

Kommunstyrelsen

Julia Uhrdin
Planarkitekt
julia.uhrdin@ekero.se

Planbesked för Ölsta 5:28

Dnr KS22/54

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ge negativt planbesked för Ölsta 5:28, vilket innebär att kommunen inte avser inleda en planläggning av Ölsta 5:28 enligt inkommen ansökan.

Sammanfattning av ärendet

Lennartsnäs Fastighets AB har inkommit med begäran om planbesked för Ölsta 5:28. Ansökan avser att utveckla området för bostadsändamål och förskola.

Översiktsplanen anger att förtätning kan ske i området efter att kommunalt vatten- och avlopp (VA) byggts ut. Innan dess att VA byggts ut ska detaljplaner som medger nya permanentbostäder undvikas. Då utbyggnad av VA ligger långt fram i tiden bedöms det inte lämpligt att ge positivt planbesked och inleda ett planarbete. När utbyggnad av kommunalt VA är aktuellt bör hela området i Ölsta omfattas av planprogram eller fördjupning av översiktsplanen innan detaljplanearbete påbörjas.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande – Planbesked för Ölsta 5:28, 2022-05-24
Utredning om planbesked för Ölsta 5:28, 2022-05-24

Ärendet

Lennartsnäs Fastighets AB inkom med begäran om planbesked för fastigheten Ölsta 5:28, ansökan bedömdes komplett den 22 november 2021. Ansökan avser att utveckla fastigheten med villor och parhus. Byggnaderna ska uppföras med en respektive två våningar. Förslaget föreslår även en ny förskola, lekplats och fotbollsplan.

Fastigheten ligger inom ett område som i översiktsplanen pekats ut som lämpligt att förtäta efter 2030, efter kommunalt vatten och avlopp (VA) byggts ut. Inom områden där kommunalt vatten- och avloppssystem ska utvidgas på längre sikt ska detaljplaneområden som innebär nya permanentbostäder undvikas. Ett positivt planbesked är därmed inte förenligt med kommunens översiktsplan.

Nya exploateringsprojekt bör tillkomma inom eller i anslutning till befintliga verksamhetsområden för VA då ny bebyggelse som tillkommer via detaljplaneläggning bör anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Området ligger inte i anslutning till verksamhetsområde. En enskild gemensam anläggning bedöms inte heller lämpligt. Kommunen kan, trots intentioner om enskild gemensam anläggning för VA, bli huvudman för anläggningen och behöva frånga beslutad prioriteringsordning i VA-planen.

Delar av föreslagen exploatering är placerad på jordbruksmark. Det bedöms inte finnas några särskilda skäl enligt 4 kap. §6 MB att exploatera jordbruksmarken och placeringen skulle även riskera att förstöra viktiga utblickar mot kulturlandskapet.

Att inleda en planläggning av fastigheten långt innan kommunalt VA planeras att byggas ut till området är inte förenligt med kommunens översiktsplan och VA-plan. På grund av den långa tidshorisonten innan det är aktuellt att påbörja ett planarbete och det faktum att det kommer vara en ny gällande översiktsplan då, bedöms det inte lämpligt att ge ett positivt planbesked.

Beslutet expedieras till

Stadsbyggnadsförvaltningen, planeringsenheten

Tommie Eriksson
Stadsbyggnadschef

Emma Embretsen
Planeringschef