



SBN000186/14

SBN § 71

Ansökan om planbesked för bostäder inom fastigheterna Surte 62:1 och 1:237

Ansökan om planbesked för bostäder inom fastigheterna Surte 62:1 och 1:237

Ansökan om planbesked avseende ett 5-6 vån terrasshus i östra Surte inkom till kommunen 2014-04-22. Förslaget innefattar ca 20 lägenheter med tillhörande parkering. Förslaget är samstämmt med inriktningar i ÖP07 om att utveckla kommunens samhällen och dess centrala delar. I befintliga detaljplaner är området reglerat som parkmark. Området finns inte med i bostadsförsörjningsprogrammet 2010-2016.

I dagsläget finns en stig genom området som går till Fågeldammarna med sina naturvärden. Området är kuperat och avgränsat av slänten bakåt, byggnader samt vägen vilket gör att utrymme för markparkering är begränsat.

Sektorn bedömer det vara lämpligt att pröva förutsättningar för bebyggelse med detaljplan. Bedömningen grundar sig i en positiv syn på att utveckla tätorterna och att tillskapa bostäder i relativ närhet till pendeltågstationerna. I framtida detaljplanearbetet ska tillgängligheten till bakomliggande naturområde säkras för allmänheten.

Sektorn gör en bedömning att planprocessen kan ha lett fram till ett slutligt beslut ca 2017.

Bakgrund

En kompletterad ansökan om planbesked inkom till kommun 2014-04-22. Ansökan avser ett 5-6-vånings terrasshus med 20 lägenheter och tillhörande parkeringsplatser inom fastigheterna Surte 62:1 (kommunägd) och 1:237. Fastighetsägare är ej den samma som plansökanden. Området är beläget i tätorten Surtes östra del 750 m från pendeltågstationen och omfattar ungefär 1200 m².

Planförfrågan är förenlig med Ale kommuns översiktsplan ÖP07 i den mening att det fastslås att *"Möjligheterna att förtäta bebyggelsen i samhällenas centrala delar och i anslutning till kollektivtrafik bör tas till vara"*. I övrigt är området opreciserat i ÖP07. I direkt anslutning till området för planförfrågan finns grönstruktur och Fågeldammarna som är utpekade som värdefulla ur natur- och kulturvårdssynpunkt. Området finns inte med i bostadsförsörjningsprogrammet 2010-2016. Området är tidigare detaljplanlagt (plan 110 och plan 124) och reglerat som parkmark.

Lagar/rekommendationer

Planbeskedet hanteras enligt Plan- och bygglagen 5 kap 2-5 § (2010:900).

Samråd/samverkan

Förfrågan har skickats på remiss till enheterna miljö, teknik, och bygg inom sektor samhällsbyggnad. Remiss har även skickats till verksamheterna miljöplanering och mark och exploatering inom sektor kommunstyrelsen samt sektor utbildning, kultur och fritid och räddningstjänsten.

Mark och exploatering ser positivt på en förtätning av samhället. Dock finns just där en stig som går till fågeldammarna och som kan vara viktig att bevara.

Verksamhet miljö bedömer det ur naturvårdssynpunkt vara mindre lämpligt att exploatera området eftersom det har vissa naturvärden bl.a. i form av den stora trädslagsvariationen. Även för rekreations och upplevelsevärdena bedöms det som olämpligt att ta bort parkmarken. Området utgör ett släpp i bebyggelsen som utnyttjas för att promenera upp mot fågeldammarna. Verksamhet miljö anser att miljöteknisk markundersökning ska genomföras för att säkerställa att halterna inte överskrider Naturvårdsverkets riktvärde för KM (känslig markanvändning) avseende bly.

VA-enheten meddelar att anslutning till kommunalt VA finns, att dagvattenutredning skall göras där hanteringen redovisas vid nuvarande och vid utökad byggnation, samt att dagvattnet skall beredas plats i plan och byggnation.

Enhet infrastruktur har inget att erinra mot planläggning under förutsättning att intentionerna i ÖP följs. Angående renhållning ska det vara gemensam sophantering för området. Ale kommuns parkeringsnorm ska följas. De parkeringar som finns idag på marken som ska planläggas ska ersättas. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas. Barns säkra skolvägar ska beaktas.

Räddningstjänsten bedömer att utrymning kan ske med höjdfordon men endast från gatan vilket innebär att genomgående lägenheter bör tillämpas.

Ekonomisk bedömning/konsekvens

Upprättande av detaljplan bedöms inte leda till några betydande kommunala kostnader. Kommunen kan på längre sikt få kostnader för ökade krav på olika typer av kommunal service som t.ex. skolor, kollektivtrafik och utbyggnad av VA, om inte detta redan finns tillgängligt.

Barnperspektivet

Förslaget förväntas inte ge upphov till negativa konsekvenser för barn.

Tillgänglighet

Tillgängligheten ska säkras vid detaljpaneläggning vilket även inkluderar allmänhetens tillgång till naturområdet och Fågeldammarna.

Miljökonsekvenser

Förslaget innebär en förtätning av Surtes tätort vilket ses som positivt för att inte öka klimatpåverkan mer än nödvändigt. Den relativa närheten till pendeltågstationen kan bidra till ett minskat bilberoende.

Mångfald och jämställdhet



Förslaget förväntas inte ge upphov till negativa konsekvenser för mångfald och jämställdhet. Fördelning avseende hyresrätter eller bostadsrätter är inte redovisat.

Beslutsunderlag: Tjänsteutlåtande av Elin Celik daterat 2014-05-26.

Arbetsutskottets beslutsförslag till Samhällsbyggnadsnämnden

1. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt sektor samhällsbyggnad att inleda planläggning enligt Plan- och bygglagen 5 kap 2 § (2010:900).

BESLUT

1. Samhällsbyggnadsnämnden uppdrar åt sektor samhällsbyggnad att inleda planläggning enligt Plan- och bygglagen 5 kap 2 § (2010:900).

Ärendet expedieras efter beslut till
Planadministratör



Vid protokollet

Lisbeth Sjöström

2014-06-18

Justeringsdatum

Jan A. Pressfeldt

Ordförande

Sven Engdahl

Justerare