

§ 359

Bladet 2

Diarienumr: BN-2020/01574

Planbesked för kv. Bladet 2

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Bladet 2.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av flerbostadshus.

Syftet är också att tillgodose behovet av en god ljudmiljö för de boende samt en lämplig placering och exploatering utifrån behovet av kvalitativ friyta och parkering. Planläggningen ska även säkerställa en godtagbar snöröjning och dagvattenhantering.

Ärendebeskrivning

En ansökan har inkommit för fastighet Bladet 2 som är beläget inom Böleäng på Teg (figur 1). Sökande avser bebygga fastigheten med ett bostadshus i fyra våningar som kan möjliggöra omkring 20 lägenheter (Volymkiss se figur 5).



Figur 1 Ortofoto med fastigheten Bladet 2 markerad med röd prick.

Den samlade bedömningen är att Bladet 2 är lämplig att pröva planläggning för bostadsändamål. Under planprocessen behöver buller, dagvatten, markförorening, friyta och parkering utredas vidare. En lägre exploatering än vad ansökan avser kan visa sig var lämpligare utifrån markens beskaffenhet och läge.

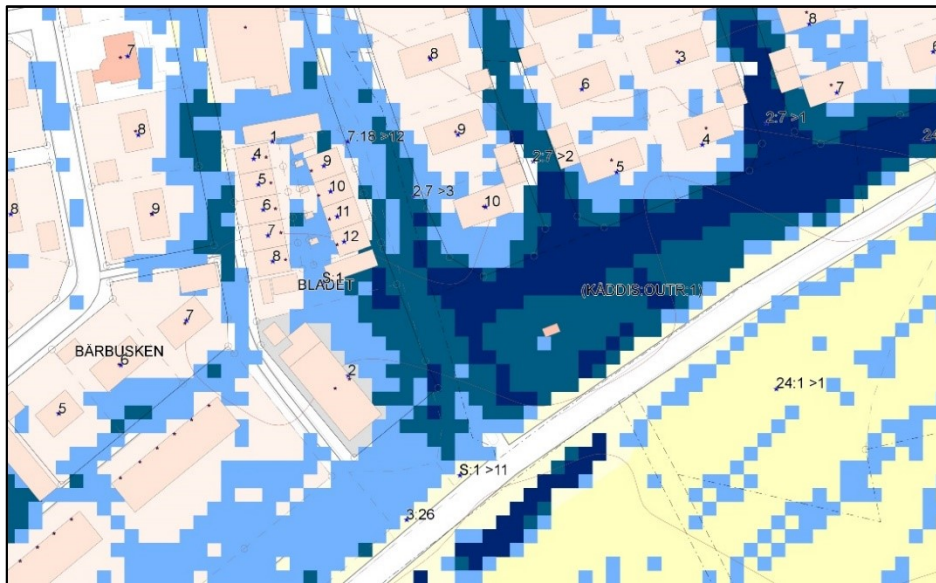
Ansökan har stöd i översiktsplanen eftersom den möjliggör nya bostäder inom 5 km staden och i närheten av kollektivtrafik. Enligt FFU är fastigheten utpekad som detaljplanelagd tätortsbebyggelse och ligger i närheten av utpekad vägreservat. Vägreservatet är avsatt för dragningen av Västra länken, vilket kan påverka bullersituationen inom området.

Fastigheten är sedan tidigare detaljplanelagd för garage, småindustri och bilvård/bensin [GHJm]. En omvandling av Bladet 2 till bostadsändamål kan möjliggöra en tydligare entré från Enbärsvägen till bostadsområdet på Böleäng. På grund av nuvarande markanvändning är fastigheten identifierad som potentiellt förorenad. En utredning om eventuell markförorening kan behövas.

Enligt Vakin finns problem med kapaciteten för spillvatten och källaröversvämningar inom området. En renovering av pumpstationen

för området behöver ske innan Bladet 2 kan exploateras.

Östra delen av fastigheten och mark mellan Riksvägen och Bryggargatan har höga vattenmängder vid skyfall (figur 2). För att planläggningen ska kunna säkerställa en godtagbar dagvattenhantering bör troligtvis en dagvattenutredning göras.



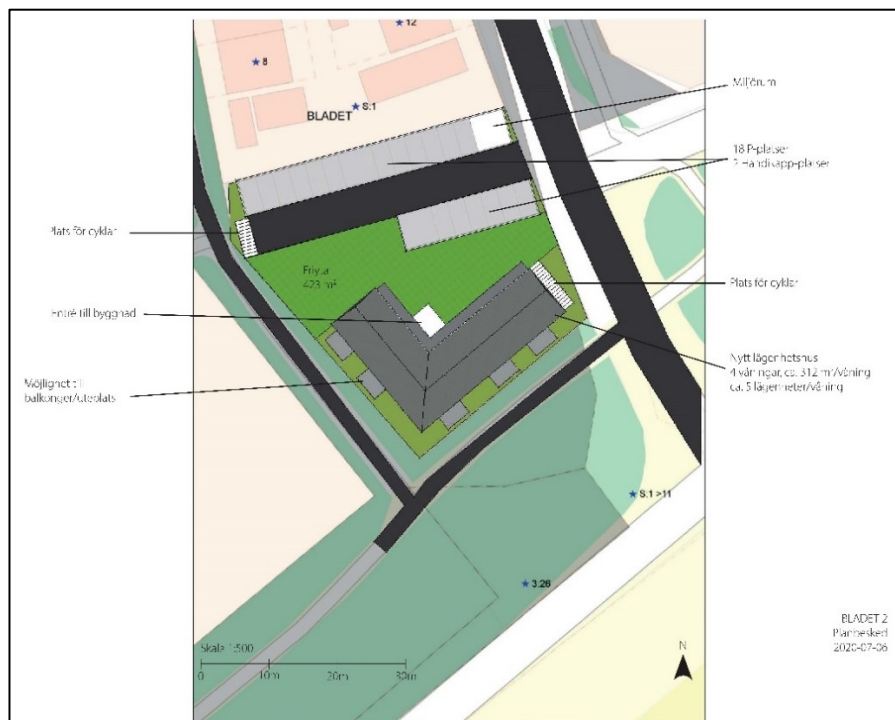
Figur 2 Skyfallskartering för 100-årsregn.

Bladet 2 är utsatt för vägbuller nivåer i form av ekvivalentljudnivå på 60–65 dBA (figur 3) och maximalljudnivå på 70–80 dBA. En bullerutredning bör göras för att säkerställa att förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader följs.



Figur 3 Ekvivalent ljudnivå från väg.

Siffermässigt ser det ut som att kommunens krav på friyta och parkering precis går ihop med ansökans föreslagna exploatering (figur 4). Exploateringens storlek och placering inom fastigheten kan påverkas av behovet av friyta, parkering och snöröjning samt bullersituation. En lägre exploatering kan under planprocessen visa sig vara lämplig.



Figur 4 Situationsplan från ansökan.



Figur 5 Volymskiss från ansökan.

Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas första kvartalet 2023 och planen beräknas antas första kvartalet år 2024.

Uppllysningar

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Avgift för planbesked tas ut för mellanstor (max 5 000 BTA) åtgärd med 12 480 kr.

Beredningsansvariga

Anna Herzog, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Sökanden