

§ 131/2019

Dnr 2019-341 214

**Planbesked för Vännåkra 2:81****Plan- och byggnadsnämndens beslut**

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om positivt planbesked för fastighet Vännåkra 2.81. I enlighet med Nämndplan 2018 beslutad den 2017-12-13 ska planarbetet ha prioritet 3.

Bilagor:

Bilaga 1. Planområde

Bilaga 2. Skiss från exploatör

Bilaga 3. Områdesbild

Avgift: 15 060 kr

**Ärendet**

Den 2019-05-01 ansökte Kaj Björkman om planbesked för fastigheten Vännåkra 2:81 i Örby. Sökandes äger själv fastigheten och har för avsikt är exploatera en del av fastigheten för 10 till 12 nya villatomter. Fastigheten ansluts via Kalvviksvägen och befintliga infarter via Kalvviksstigen och Skönelidstigen är tänkt att förlängas och användas för att nå området. Efter samtal med sökande har denne även visat intresse att eventuellt utöka planområdet.

*Befintliga förhållanden*

På platsen gäller byggnadsplan 15-STY-1292, VÄNNÅKRA ÖSTERGÅRDEN 2.1, antagen 1956-01-21. Området med byggnadsplan består av ett antal mindre fastigheter med fritidshus med kringliggande parkmark. Byggrätten är fastslagen till 60kvm. För en del av området ändrades byggrätten 1999-03-11 till 100kvm.

Ekelund och Vännåkra är ett äldre ursprungligt fritidsområde på halvudden mellan Östra Öresjön och Kalven. Möjlighet till åretruntboende och förtätning av bebyggelsen bör prövas i detaljplan, under förutsättning att bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Bebyggelsen har idag enskilda vatten- och avloppsanläggningar, av blandad kvalitet. Området är utpekade som utredningsområde i översiktliga planer.

Strandskyddsförordnande gäller för större delen av området. Vännåkra är utpekade som LIS-område 03B, som beskriver området lämpligt för 20-40 nya småskaliga bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse.

I närområdet finns höga kulturvärden, bland annat Örby kyrka och Örby gård. På norra sidan av Östra Öresjön finns ett större friluftsområde. Mellan Haby och Vännåkra finns ett blandat skogs- och naturlandskap, som är ett uppskattat strövområde. Möjlighet till bad och rekreation finns i anslutning till platsen samt närhet till aktiviteter såsom golf och ridning. Örby centrum är närmaste plats för skola och service. Kollektivtrafik går längs väg 156, ca. en 30 minuters promenad.

**Beredning**

Ansökan har varit på internremiss hos berörda enheter och förvaltningar inom kommunen. Nedan följer ett sammandrag av de svar som framkommit.

*Miljö*

Miljöenheten anser miljön som värdefull, med flertalet äldre ekar och stenmurar med möjligt biotopskydd samt belyser att området angränsar till fågel-skyddsområde. Miljöenheten ser därför att det kommer krävas en naturvärdesinventering under detaljplaneskedet.

Området kring Öresjön är en plats för rekreation och friluftsliv. De långa avstånden ifrån service, kollektivtrafik etcetera skapar ett ökat bilberoende. Ifrågasätter därför lämpligheten i att planlägga området. Ser även att behovet av båtplatser, kan komma att bli ett följdproblem vid planläggning av utpekade område.

Om området ska exploateras ses den obrukade jordbruksmarken på fastigheten, som en bättre alternativ.

*Teknik*

Teknik- och serviceförvaltningen informerar att området planeras att kopplas till kommunalt VA, via den nya överföringsledningen. Ca. 60 befintliga fastigheter kommer att anslutas till det kommunala avlopps nätet. Därutöver räknar förvaltningen med att ca 20 nya fastigheter kan anslutas fram till år 2020.

Är även eniga om att norra utfarten måste undersökas ytterligare. Upprustning av Kalvviksvägen är ej aktuellt i dagsläget, vägstrukturen är en del av områdets karaktär.

Öppen frågeställning ang. lämpligheten av storlek på byggrätt.

*Räddningstjänst*

Räddningstjänsten har inte ansetts behövas höras för planbesked.

*Kulturhistoria*

Expertis ser området som kulturhistoriskt viktig miljö, mer har inga invändningar som direkt påverkar planbesked. Ser att en arkeologisk undersökning kommer att behövas utföras i detaljplanskedet då området har sedan tidigare flera identifierade lämningar.

**Motivering av beslut**

För området gäller FÖP Kinna, Skene, Örby 2010 som anger det sökta området som utredningsområde. Ansökan bedöms förenligt med gällande översiktlig planering. Där planläggning för en komplettering av bostäder bedöms som lämpligt under förutsättning att området ansluts till kommunalt VA.

Ansökan motsvarar cirka 2% av det behov av bostäder på orten som bostadsförsörjningsprogram anger fram till år 2030.

Allmän lämplighet kommer utredas ytterligare under planarbetet då området är starkt beroende av biltransporter samt att Kalvviksvägen är i dåligt skick, och inte anlagd för åretruntboende. Det finns ett lokalt starkt motstånd i området mot planläggningen.

Enligt preliminär bedömning kommer en detaljplan inte innebära betydande miljöpåverkan i lagens mening då det inte kommer att påverka landskapsbilden negativt, inte tillåter störande verksamheter eller berör naturvärden.

Utredningar som krävs är följande:

- Naturvärdesinventering
- Arkeologisk undersökning
- Geologisk- och markteknisk undersökning.

Ett genomförande av planen kommer att orsaka följande kostnader och intäkter för kommunen.

- Kostnad för detaljplanearbete.
- Inkomst från detaljplanearbete.
- Inkomst från nya/ändrade VA-anlutningar.

Enligt preliminär bedömning kan planarbetet påbörjas under 1: a kvartalet 2020 och avslutas under 1: a halvåret 2021. Enligt nämndplanens prioriteringslista ska planuppdraget ha prioritet 3 i förvaltningens arbete.

### **Ärendets behandling**

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2019-09-25.

#### *Förvaltningens förslag till beslut*

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om positivt planbesked för fastighet Vännåkra 2.81. I enlighet med Nämndplan 2018 beslutad den 2017-12-13 ska planarbetet ha prioritet 3.

Bilagor

Bilaga 1. Planområde

Bilaga 2. Skiss från exploatör

Bilaga 3. Områdesbild

Avgift: 15 060 kr

### **Dagens sammanträde**

Planarkitekt Emma Blomkvist redogör för ärendet.

Ärendet diskuteras.

### **Ledamöternas förslag till beslut**

Ordförande föreslår beslut enligt Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Förslaget antas.

\_\_\_\_\_