

Handläggare
Sofia Elrud
Plan- och exploateringsenhetenDiarienummer
2016KS/0439

Kommunstyrelsens planutskott

Start-PM, detaljplan för Kopparmora 2:224

Förslag till beslut

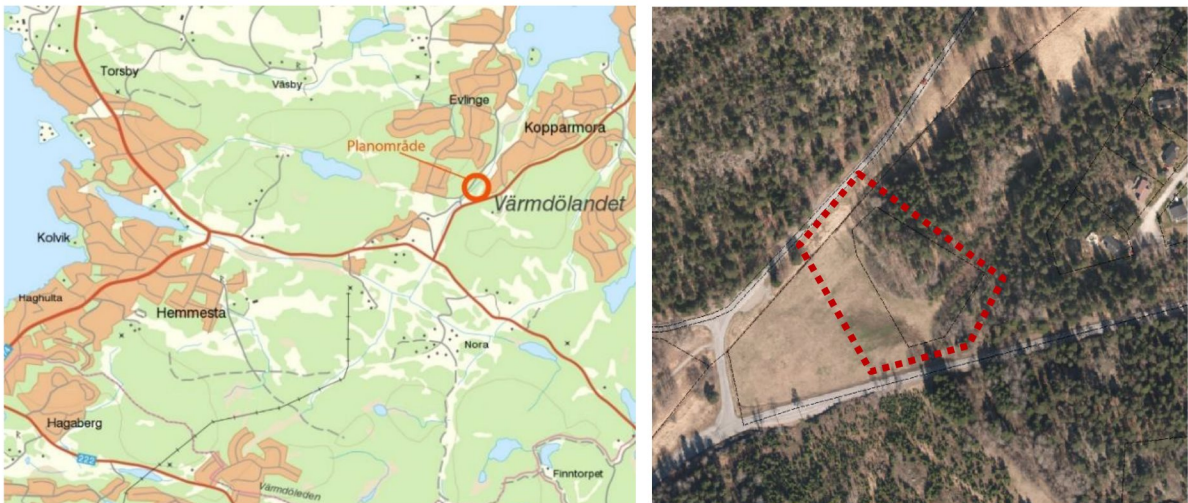
Start-PM för detaljplanearbete Kopparmora 2:224 godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott.

Sammanfattning

För aktuellt detaljplanearbete har Kommunstyrelsens planutskott (KSPU) lämnat ett positivt planbesked 2016-12-15 med bedömningen att planarbetet kan påbörjas första kvartalet 2018 och med ett antagande första kvartalet 2019. Förvaltningen bedömer att planarbetet nu kan påbörjas.



Figur 1, planområdets geografiska läge markeras med röd ring. Planförslagets avgränsning med röd streckad linje, avgränsningen kan komma att ändras under arbetets gång.

Bakgrund

Aktuellt planområde omfattar fastigheterna Kopparmora 2:224, delar av Älvsby 1:12 och Kopparmora 2:228, planområdets avgränsning kan komma att justeras under planprocessen. Kopparmora 2:228 är samfällad mark för Norra Kopparmora bostadsområde.

Fastigheten Kopparmora 2:224 är belägen intill Saltarövägen (väg 669) vid infarten till Evinge. Fastigheten omfattar 5 202 kvm. För det aktuella området gäller en byggnadsplan fastställd 1963.

Enligt gällande byggnadsplan får berörd fastighet nyttjas för centrumändamål, vilket i detta fall innebär att fastigheten endast kan användas till butiker, samlings- och föreningslokaler och för byggnader erforderliga för fritidshusområdets tillsyn och skötsel.

Diarienummer
2016KS/0439

Fastigheten har aldrig använts för ursprungligt syfte enligt gällande byggnadsplan utan är obebyggd och utgörs av odlingsmark och skogsmark.

Detaljplanärendet har initierats av ägare till Kopparmora 2:224, Kopparmora Fastighets AB.

Ärendebeskrivning

Fastighetsägaren önskar ändra gällande byggnadsplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse. Sökanden föreslår ca 25-40 bostäder i mindre flerbostadshus och eventuellt radhus. Sökande föreslår i första hand hyreslägenheter som kommer att förvaltas i eget bolag, men även mindre bostadsrätter kan bli aktuellt.

Föreslagen detaljplaneändring syftar till att möjliggöra ny sammanhållen bostadsbebyggelse med en utformning som värnar en god boendemiljö, en gestaltning som beaktar platsens förutsättningar och god trafiksäkerhet.

Planprocessen kommer att genomföras med standardförfarande. Förvaltningen bedömer detta som möjligt då förslaget är förenligt med översiktsplanen (ÖP), inte är av betydande intresse för allmänheten och inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplaneområdet är påverkat av buller från Saltarövägen med nivåer över riktvärden för bostäder. Sydväst om detaljplaneområdet ligger industriområdet Älvsby med pågående och tillkommande verksamheter. Bullersituationen kommer att utredas vidare i planprocessen.

Vid planområdets nordvästra gräns utmed Evlingevägen går ett dike och som leder till Hemmesta sjöäng. Diket omfattas av biotopskydd och ett markavvattningsföretag, vilket kommer att utredas i planarbetet.

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp (VA) är möjligt, men kräver anläggande av pumpstation.

Plankostnadsavtal har upprättats med sökande.

Bedömd tidplan:	Samråd	jan-feb 2018
	Granskning	andra kvartalet 2018
	Antagande	tredje kvartalet 2018

Bedömning

Förvaltningen bedömer att föreslagen bostadsbebyggelse är en lämplig, mindre komplettering till det befintliga bostadsområdet Norra Kopparmora, utpekad som ett prioriterat förändringsområde (PFO) i ÖP.

Förvaltningen anser att projektets målsättning med små bostäder bidrar till en mer blandad bebyggelse i området som helhet, vilket följer ÖP:s mål om att bebyggelseutvecklingen ska omfatta bostäder för medborgare i olika åldrar och med olika sociala förhållanden. Sökandes föreslagna exploatering är dock tätare än vad som anges i ÖP:s riktlinjer för PFO-områden.

Förvaltningen menar att föreslagen bostadsexploatering är förenlig med ÖP:s riktlinjer med hänvisning till att bebyggelseutveckling bör ske där det finns tillgång till utbyggd samhällsservice med möjlighet till kollektivtrafik, vattenförsörjning och avlopp.

Diarienummer
2016KS/0439

I anslutning till Kopparmora 2:224 finns busshållplats, restid till Hemmesta centrum är 6 minuter med buss. Ny gång- och cykelväg är planerad i nära anslutning till planområdet. I Hemmesta centrum finns tillgång till offentlig och kommersiell service, ca 4,5 km från Kopparmora 2:224.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanearbetet kommer att genomföras med plankostnadsavtal. Förslag till beslut innebär inga kommunala investerings- eller driftskostnader i allmän platsmark.

Konsekvenser för miljön

Den aktuella byggplatsen ligger väl synligt från Saltarövägen och föreslagen bebyggelse kommer att utgöra en ny fond vid entrén till Evlinge, Kopparmora, Saltarö och Skärmarö. Den nya bebyggelsens anpassning som ny fond till Evlinge, Kopparmora, Saltarö och Skärmarö kommer särskilt studeras i planarbetet.

Enligt ÖP ska byggande på åkermark generellt undvikas. Förvaltningen konstaterar dock att den jordbruksmark som tas i anspråk är av liten omfattning och har inte brukats sedan 1960-talet.

Konsekvenser för medborgarna

Förvaltningen bedömer att förslag till beslut kommer att erbjuda en god boendekvalité med tillgång till t.ex. kollektivtrafik, kommunal och kommersiell service, grönområden och bostäder för olika åldrar och med olika sociala förhållanden.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms beakta barns behov av tillgång till förskola, skola, lekplats och grönområden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom samhällsbyggnadsavdelningen och med bygg- och miljöavdelningen.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Ansökan om planbesked	Biläggs ej
2	Tjänsteskrivelse, Planbesked	Biläggs ej
3	Protokollsutdrag med beslut om planbesked	Biläggs ej

Sändlista för beslutsexpediering

Plan- och exploateringsavdelningen

Sökande

Diarienummer
2016KS/0439

Camilla Broo
Kommundirektör

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef