

§ 11**Ön 2:19**

Diariernr: BN-2018/00263

Planbesked för Ön 2:19 - bostäder, handel och kontor**Beslut****Byggnadsnämnden inleder planläggning av Ön 2:19.****Syfte**

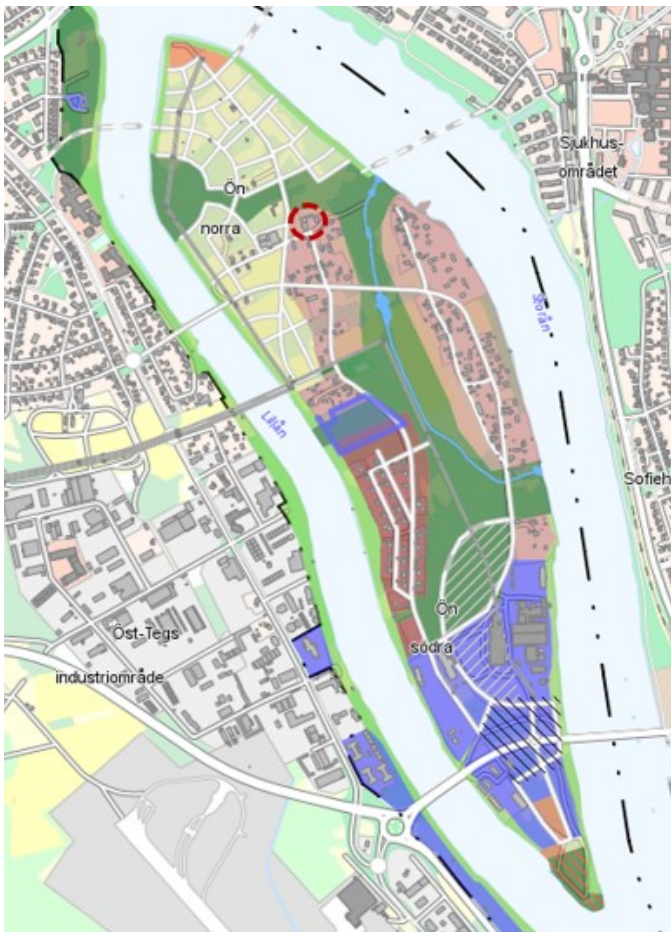
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för varsam utveckling av fastigheten med fler bostäder och möjlighet till centrumverksamhet. Ett ytterligare syfte är att säkerställa att utveckling av fastigheten sker på ett varsamt sätt som tar hänsyn till och samspelar med bebyggelsemiljöns kulturhistoriska värden.

Ärendebeskrivning

I januari 2018 beviljades bygglov med avvikelse mot gällande detaljplan från 2013 för att möjliggöra för rivning och återuppbyggnad av del av ladugård inom fastigheten. Återuppbyggnaden omfattade fem lägenheter. Nu ansöker fastighetsägaren om detaljplan för att möjliggöra för att utveckla resterande del av ladugården samt den norra delen av fastigheten. Vad gäller ladugården avser ansökan att möjliggöra för att kunna bedriva verksamhet alternativt att bygga om till ytterligare bostäder. Vad gäller den norra delen av fastigheten avser ansökan att skapa byggrätt, då denna del av fastigheten i gällande detaljplan är reglerad med byggnadsförbud. Ansökan avser även att möjliggöra för avstyckning av denna del av fastigheten samt av ladugården.

Den detaljplan som för närvarande gäller för området är relativt ny, genomförandetiden (som sträckte sig fem år efter att detaljplanen vunnit laga kraft) löpte ut i september 2018. Gällande detaljplan har utformats i enlighet med de intentioner som FÖP Ön anger, som syftar till en varsam utveckling och komplettering av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön som Ön 2:19 utgör en del av och som i FÖP Ön kallas

Klungbyn. Riktlinjerna i FÖP Ön betonar behov av att samråda med byggnadsantikvarisk expertis, varsamhet vid komplettering i samspel med den karaktäristiska bebyggelsestrukturen, att tillkommande bebyggelse utformas och gestaltas med hög kvalitet och tillför värden till bebyggelsemiljön samt att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skyddas i detaljplan. FÖP Ön anger även att denna bebyggelsemiljö kan utvecklas med verksamheter.



Planområdets lokalisering på ön, underlagskarta från FÖP Ön.

Denna ansökan avviker från gällande detaljplan vad gäller byggrätt, andelen bostadsenheter inom fastigheten ("enbostadshus", komplementbostad om högst 40 kvm BTA), omfattning av verksamheter, att den norra delen i gällande detaljplan inte är möjlig att bebygga och att byggnation här kan tolkas som en avvikelse från byggnadernas placering i gårdsbildningen. Gällande detaljplan reglerar även minsta fastighetsstorlek

samt andel byggbar markyta inom fastighet, vilket behöver ändras om fastigheten ska vara möjlig att avstycka i enlighet med sökandes önskemål. Alla dessa frågor behöver studeras närmare under planprocessen.

Den norra delen av fastigheten är i FÖP Ön redovisad som "park, natur" och har därför reglerats med byggnadsförbud i gällande detaljplan. Planläggning pågår nu för den norra delen av Ön och i det arbetet pågår fördjupade studier av strukturer, exempelvis grönstruktur och avgränsning av denna. Frågan om lämplighet av exploatering av den norra delen av Ön 2:19 kommer därmed tydliggöras, där lämplig avgränsning av området för "park, natur" utgör en viktig faktor.

Vid planläggning av Ön 2:19 blir de kulturhistoriska frågorna och anpassning till dessa värden en viktig fråga, liksom i tidigare detaljplan samt FÖP Ön. Det kommer också behöva göras en arkeologisk utredning eftersom denna plats på de äldsta kartorna över Ön, från 1600-talet, är bebyggd. Det är därmed möjligt att det under markytan kan finnas rester kvar av denna äldre bebyggelse.

Innan en detaljplan för fastigheten kan antas behöver det tecknas exploateringsavtal utifrån medfinansieringsprincipen, vilken kommunstyrelsens näringslivs och planeringsutskott 2017-08-08 tydligt uttryckt ska gälla vid exploatering av Ön.

Slutdatum

Byggnadsnämnden beslutade, BN-2017/01624 § 306, att avvakta med detaljplanering avseende Ön tills nytt avtal om medfinansiering för utbyggnad av infrastrukturen är framtaget och undertecknats av berörda parter. Med anledning av detta är det för nuvarande inte möjligt att meddela när planen kan förväntas påbörjas samt antas.

Upplysningar

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Avgift för planbesked tas ut för liten åtgärd med 6 555 kr.

Beredningsansvariga

Sara Bäckström, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Beslutsgång

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Sökanden