

Kommunstyrelsen

Holger Nilsson
Planarkitekt
holger.nilsson@ekero.se

Planbesked för Ekebyhov 3:49

Dnr KS22/301

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ge positivt planbesked för Ekebyhov 3:49 vilket innebär att kommunen avser inleda en planläggning av Ekebyhov 3:49.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet avser att i ny detaljplan pröva möjligheten för bostadsändamål inom fastighet Ekebyhov 3:49 som är belägen i centrala Jungfrusund. En ändring av befintlig detaljplan bedöms inte möjlig, bland annat utifrån att en helt ny markanvändning avses prövas jämfört med gällande detaljplan. Gällande detaljplan möjliggör handel- och kontorsändamål och har genomförandetid kvar till år 2025. Översiktsplanen pekar ut fastigheten för befintlig industri och/eller verksamhet. Fastigheten är dock oexploaterad och ligger invid bland annat bostäder och förskola. Fastigheten ligger inom tätortsbandet, har anslutningspunkt för vatten- och avlopp samt kan potentiellt inrymma parkeringsplatser som kan bidra till lösning på rådande parkeringsproblematik i Jungfrusund. Förslaget bedöms därför lämpligt att arbeta vidare med i en detaljplan. Antagen detaljplan beräknas till år 2026.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande – Planbesked Ekebyhov 3:49, 2023-02-02
Utredning om planbesked för Ekebyhov 3:49, 2023-02-02
Sammanträdesprotokoll KSsbu – Planbesked för Ekebyhov 3:49 2023-01-31

Ärendet

Sökande, Nordblick Group AB, inkom med en ansökan om planbesked 2022-08-31. Ansökan bedömdes komplett 2022-09-14, efter att sökande kompletterat ansökan med fullmakt som visar på rätt att företräda fastighetsägaren. Ansökan avsåg göra en ändring av befintlig detaljplan genom att lägga till möjlighet för bostadsändamål inom fastighet Ekebyhov 3:49, för att kunna uppföra tolv radhus. Befintliga planbestämmelser föreslogs enligt ansökan att inte förändras. Gällande detaljplan möjliggör kontors- och handelsändamål och vann laga kraft 2015 där genomförandetiden löper ut 2025-01-12. De knappa två åren som återstår bedöms hinna passera innan ett första förslag till ny detaljplan kan gå ut på samråd.

En ändring av gällande detaljplan bedöms inte möjlig att genomföra då ansökan avser möjliggöra en ny markanvändning som inte är prövad inom fastigheten och som skiljer sig i betydande grad från den nu tillåtna markanvändningen. Att genomföra en ändring bedöms inte heller lämpligt utifrån tydlighetskravet i Plan- och bygglagen, då det finns hög risk att ändringen blir omfattande och därmed otydlig. Ansökan föreslås därför hanteras genom en ny detaljplan. Vid upprättande av ny detaljplan återinträder strandskyddet. Upphävande av eller dispens från strandskyddet behöver då ansökas om.

Inkommen ansökan om planbesked är inte helt i enlighet med översiktsplanens intentioner då marken pekas ut för befintlig industri och/eller verksamhet, men aktuell fastighet är oexploaterad och angränsar till område utpekad för förtätning av befintlig bebyggelse. Fastigheten ligger därutöver intill en förskola, bostadsområden, parkering samt en äng, och inte intill industrimark. Anslutningspunkt för vatten- och avlopp finns tillgänglig.

Jungfrusund beskrivs i översiktsplanen som ett område lämpligt för handels- och arbetsplatser. Utbyggnaden av handels- och arbetsplatser sedan 2015 har skapat en rådande parkeringsproblematik i området. Bedömningen är det fortsatta planarbetet ska utreda möjligheter till lösning på problematiken. Det fortsatta planarbetet ska även utreda behovet av att fortsatt säkerställa att viss verksamhet/kontor/handel ska eller kan bedrivas inom fastigheten. I planarbetet ska även behovet av nytt läge för busshållplats vid Bryggavägen utredas närmare. Antalet nya bostäder och dess omfattning behöver också utredas. Bedömningen är att förslaget är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att positivt planbesked ges, vilket innebär att kommunen avser att inleda en planläggning av Ekebyhov 3:49.

Beslutet expedieras till

Stadsbyggnadsförvaltningen, planeringsenheten

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Holger Nilsson
Planarkitekt