg 767. Dessutom bör dagvattensituationen ses över. VIVAB informerar om att det kan behövas ett u-område. FEAB har inga ledningar i området som hindrar planläggningen.

Gata- och trafikenheten ställer sig positiva till förslaget och lyfter fram att det under 2018 byggs en gång- och cykelväg samt anläggs hastighetssäkrade busshållplatser utmed Skreavägen. Det är dock viktigt att utfartsförbudet mot Skreavägen bibehålls och att inte några eventuella balkonger inverkar på driften av gång- och cykelvägen. Parkeringar måste lösas inom den egna fastigheten.

Bygglovenheten ställer sig positiva till förslaget att möjliggöra uppförande av några mindre flerbostadshus i två våningar i det aktuella området. Det är utifrån flera aspekter önskvärt att det ges möjlighet att uppföra bostäder för olika behov och åldersgrupper inom nya bostadsområden.

Översiktsplaneraren lyfter fram att förslaget är i linje med Strategi 1 och 3 i Översiktsplanen. Flerbostadshus kompletterar villabebyggelsen i området och bidrar till att stärka kollektivtrafik och service. En blandad bebyggelse bidrar till att öka mångfalden och skapar en levande bebyggelsemiljö. VA-planeraren poängterar att området ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten, vilket bör ändras.

Trafikplaneraren ser gärna att infarterna till de nya bostäderna samordnas. I samband med planarbetet bör bullernivåerna från väg 767 utredas. Positiva aspekter är att gång- och cykelvägen byggs ut utmed Skreavägen och att det är nära till busshållplatser.

Stadsarkitekten lyfter fram att det är ett bra förslag med flerbostadshus i området, dock bör de inte bli för höga. Två våningar är lagom med hänsyn till omgivningen. Uteplatser bör placeras åt söder eller väster. Planarbetet bör studera placering av parkeringar och utfart.

Motivering av beslut

Planenheten föreslår att ett planarbete inleds och att det tidsmässigt inordnas i den planprioriteringslista som regelbundet upprättas och godkänns av kommunstyrelsen. Planenheten bedömer att det krävs en ny detaljplan för att möjliggöra flerbostadshus inom de aktuella fastigheterna. En ändring av den gällande detaljplanen bedöms inte vara lämplig i detta fall eftersom uppförande av flerbostadshus inte bedöms rymmas inom den gällande planens syfte. Den gällande planens syfte medger att befintlig bostadsbebyggelse planregleras och ges bygg rätt.

Planenheten har i nuläget många uppdrag med ett flertal prioriterade planer. Det innebär att detta uppdrag kan komma att placeras i kö till dess det finns

möjlighet att inleda ett planarbete. Sökanden har informerats om dessa förutsättningar.

Planarbetet är helt i linje med Strategi 1 och 3 i Översiktsplanen och det är positivt om kollektivtrafiken och servicen i området stärks och att mångfalden ökar till följd av en exploatering enligt ansökan. En fördel är också att området ligger i anslutning till den nya gång- och cykelvägen utmed Skreavägen och att det är nära till busshållplatser vilket gör att befintlig infrastruktur kan användas.

Under planarbetet bör dagvattensituationen och bullersituationen ses över. Tillkommande bebyggelse bör inte bli högre än två våningar. Eventuella balkonger får inte inverka på driften av gång- och cykelvägen och uteplatser bör placeras åt söder eller väster. Det är viktigt att utfartsförbudet mot Skreavägen bibehålls, att infarterna till de nya bostäderna samordnas och att parkering löses inom den egna fastigheten.

Ekonomi

Kostnaden för planarbetet bör regleras via avtal med fastighetsägaren till Källstorp 1:26 – 1:29.

Underlag för beslut

Beslutsförslag 2018-04-25

Ansökan från fastighetsägare daterad 2018-02-23

Kompletterande material från exploitör daterat 2018-03-22

Gällande detaljplan för Källstorp 1:52 m fl

Orienteringskartor, bilder