

Kommunstyrelsen

Julia Uhrdin
Planarkitekt
julia.uhrdin@ekero.se

Planbesked för Ölsta 4:26

Dnr KS23/193

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta att ge negativt planbesked för Ölsta 4:26, vilket innebär att kommunen inte avser inleda en planläggning enligt inkommen ansökan.

Sammanfattning av ärendet

American Cleaning Machines AB har inkommit med begäran om planbesked för Ölsta 4:26. Ansökan avser att utveckla området med cirka 62 nya bostäder fördelat på 31 huskroppar.

Förslaget överensstämmer inte med kommunens översiktsplan och VA-plan. Bedömningen är att det allmänna intresset att bevara natur- och kulturmiljön väger tyngre än intresset av bostadsbyggande. Förslaget bedöms inte lämpligt att arbeta vidare med i en detaljplan.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande – Planbesked för Ölsta 4:26, 2023-08-25

Utredning om planbesked för Ölsta 4:26, 2023-06-19

Ärendet

American Cleaning Machines AB inkom med en ansökan om planbesked för Ölsta 4:26, ansökan bedömdes komplett den 23 maj 2023.

Ansökan avser att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten Ölsta 4:26. Fastigheten är 35 000 kvadratmeter och ansökan avser 62 nya bostäder om cirka 120 kvm per lägenhet.

Exploateringen fördelas på 31 huskroppar i olika boendeform, främst parhus. Byggnaderna uppförs som tvåvåningshus med träfasad och sadeltak. En ny väg och gemensam grönyta för lek, motion och andra aktiviteter föreslås inom området.

Fastigheten är belägen på norra Färingsö och består av hagmark i en lantlig miljö.

Angränsande till fastigheten finns ett stall med hästhagar i söder, i norr finns Ölsta folketshus och park och i öst går Ölstavägen som är en transportled för farligt gods. På andra sidan

Ölstavägen finns en industrifastighet. Både stall, hagar, transportled för farligt gods, industrifastigheten och folketspark påverkar möjligheten att bebygga fastigheten med nya bostäder. Till stall, hagar och transportled för farligt gods finns riktlinjer för säkerhetsavstånd till bebyggelse. För att inte inskränka befintliga eller tillkommande verksamheter inom industrifastigheten eller för folkets park bör bebyggelse placeras så att boende inte störs av verksamheterna. Uppförande av bebyggelse enligt förslaget skulle innebära stora ingrepp i landskapsbilden och naturmiljön på platsen och därmed påverka området natur- och kulturvärden.

Ett större område i Ölsta pekas i översiktsplanen ut som lämpligt att förtäta efter att kommunalt VA byggts ut till området, Ölsta 4:26 ligger inom detta område. Enligt VA-planen har området låg prioritet för utbyggnad av kommunalt VA och utbyggnad planeras till efter år 2040. För områden med lägre behov av VA och utbyggnad på längre sikt ska nya planområden som innebär åretruntbostäder undvikas. Föreslagen exploatering bedöms som nytt bostadsområde och inte förtätning enligt vad som beskrivs i översiktsplanen. Översiktsplanen pekar även ut en del av fastigheten som naturområde. Översiktsplanen anger att Ängs- och hagmarker och ekologiskt känsliga områden bör bevaras. Förslaget bedöms därmed strida mot kommunens översiktsplan och VA-plan.

Planeringsenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att ge negativt planbesked, vilket innebär att kommunen inte avser att inleda en planläggning av fastigheterna enligt inkommen ansökan.

Beslutet expedieras till
Stadsbyggnadsförvaltningen

Åsa Bergström
T.f. Miljö- och stadsbyggnadschef

Emma Embretsen
Planeringschef