

KS § 9

Dnr KS 001447/2012 - 315

Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. - Beslut om planens fortsatta handläggning inför granskning

Beskrivning av ärendet	Samråd av detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. har genomförts under tiden 2016-03-24 till 2016-05-06. Utifrån de synpunkter som har kommit in har exploatören arbetat om förslaget där den stora skillnaden är antalet våningar och vilken upplåtelseform som avses för byggnaderna. Nu önskas ett politiskt ställningstagande till detta förslag för att inte lägga mer resurser på att revidera planhandlingarna.
Underlag till beslutet	Tjänsteskrivelse från planarkitekt Henrik Eliasson daterad 2018-01-04, med tillhörande bilagor.
Förvaltningens förslag	<ol style="list-style-type: none">1. Planhandlingarna till detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. revideras med utgångspunkt från situationsplanen, bilaga 3. Detaljplanen ges en bestämmelse så att etapp 2 kan genomföras om bensinmacken inte finns kvar i framtiden.2. Avtal ska upprättas innan detaljplanen antas där exploatören garanterar att minst 50% av lägenheterna upplåts med hyresrätt.
Föredragande	Planarkitekt Henrik Eliasson och samhällsbyggnadschef Lisa Rönnberg föredrar ärendet.
Yrkanden	Ingela Stefansson (S), Gösta Gebauer (C), Johan Olsson Swanstein (M) och Bjärepartiet: bifall till förvaltningens förslag.
Beslut	Kommunstyrelsen beslutar: <ol style="list-style-type: none">1. Planhandlingarna till detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. revideras med utgångspunkt från situationsplanen, bilaga 3. Detaljplanen ges en bestämmelse så att etapp 2 kan genomföras om bensinmacken inte finns kvar i framtiden.2. Avtal ska upprättas innan detaljplanen antas där exploatören garanterar att minst 50% av lägenheterna upplåts med hyresrätt.

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande
 BW	



Datum: 2018-01-04

Till: Kommunstyrelsen

Handläggare: Henrik Eliasson

Dnr: KS 001447/2012-315, B2015-178

Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. – Beslut om planens fortsatta handläggning inför granskning

Förslag till beslut

1. Planhandlingarna till detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. revideras med utgångspunkt från situationsplanen, bilaga 3. Detaljplanen ges en bestämmelse så att etapp 2 kan genomföras om bensenmacken inte finns kvar i framtiden.
2. Avtal ska upprättas innan detaljplanen antas där exploatören garanterar att minst 50% av lägenheterna upplåts med hyresrätt.

Sammanfattning av ärendet

Samråd av detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. har genomförts under tiden 2016-03-24 till 2016-05-06. Utifrån de synpunkter som har kommit in har exploatören arbetat om förslaget där den stora skillnaden är antalet våningar och vilken upplåtelseform som avses för byggnaderna. Nu önskas ett politiskt ställningstagande till detta förslag för att inte lägga mer resurser på att revidera planhandlingarna.

Bakgrund

2012-10-10 § 283 beslutade kommunstyrelsen att detaljplan för Sunnan 10 m.fl. fick upprättas samt att samråd fick hållas. Samrådet har genomförts under tiden 2016-03-24 till 2016-05-06 då sakägare, boende, myndigheter med flera har beretts tillfälle att yttra sig. Totalt har 145 yttranden inkommit. En stor fråga under samrådet var våningsantalet. Exploatören har därefter sett över hur förslaget kan arbetas om för att bättre anpassa utformningen utifrån de synpunkter som har kommit in. Ärendet har behandlats i kommunstyrelsen 2017-05-03 § 127 (bilaga 1) och 2017-09-06 § 195 (bilaga 2). Vid KS 2017-09-06 yrkades: "Det omarbetade förslaget kan inte ligga till grund för fortsatt detaljplanearbete. Det avviker fortfarande alltför mycket mot det upprättade planavtalet. Planen måste ha en förtätning av flerbostadshus företrädesvis hyresrätter." KS beslutade därefter att återremittera ärendet med yrkande om att förvaltningen utreder om det är möjligt att avtala om upplåtelseform. 2017-11-21 träffade exploatören KSAU och presenterade ett förslag där hälften av lägenheterna upplåts med hyresrätt. Situationsplan, planlösningar och detaljerad fördelning av lägenheterna finns i bilaga 3, 4 och 5.

Aktuellt

Det är inte möjligt att reglera upplåtelseformen i detaljplan. Ett avtal ska dock upprättas med exploatören innan detaljplanen antas som garanterar att minst 50% av lägenheterna upplåts med hyresrätt.

Situationsplanen (bilaga 3) visar en liknande struktur som i det reviderade förslaget efter samrådet. Totalt omfattar förslaget 59 lägenheter, lokaler och radhus. Av dessa kan 38 byggas i etapp 1, 18 lägenheter med hyresrätt och 20 radhus med äganderätt. I etapp 2 byggs 16 lägenheter, 3 lokaler och 2 radhus. Av dessa upplåts 10 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt, 6 lägenheter med bostadsrätt och 2 radhus med äganderätt. Totalt upplåts 28 lägenheter och 3

lokaler med hyresrätt, 22 radhus med äganderätt och 6 lägenheter med bostadsrätt. 50% upplåts därmed med hyresrätt och 50% med äganderätt eller bostadsrätt.

Den röda cirkeln på situationsplanen (bilaga 3) visar skyddsavståndet kring bensenmacken. Lägenheterna inom cirkeln är möjliga att uppföra först då bensenmacken har flyttats vilket utgör etapp 2 i projektet. Precis som i samrådsförslaget föreslås en bestämmelse till granskningen om att byggnationen inom skyddsområdet inte får ske före bensenmacken har rivits och markens lämplighet för bostadsbebyggelse har säkerställts. När detta sker är inte bestämt utan bensenmacken kommer få ligga kvar tills de själva väljer att flytta eller när kommunen väljer att inte förlänga arrendeavtalet.

Under samrådet kom det in många andra synpunkter som inte bara handlade om våningsantalen, bensenmacken och upplåtelseformen. Dessa aspekter kommer att behandlas i planens fortsatta handläggning innan förslaget skickas ut på granskning.

Nästa steg i planprocessen är granskningen som går till på ungefär samma sätt som samrådet. Innan granskningen kan påbörjas måste dock planhandlingarna revideras. För att inte resurser i form av tid och pengar ska läggas på revideringar krävs ett politiskt ställningstagande huruvida det omarbetade förslaget stämmer överens med önskad utformning av området.

Konsekvenser av beslut

Samhälle

Ett positivt beslut leder till att detaljplanen kan revideras på ett sätt som förhåller sig till inkomna samrådsyttranden. Exploateringsgraden är lägre än tidigare men förslaget bedöms fortfarande vara genomförbart och kommer utgöra ett positivt tillskott av bostadsformer det råder brist på i Torekov där 50% av lägenheterna kommer upplåtas med hyresrätt. Detaljplanen möjliggör även att bensenmacken kan finnas kvar på platsen fram tills de själva väljer att flytta eller när kommunen väljer att inte förlänga arrendeavtalet. Om detta sker möjliggör detaljplanen att ett tydligare centrum kan skapas kring torget med fler verksamhetslokaler och bostäder.

Verksamhet

Ett positivt beslut att fortsätta planens handläggning enligt redovisat förslag leder till tidsvinster för verksamheten då antalet revideringar minskar.

Ekonomi

Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen regleras i planavtal mellan kommunen och exploitören. Ett positivt beslut att fortsätta planens handläggning enligt redovisat förslag leder till minskade kostnader då antalet revideringar minskar.

Samhällsbyggnad
Henrik Eliasson, planarkitekt

Beslutet ska expedieras till:
Samhällsbyggnad (Carina Ericsson och Henrik Eliasson)

Bilagor till tjänsteskrivelsen:

1. Sammanträdesprotokoll KS 2017-05-03 § 127
2. Sammanträdesprotokoll KS 2017-09-06 § 195
3. Situationsplan 2017-12-08
4. Planlösningar 2017-12-08
5. Area/lgh-sammanställning 2017-12-08

Samråd har skett med:

Lisa Rönnberg, samhällsbyggnadschef

Olof Selldén, planchef

Jan Bernhardsson, teknikchef

Per Selldén, exploateringsingenjör

Susanna Almqvist, exploateringsingenjör

A handwritten signature in blue ink, followed by the initials "BN".