

KS § 161

Dnr KS 001447/2012 - 315

Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. - Beslut om fortsättning av projektet

Beskrivning av ärendet	Samråd av detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. har genomförts under tiden 2016-03-24 till 2016-05-06. Utifrån de synpunkter som har kommit in har exploatören arbetat om förslaget där den stora skillnaden framförallt är antalet våningar. Nu önskas ett politiskt ställningstagande till detta förslag för att inte lägga mer resurser på att revidera planhandlingarna. Exploatören har även kompletterat förslaget med en illustration som visar hur området kan utformas med befintlig bensinmack kvar.
Underlag till beslutet	Tjänsteskrivelse från planarkitekt Henrik Eliasson, daterad 2017-07-04. Bilaga 1. Sammanträdesprotokoll KS 2017-05-03 § 127. Bilaga 2. Situationsplan 2017-03-14. Bilaga 3. PM Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. Bilaga 4. Situationsplan 2017-06-27. Bilaga 5. Perspektivbilder med bensinmacken kvar.
Förvaltningens förslag	1. Planhandlingarna till detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. revideras med utgångspunkt från situationsplanen, bilaga 4. Detaljplanen ges en bestämmelse så att utformning enligt bilaga 2 blir möjlig om bensinmacken inte finns kvar i framtiden.
Föredragande	Samhällsbyggnadschef Lisa Rönnberg föredrar ärendet.
Notering	Christer de la Motte (M) deltar ej i beslutet.
Yrkanden	Ingela Stefansson (S): Planen avslås. Socialdemokraterna vill att den sista kommunala marken i centrala Torekov används till trygghetsboende och minst hälften av husen skall vara hyresrätter. Bo Wendt (BP) och Gösta Gebauer (C): Bifall till förvaltningens förslag.
Propositionsordningar	Ordföranden ställer proposition på Bo Wendt och Gösta Gebauers yrkande mot Ingela Stefanssons yrkande. Efter framställd propositionsordning finner ordföranden att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutat bifalla Bo Wendts yrkande.
Beslut	Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta: 1. Planhandlingarna till detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. revideras med utgångspunkt från situationsplanen, bilaga 4. Detaljplanen ges en bestämmelse så att utformning enligt bilaga 2 blir möjlig om bensinmacken inte finns kvar i framtiden.



Reservation

Ingela Stefansson (S) reserverar sig mot beslutet. Socialdemokraterna vill att den sista kommunala marken i centrala Torekov används till trygghetsboende och minst hälften av husen skall vara hyresrätter.



Datum: 2017-07-04
Handläggare: Henrik Eliasson
Dnr: KS 001447/2012 – 315 (B2015-178)

Till: Kommunstyrelsen

Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. – Beslut om planens fortsatta handläggning inför granskning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta:

1. Planhandlingarna till detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. revideras med utgångspunkt från situationsplanen, bilaga 4. Detaljplanen ges en bestämmelse så att utformning enligt bilaga 2 blir möjlig om bensinmacken inte finns kvar i framtiden.

Sammanfattning av ärendet

Samråd av detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. har genomförts under tiden 2016-03-24 till 2016-05-06. Utifrån de synpunkter som har kommit in har exploatören arbetat om förslaget där den stora skillnaden framförallt är antalet våningar. Nu önskas ett politiskt ställningstagande till detta förslag för att inte lägga mer resurser på att revidera planhandlingarna. Exploatören har även kompletterat förslaget med en illustration som visar hur området kan utformas med befintlig bensinmack kvar.

Bakgrund

2012-10-10 § 283 beslutade kommunstyrelsen att detaljplan för Sunnan 10 m.fl. fick upprättas samt att samråd fick hållas. Samrådet har genomförts under tiden 2016-03-24 till 2016-05-06 då sakägare, boende, myndigheter med flera har beretts tillfälle att yttra sig. Totalt har 145 yttranden inkommit. En stor fråga under samrådet var våningsantalet. Exploatören har därefter sett över hur förslaget kan arbetas om för att bättre anpassa utformningen utifrån de synpunkter som har kommit in. 2017-05-03 behandlades ärendet på kommunstyrelsen § 127 (bilaga 1) där beslutet blev att situationsplanen (bilaga 2) inte kunde ligga till grund för det fortsatta planarbetet. Exploatören har därefter träffat politiker vid plansamrådet 2017-06-13 för att förklara sin syn på projektet och dess historik, se bilaga 3. Vid plansamrådet bestämdes att exploatören skulle ta fram en ny situationsplan på hur området kan utformas med befintlig bensinmack kvar, se bilaga 4.

Aktuellt

I bilaga 4 presenteras strukturen på det omarbetade förslaget där befintlig bensinmack finns kvar. Den röda cirkeln visar skyddsavståndet kring bensinmacken inom vilket främst parkeringsplatser har placerats, totalt 36 stycken. 11 p-platser av dessa kommer behövas till planerade bostäder vilket ger 25 p-platser till ICA (utöver de 31 p-platser som placeras norr och öster om ICA samt 10 p-platser längs med Litorinavägen). Idag finns det 44 p-platser i anslutning till bensinmacken och 15 p-platser öster om ICA. Om förslaget genomförs enligt bilaga 4 kommer det alltså bli 7 p-platser mer i området jämfört med nuläget.

Skillnaden mellan bilaga 2 och bilaga 4 är att bilaga 2 redovisar hustyp 1 istället för bensinmacken enligt bilaga 4. Bilaga 5 visar tre perspektiv på hur området kan komma att se ut med bensinmacken kvar. Precis som i samrådsförslaget föreslås en bestämmelse till granskningen om att byggnationen inom skyddsområdet inte får ske förrän bensinmacken har

rivits och markens lämplighet för bostadsbebyggelse har säkerställts. När detta sker är inte bestämt utan bensinmacken kommer få ligga kvar tills de själva väljer att flytta eller när kommunen väljer att inte förlänga arrendeavtalet. Bilaga 4 visar därmed hur området kan utformas fram tills detta sker men där detaljplanen även möjliggör för byggnation enligt bilaga 2 på sikt.

Hustyp 1 består av flerbostadshus i tre våningar med verksamhetslokaler i bottenvåningen som vänder sig ut mot torget. Taken är flacka för att hålla ner höjden på bebyggelsen. Hustyp 2 består av flerbostadshus i två våningar, även dessa byggnader har flacka tak. Hustyp 3 består av enbostadshus utformade som radhus i 2,5 plan som höjdmässigt blir ungefär lika höga som trevåningshusen med flacka tak.

I bilaga 4 finns det 32 stycken lägenheter i förhållande till bilaga 2 som har 46 stycken lägenheter samt 4 stycken verksamhetslokaler.

Under samrådet kom det in många andra synpunkter som inte bara handlade om våningsantalen och bensinmacken. Dessa aspekter kommer att behandlas i planens fortsatta handläggning innan förslaget skickas ut på granskning.

Nästa steg i planprocessen är granskningen som går till på ungefär samma sätt som samrådet. Innan granskningen kan påbörjas måste dock planhandlingarna revideras. För att inte resurser i form av tid och pengar ska läggas på revideringar krävs ett politiskt ställningstagande huruvida det omarbetade förslaget stämmer överens med önskad utformning av området.

Konsekvenser av beslut

Samhälle

Ett positivt beslut leder till att detaljplanen kan revideras på ett sätt som förhåller sig till inkomna samrådsyttranden. Exploateringsgraden är lägre än tidigare men förslaget bedöms fortfarande vara genomförbart och kommer utgöra ett positivt tillskott av bostadsformer det råder brist på i Torekov. Detaljplanen möjliggör även att bensinmacken kan finnas kvar på platsen fram tills de själva väljer att flytta eller när kommunen väljer att inte förlänga arrendeavtalet. Om detta sker möjliggör detaljplanen att ett tydligare centrum kan skapas kring torget med fler verksamhetslokaler och bostäder.

Verksamhet

Ett positivt beslut att fortsätta planens handläggning enligt redovisat förslag leder till tidsvinster för verksamheten då antalet revideringar minskar.

Ekonomi

Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen regleras i planavtal mellan kommunen och exploatören. Ett positivt beslut att fortsätta planens handläggning enligt redovisat förslag leder till minskade kostnader då antalet revideringar minskar.

Samhällsbyggnad
Henrik Eliasson, Planarkitekt

Beslutet ska expedieras till:
Samhällsbyggnad (Carina Ericsson)

Bilagor till tjänsteskrivelsen:

Bilaga 1. Sammanträdesprotokoll KS 2017-05-03 § 127

Bilaga 2. Situationsplan 2017-03-14

Bilaga 3. PM Detaljplan för Sunnan 10 m.fl.

Bilaga 4. Situationsplan 2017-06-27

Bilaga 5. Perspektivbilder med bensinmacken kvar

Samråd har skett med:

Lisa Rönnberg, samhällsbyggnadschef

Olof Selldén, planchef

KS § 127

Dnr KS 001447/2012 - 315

Detaljplan för Sunnan 10 m.fl. - Beslut om planens fortsatta handläggning inför granskning

Beskrivning av ärendet	Samråd av detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. har genomförts under tiden 2016-03-24 till 2016-05-06. Utifrån de synpunkter som har kommit in har exploatören arbetat om förslaget där den stora skillnaden framförallt är antalet våningar. Nu önskas ett politiskt ställningstagande till detta förslag för att inte lägga mer resurser på att revidera planhandlingarna.
Underlag till beslutet	Tjänsteskrivelse från planarkitekt Henrik Eliasson, daterad 2017-04-11. Bilaga 1. Situationsplan 2017-03-14.
Förvaltningens och arbetsutskottets förslag	1. Planhandlingarna till detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. revideras med utgångspunkt från situationsplanen, bilaga 1.
Föredragande	Planarkitekt Henrik Eliasson föredrar ärendet.
Yrkanden	<p>Thomas Andersson (L): 1. Situationsplanen enligt bilaga 1 kan inte ligga som underlag för fortsatt arbete med planen. 2. Situationsplanen enligt bilaga 1 uppfyller inte kraven som finns uppställda i beslutet från kommunstyrelsen 2012-10-10 och i det upprättade planavtalet varför förvaltningen får i uppdrag att återkomma med ett förslag om hur planprocessen ska kunna fullföljas enligt avtalets intentioner, såsom ett nytt kvalitativt stadsrum till Torekov med småstadstorg med livsmedels- och diversehandel, förtätning av flerbostadshus företrädesvis hyresrätter och med nära parkeringsmöjligheter. (Se bilagt yrkande från Thomas Andersson på nästkommande sida.)</p> <p>Inge Henriksson (BP), Moderaterna och Centerpartiet: Bifall till Thomas Anderssons yrkande.</p> <p>Ingela Stefansson (S): Planen avslås. Socialdemokraterna vill att den sista kommunala marken i centrala Torekov används till trygghetsboende och minst hälften av husen ska vara hyresrätter.</p>
Ajournering	Sammanträdet ajourneras i 5 minuter.
Propositionsordningar	Ordföranden ställer proposition på framförda yrkanden från Thomas Andersson och Ingela Stefansson. Efter framställd proposition finner ordföranden att kommunstyrelsen beslutat bifall Thomas Anderssons yrkande.
Beslut	<p>Kommunstyrelsen beslutar:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Situationsplanen enligt bilaga 1 kan inte ligga som underlag för fortsatt arbete med planen.2. Situationsplanen enligt bilaga 1 uppfyller inte kraven som finns uppställda i beslutet från kommunstyrelsen 2012-10-10 och i det upprättade planavtalet varför förvaltningen får i uppdrag att återkomma med ett förslag om hur planprocessen ska kunna fullföljas enligt avtalets intentioner, såsom ett nytt kvalitativt stadsrum till Torekov med småstadstorg med livsmedels- och

diversehandel, förtätning av flerbostadshus företrädesvis hyresrätter och med nära parkeringsmöjligheter.



jais
arkitekter

SUNNAN 10 m. fl.
TOREKOV
SITPLAN
2017.03.14
SKALA 1:500 (A3)

PM Detaljplan för Sunnan 10 m.fl.

Detaljplanen för Sunnan 10 m.fl. tog sin början 2011 i projektet "Torekov året runt", ett EU-finansierat Leaderprojekt för att gynna landsbygdsutveckling. Ett av projektets utvecklingsområde var att arbeta fram underlag till en detaljplan för en framtida centrumutveckling. För att kunna genomföra detaljplanen behövdes en aktör som var villig att satsa på Torekov och kunde bekosta en planprocess och efterföljande exploatering. Representanterna bakom Leaderprojektet tillfrågade ett flertal aktörer, bl.a. Båstadhem, men det fanns ingen som var intresserad av att vara med i projektet och som ville driva en kommande planprocess. I samband med detta hade Promus livsmedelsfastigheter AB, ägaren till ICAs fastighet Sunnan 10, gjort en förfrågan hos kommunen om att få bygga inom Sunnan 10. Leaderprojektet fick därför kontakt med Promus som framförde att det var ett intressant projekt som man var beredd att satsa på. Mot bakgrund av fastighetsägarens vilja att vara med och utveckla området beviljades Promus planbesked för området i oktober 2012. Ett första planavtal upprättades 2012-11-21.

2013 avslutades Leaderprojektet varpå detaljplanearbetet påbörjades för att konkretisera de tankar som projektet mynnade ut i. Ursprungligen omfattade planområdet även delar av fastigheten Torekov 98:42 som är i privat ägo. Men då det förslaget kunde innebära att projektet blev dyrare och således kunde motverka syftet med Leaderprojektet att öka antalet åretruntboende i Torekov, ändrades detaljplanens avgränsning till den kommunala marken Torekov 98:1, Sunnan 10 samt Brisen 1. På grund av detta tecknades ett tilläggsavtal daterat 2014-03-05. 2014-05-07 beslutade KS om tilläggsavtalet samt om markanvisning till Promus livsmedelsfastigheter.

2015-11-30 meddelade Areim AB att fastigheten Sunnan 10 hade sålts från sitt dotterbolag Promus livsmedelsfastigheter AB till det nya dotterbolaget Sunnan Fastighets AB. Med anledning av detta upprättades ett nytt planavtal 2016-03-10 som ersatte både det tidigare planavtalet och tilläggsavtalet.

I februari 2016 fanns ett första samrådsförslag som omfattade 5 st flerbostadshus i 3+1 våningar och 8 st enbostadshus i 2,5 våningar. Beslut om samråd fanns redan sedan tidigare men då det hade gått 4 år sedan det beslutet valde förvaltningen att lyfta ärendet som ett informationsärende på KSAU 2016-02-24. Vid sammanträdet tyckte politikerna att förslaget var bra men undrade om det hade varit möjligt att öka antalet våningar till 4+1 istället för 3+1. Förvaltningen informerade därefter KS 2016-03-09 om detaljplanen men lade till en jämförelse mellan det ursprungliga förslaget och en höjning av tre av husen till 4+1 våningar. Politiken var överens om att förslaget med de högre husen var bättre. Förvaltningen justerade därefter detaljplaneförslaget enligt den politiska viljan för att kunna påbörja samrådet 2016-03-24.

Samrådet pågick fram till 2016-05-06, 2016-04-19 hölls även ett öppet hus i Torekov. Under hela samrådet inkom totalt 145 yttranden där en av de stora synpunkterna var våningsantalet. 2016-05-25 informerade förvaltningen KSAU om samrådet och de yttranden som hade kommit in. Beskedet från politiken var då att man kunde tänka sig bebyggelse som var 2,5 våningar höga.

Exploatören fick därefter se över förslaget för att presentera ett alternativ som bättre förhöll sig till inkomna yttranden. Vid plansamrådet 2017-03-14 presenterade exploatörens arkitekt det omarbetade förslaget med 2 st flerbostadshus i 3 våningar och flacka tak, 3 st flerbostadshus i 2

våningar samt 22 st radhus i 2,5 våningar. Från politiskt håll fanns det inga direkta invändningar mot förslaget men mötet resulterade i att förvaltningen skulle skriva fram ärendet för beslut för att inte lägga resurser på att arbeta om planhandlingarna innan det fanns politiskt beslut om att situationsplanen kan utgöra underlag till detaljplanen under granskningen. Ärendet togs upp vid KSAU 2017-04-18 med beslutsförslaget att planhandlingarna skulle revideras med utgångspunkt från den bifogade situationsplanen. Därefter togs ärendet upp i KS 2017-05-03 som beslutade att situationsplanen inte kunde ligga som underlag för det fortsatta arbetet med detaljplanen. KS beslutade även att situationsplanen inte uppfyller kraven från beslutet vid KS 2012-10-10 och i det upprättade planavtalet varför förvaltningen fick i uppdrag att återkomma med ett nytt förslag om hur planprocessen ska kunna fullföljas enligt avtalets intentioner, såsom ett nytt kvalitativt stadsrum till Torekov med småstadstorg med livsmedels- och diversehandel, förtätning med flerbostadshus, företrädesvis hyresrätter och med nära parkeringsmöjligheter.

Upprättat 2017-05-23 av Henrik Eliasson, Planarkitekt



jais
arkitekter

SUNNAN 10 m. fl.
TOREKOV
SITPLAN
2017.06.27
SKALA 1:500 (A3)



Perspektiv från söder



Perspektiv från väster



Perspektiv från öster