

Dnr :KS2021/222-5

Kommunstyrelseförvaltningen

Diddi Carlson | Samhällsplanerare
010-471 7118 | diddi.carlson@bollebygd.se

Kommunstyrelsen

Ansökan markanvisning Flässjum 12:77 Källevägen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att avslå ansökan om direktanvisning för del av Flässjum 12:77.

Ärendet

Svenska Boställen inkom 2021-04-21 med ansökan om direktanvisning för del av Flässjum 12:77 som ägs av kommunen. Förslaget är att bygga 7 huskroppar av deras koncepthus med 4 lägenheter i varje huskropp vilket blir 28 lägenheter med en blandning av 3 rok och 4 rok. Deras tanke är att även efter utveckling skapa en lekplats i väster mot Källevägen och kullen i öst för naturlek. Angöring in till området föreslås med en tvärgata i norra delen från Källevägen. Sökande ser en möjlighet att förbinda Källevägen och Tallvägen med bilväg. De har också för avsikt att ansöka om planbesked i anslutning till sin ansökan om direktanvisning.

Byggnadsplanen från år 1973 anger idag lek och det finns två fotbollsmål, några nyplanterade träd och en transformatorstation på platsen. De nyplanterade träden har huvudsakligen utförts som en dagvattenåtgärd. Området är en lågpunkt och därför översvämningsrisk.

Förvaltningen meddelade sökanden om riktlinjerna för markanvisning och förvaltningens förslag till beslut. Sökanden återkom med önskan om politiskt beslut att frånga kommunens praxis gällande riktlinjer för markanvisningar. "När utvecklare kommer med idéer som är så bra och samhällsnyttiga att man direkt tänker genomföra förslaget, så borde det finnas möjlighet att göra avsteg från policys. Viktigt att man uppmuntrar till utveckling och tankar utifrån. Många gånger (vid

större markområde) kan sådana tankar leda till både en del som direktanvisning och tävling. Vi hoppas ni kan tänka om runt detta och rekommendera era politiker att undantag ibland är nödvändiga för en konstruktiv samhällsutveckling.”

Ekonomiska förutsättningar

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att platsen har goda förutsättningar för förtätning med bostäder med närhet till centrum, infrastruktur, grönytor och kollektivtrafik. Platsen har således ett bra läge och fler aktörer bör ges möjlighet att ansöka om markanvisning. Förslagsvis görs en detaljplan innan markanvisning. Genom att först detaljplanelägga marken och därefter markanvisa (exempelvis genom markanvisningstävling) får kommunen större rådhighet över vilka kvaliteter som kommunen önskar att se på platsen. Om fler aktörer får möjligheten att delta ökar transparensen gentemot aktörer på marknaden.

Barnkonsekvensanalys

Ytan är idag planlagd som park och lekplats. Det finns två fotbollsmål men eftersom området utgör en lågpunkt är marken blöt och ytan är därför mindre använd.

Bollebygd har få plana ytor för lek och en exploatering skulle minska andelen sådana ytor i tätorten. Bostäderna har däremot nära till fotbollsplanerna på Björnskogsvallen och Skattegårdsparken. Dock har fotbollsklubben på Björnskogsvallen visat intresse för att sälja marken till kommunen och flytta till Rinnaområdet. Sammantaget skulle det på lång sikt innebära längre avstånd till plana ytor för lek och sport om inte fler parker eller lekplatser inom Bollebygds tätort anläggs.

Bedömning

Föreslagen markanvisning bedöms ha för hög exploateringsgrad sett till närheten till grannarna och detta behöver studeras vidare innan markanvisning bör ske. Lekplats intill Källevägen bedöms inte lämpligt ur ett barnperspektiv. Vidare utredning om det

finns underlag till att bevara en del av planen som lekplats kan ske i ett eventuellt detaljplanearbete.

När det gäller platsens förutsättningar lämpar det sig inte att förbinda Källevägen och Tallvägen med en bilväg eftersom Tallvägen är för smal och har karaktären av en mindre lokalgata. En förbindelse med gång- och cykelväg hade varit mer lämpligt. Området har översvämningrisk och vid eventuellt detaljplanearbete är detta en av flera frågor som behöver beaktas. Även frågor om grönytor, lekytor med mera behöver beaktas. Inför en eventuell detaljplan bör syftet vara bostäder och mer specifikt småhus som höjdmässigt förhåller sig till omgivande bebyggelse.

När det gäller sökandens önskan om att göra avsteg från policyn anser samhällsbyggnadsförvaltningen att riktlinjer för markanvisning och praxis kring detta bör hållas för att få en konsekvent och rättvis behandling av inkomna ansökningar.

Beslutsunderlag

Ansökan om direktanvisning del av Flässjum 12:77 (KS2021/222-1)

Ansökan om direktanvisning del av Flässjum 12:77 – Situationsplan (KS2021/222-2)

Svenska Boställen Referensbroschyr (KS2021/222-3)

Stockfallet Referensbroschyr (KS2021/222-4)

Skickas till

Sökanden, Svenska Boställen

Samhällsbyggnadsnämnden (information)

BOLLEBYGDS KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

Monica Holmgren

Diddi Carlson

Förvaltningschef

Samhällsplanerare