



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Didi Carlson | Samhällsplanerare
0734-64 71 18 | diddi.carlson@bollebygd.se

Kommunstyrelsen

Planuppdrag för del av Flässjum 12:77, Källevägen Häradsvägen

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår att kommunstyrelsen ger samhällsbyggnadsnämnden planuppdrag för del av Flässjum 12:77, vid Källevägen och Häradsvägen i syfte att förtäta med bostäder.

Ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2020-10-12, § 211 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utreda lokalisering för exploatering av kommunägd mark och utreda strategiska markinköp. Detta med anledning att kommunen befinner sig i ett växande stadie vilket kräver ytor för bostäder, verksamheter med mera.

Uppdraget har resulterat i ett antal föreslagna ytor varav gräsytan vid Källevägen, del av Flässjum 12:77, är en av dem. Förvaltningens förslag är att genom en detaljplaneändring förtäta del av Flässjum 12:77 med bostäder i samma skala som omgivande bebyggelse. Det innebär ett tillskott på cirka 6 bostadshus, förslagsvis 6 stycken parhus (12 bostadsenheter). Omgivande bebyggelse är friliggande villor i 1,5-2 våningar. Förvaltningen föreslår att markanvisning sker efter att detaljplanen har fått laga kraft. Det är möjligt att göra en dubbel markanvisning som innebär att ett krav för att få bygga på Källevägen är att exploatören även bygger på en annan tomt. Beslut om markanvisningstävling fattas av kommunstyrelsen efter att planen fått laga kraft.

Byggnadsplanen 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 översvänningsrisk. När området planläggs bör en skyfall/ översvänningslösning arbetas in och bekostas av exploateringen så att robustheten i dagvattensystemet ökar.

Svenska Boställen inkom 2021-04-21 med ansökan om direktanvisning för del av Flässjum 12:77. Fastigheten ägs av kommunen. Förslaget var 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. Kommunstyrelsen avslag 2021-10-05 § 151 ansökan om direktanvisning eftersom det inte följde de nya exploateringsriktlinjerna. Kommunen vill ge flera aktörer möjlighet att anmäla intresse för tomten efter att den är planlagd.

I uppdraget föreslås även ändrad markanvändning för del av Flässjum 12:77 på Tingkullen till bostäder för att möjliggöra markförsäljning i enlighet med samhällsbyggnadsnämndens beslut 2020-10-12 § 215. Stadsplanen från 1979 och byggnadsplanen från 1973 anger idag parkmark.

För Källevägen och delvis Häradsvägen anges allmän plats i byggnadsplanen från 1973. Det innebär att det är enskilt huvudmannaskap på de delarna. Kommunen är markägare och sköter ytorna idag trots att det är enskilt huvudmannaskap. Förslagsvis ändras huvudmannaskapet till kommunalt för Källevägen fram till det nya bostadsområdet och Häradsvägen fram till stadsplanens gräns i samband med detaljplaneändringen. Ett förtydligande av skötselansvaret genom ändrat huvudmannaskap bedöms inte medföra några extra kostnader för kommunen.

Ekonomiska förutsättningar

Utredningskostnader i detaljplanen bedöms uppgå till cirka 450 000 kr. De utredningar som detaljplanen bedöms behöva är:

- Dagvatten, skyfall, översvämning
- Solstudie
- Geoteknik
- Värdering av mark

Vid markanvisning tillkommer kostnad för värdering av mark. En försäljning till marknadspris efter att detaljplan har fått laga kraft bör generera högre intäkter till kommunen. Försäljningen sker då i enlighet med riktlinjer för markanvisning och på marknadsmässiga grunder med hänsyn till EU:s statsstödsregler och kommunallagens förbud att gynna enskilda näringsidkare. Om marknadspriset inte är känt sedan tidigare bör marknadspriset bedömas av en oberoende auktoriserad värderingsman.

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.

För marken vid Tingkullen bedöms inga barn påverkas negativt av konsekvenserna.

Bedömning

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

Syftet med detaljplanen bör vara bostäder och mer specifikt småhus som höjdmässigt förhåller sig till omgivande bebyggelse.



Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Planuppdrag för del av Flässjum 12:77, Källevägen Häradsvägen (SBN2021/110-13)

Karta föreslaget planområde Källevägen Häradsvägen (SBN2021/110-12)

Rapport Utredning om förtätningsprojekt på kommunägd mark, daterat 2021-10-28 (SBN2020/193-7)

Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2020-10-12 § 211. Utredning om förtätningsprojekt på kommunalägd mark – förslag till uppdrag (SBN2020/193-6)

SBN 2020-10-12 § 215 Fastighetsförvärv av Flässjum 1:93 och eventuell försäljning Flässjum 12:77 (SBN2020/151-7)

Skickas till

Kommunstyrelsen (beslutsärende)

BOLLEBYGDS KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ann-Charlotte Lind

Förvaltningschef

Diddi Carlson

Samhällsplanerare