

§103

SBN2019/55

Planbesked för Flässjum 2:49**Beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen att besluta om positivt planbesked under förutsättning att planuppdraget omfattar fler fastigheter i kvarteret än endast fastigheten Flässjum 2:49. Förvaltningen anser att en ny detaljplan ska göras för ett större sammanhängande område, så att omkringliggande fastigheter med liknande användning får liknande rättigheter.

Förvaltningens slutsats utifrån Plan- och bygglagens kapitel 4 2 § är att så kallade frimärksplaner, detaljplaner som syftar till att utöka byggrätten för en enskild fastighet, inte varit lagstiftarens avsikt i första hand.

En detaljplan för kvarteret beräknas kunna antas tidigast under år 2022. Tidsbedömningen bygger på förutsättningen att fler fastigheter inkluderas i planarbetet vilket genererar en högre planprioritet. Den angivna tiden för planansökan är en grov bedömning av när detaljplanen kan komma att antas. Olika faktorer kan påverka tidplanen varför det inte finns någon garanti för att tiden kan hållas.

Reservation

Emma Isfeldt (S) och Niklas Hjelte (S) reserverar sig mot beslutet med följande motivering: "S gruppen reserverar sig till förmån för att planen ska tas fram tidigare, om en frimärksplan är det som krävs för en snabbare hantering förespråkar vi det."

Ärendet

En begäran om planbesked har lämnats in för fastigheten Flässjum 2:49 med önskemål att upprätta en ny detaljplan för fastigheten. Komplet ansökan inkom den 14 mars 2019. Ansökan avser att möjliggöra för att bygga ett nytt centrumhus i tre våningar samt indragen takvåning, totalt 12-14 lägenheter. Samtliga lägenheter och lokaler, tillsammans med centrumnära läge är tänkt att möjliggöra trygghetsboende. Fastigheten ligger centralt i Bollebygds tätort, inom detaljplanelagt område. På ytan som i planansökan föreslås bebyggas står idag ett äldre två-plans hus, med en utbyggnad i markplan där handelsverksamhet bedrivs. Gällande detaljplan från 1960 medger en huvudbyggnad i högst två våningar samt inredd vind. Planens byggrättsgräns (Prickmarkerat område som ej får bebyggas) är tilltagen och begränsar fastighetens byggnadsarea/byggrätt. Avståndet från det aktuella området till närmaste busshållplats och tågstation är mellan 100-200 meter.

Bedömning

Bedömningen av planbeskedet utgörs av en medveten prioritering av planärenden som syftar till långsiktigt hållbara detaljplaner. Aktuell fastighet ligger centralt i Bollebygds tätort. Ett flertal bygglov och ansökningar har inkommit i området de senaste åren och i området råder en efterfrågan för byggande. Förutsättningarna har också ändrats sedan detaljplanen för aktuell fastighet togs fram 1961. Av dessa skäl bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att det finns ett starkt behov av en planändring i ett sammanhang, det vill säga att ett större område och fler fastigheter inkluderas i planuppdraget.

Enligt plan- och bygglagens kapitel 4 om detaljplan gäller följande enligt 2 §):

”Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse

och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen,
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang,
3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket kräver bygglov eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap.

4 a §, och a) byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för byggande, eller

b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och

4. en åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.”

Av ovanstående är förvaltningens slutsats att om det redan finns en detaljplan och om det råder en stor efterfrågan på området för byggande ska en ny plan göras för ett sammanhängande område, så att fastigheter med liknande användning får liknande rättigheter. Det blir också väldigt svårt att neka andra fastighetsägare i området som senare vill planändra för att få en utökad byggrätt. Området skulle således kunna komma att ändra karaktär och många små frimärksplaner skulle behöva göras. Det kan innebära att resurser stjåls till frimärksplaner framför planläggning av sammanhängande områden. Förvaltningen ska prioritera långsiktig hållbar planering för sammanhängande områden. En större sammanhängande detaljplan som inkluderar fler fastigheter kan göra att byggrätterna inom området förändras under samma förutsättningar vilket även skulle kunna generera ett större bostadstillskott på lång sikt.

När det gäller behovet av parkering ska enligt planansökan parkering lösas genom parkeringsgarage inom den egna fastigheten. Förvaltningen kan konstatera att parkeringssituationen i centrala Bollebygd är ansträngd. De flesta större anläggningar inom området ägs av privata fastighetsägare och försörjer primärt de egna boendes behov. Mot

bakgrund av den ansträngda parkeringssituationen i centrala Bollebygd och inriktningen i kommunens parkeringspolicy skulle en kommande detaljplan för ett större område även kunna skapa förutsättningar för gemensamma parkeringslösningar och en parkeringsanläggning/-ar som kan möta ett större behov än enbart det från tillkommandebebyggelse.

Utifrån ett samhällsperspektiv är samhällsbyggnadsförvaltningens slutsats i ärendet följaktligen att fler fastigheter ska inkluderas i planuppdraget vilket skulle möjliggöra för en mer långsiktig och hållbar detaljplaneläggning.

Tidsbedömning antagen detaljplan

Förvaltningens bedömning är att en antagen detaljplan för kvarteret tidigast beräknas kunna antas under år 2022. Tidsbedömningen bygger på förutsättningen att fler fastigheter inkluderas i planuppdraget vilket skulle generera en högre planprioritet. Tidsbedömningen grundar sig även på befintligt reningsverk i Bollebygds tätort närmar sig sin maxkapacitet. Bollebygd kommuns tillstånd att bruka verket sträcker sig till 2025 och innan dess behöver kommunen lösa sin anslutning till GRYABs ledningsnät. Till dess är kommunen begränsad gällande planerade utbyggnadsprojekt och ökad belastning på reningsverket.

Den angivna tiden för planansökan är en grov bedömning av när detaljplanen kan komma att antas. Olika faktorer kan påverka tidplanen varför det inte finns någon garanti för att tiden kan hållas.

Förvaltningens förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen att besluta om positivt planbesked under förutsättning att planuppdraget omfattar fler fastigheter i kvarteret än endast fastigheten Flässjum 2:49. Förvaltningen anser att en ny detaljplan ska göras för ett större sammanhängande område, så att omkringliggande fastigheter med liknande användning får liknande rättigheter.

Förvaltningens slutsats utifrån Plan- och bygglagens kapitel 4 2 § är att så kallade frimärksplaner, detaljplaner som syftar till att utöka byggrätten för en enskild fastighet, inte varit lagstiftarens avsikt i första hand.

En detaljplan för kvarteret beräknas kunna antas tidigast under år 2022. Tidsbedömningen bygger på förutsättningen att fler fastigheter inkluderas i planarbetet vilket genererar en högre planprioritet. Den angivna tiden för planansökan är en grov bedömning av när detaljplanen kan komma att antas. Olika faktorer kan påverka tidplanen varför det inte finns någon garanti för att tiden kan hållas.

Ajournering

Samhällsbyggnadsnämnden ajournerar mötet för överläggningar.

Ledamöters förslag till beslut

Caroline Frodin (SD) yrkar bifall till föravltningens förslag.

Beslutsgång

Ordförande frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

Reservation

Emma Isfeldt (S) och Niklas Hjelte (S) reserverar sig mot beslutet med följande motivering: "S gruppen reserverar sig till förmån för att planen ska tas fram tidigare, om en frimärksplan är det som krävs för en snabbare hantering förespråkar vi det."

Ärendets beredning

Ärendet har handlagts och föredragits av samhällsplanerare Elisabeth Skogelind.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse Planbesked för Flässjum 2:49
- Ansökan om planbesked Flässjum 2:49
- Planansökan om planbesked kompletterad
- Ritning
- Översiktskarta planansökan Flässjum 2:49

Skickas till

Kommunstyrelsen

Samhällsbyggnadsförvaltningen