

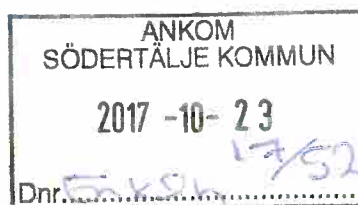


TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2017-10-19

Samhällsbyggnadskontoret



Planbesked för Räferskan 2

Diarienummer: SBN-2017-00050

Fastighet: Räferskan 2

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser ändring av detaljplan från handel till bostäder av radhuskaraktär i 2 plan. Sökande vill bebygga 40 % av tomtarean och även ta bort prickmark. Fastigheten ligger intill väg 522 och platsen ligger i ett bullerstört område där den nuvarande handelstomten fungerar som en buffertzona till intilliggande fastigheter. Med hänsyn till detta bör man inte placera ny bostadsbebyggelse närmare vägen.

Att däremot ta bort prickmark och utöka handelsverksamheten ser kontoret det inte finnas några större negativa effekter av. För att kunna bevara handelstomten ses detta förslag som en lämplig utveckling av fastigheten då den gällande detaljplanen är väldigt begränsande.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planläggning inleds för Räferskan 2. Detaljplanen beräknas vara antagen som tidigast 2018.



Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse den 19 oktober 2017 (denna handling)

Ansökan om planbesked inkommen den 11 januari 2017.

Komplettering av ansökan inkommen den 5 september 2017.

Ärendet

Ansökan avser ändring av detaljplan från handel till bostäder av radhuskaraktär i 2 plan.

Sökande vill bebygga 40 % av tomtarean och även ta bort prickmark.

Ansökan anger även att om detta inte är möjligt så vill sökande ta bort prickmark och få en ny detaljplan som medger samma ändamål som idag, det vill säga handel. Men med ett tillägg så att 25 % av tomtytan kan bebyggas.

Gällande detaljplan är från 2001 och anger handels- och restaurangsändamål i högst en våning med en intilliggande parkeringsyta. På platsen idag finns en mindre pizzeria.

Fastigheten ligger intill väg 522, Ytterenhörna. Platsen ligger i ett bullerstört område där den nuvarande handelstomten fungerar som en buffertzona för intilliggande fastigheter. Vid omvandling till bostäder skulle man behöva göra bullerskyddsåtgärder.

Sydväst om fastigheten finns ett landskapsbildsskydd. Med hänsyn till landskapsbildsskyddet bör ett respektfullt avstånd hållas, ny bostadsbebyggelse bör inte placeras närmare vägen. Den genomtänkta gestaltningen är att handelstomten ligger precis vid infarten till bostadsområdet och det är inte lämpligt att bygga bort en central handelstomt av denna karaktär.

Att däremot ta bort prickmark och utöka handelsverksamheten ser kontoret det inte finnas några större negativa effekter av. För att kunna bevara handelstomten ses detta förslag som en lämplig utveckling av fastigheten då gällande detaljplan är väldigt begränsande.

I en ansökan om planbesked gör kommunen en bedömning av förslaget och meddelar om man avser att inleda arbetet med att upprätta en detaljplan. Samhällsbyggnadskontoret prövar om de föreslagna åtgärderna är lämpliga enligt gällande lagar och regler, samt tar hänsyn till kända risker. Kontoret bedömer också om förslaget överensstämmer med kommunens ambitioner och riktlinjer enligt gällande översiktsplan och andra vägledande styrdokument.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Räfserskan 2 ligger intill väg 522 vilket bidrar till att handelstomten verkar som en buffertzona för intilliggande fastigheter. Ny bostadsbebyggelse bör inte placeras närmare vägen med tanke på buller och landskapsbildsskydd. Det är inte lämpligt att bygga bort en central handelstomt av denna karaktär och därför anser kontoret att en utveckling av verksamheten är att föredra.

Handelstomten fortsätter, med detta förslag, att verka som en buffertzona för intilliggande bostäder men ger också fastighetsägaren en möjlighet att utveckla sin verksamhet, då befintlig detaljplan är väldigt styrande.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planläggning inleds. Detaljplanen beräknas vara antagen som tidigast 2018.

Diarienummer
SBN-2017-00050

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Beslutet innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Samhällsbyggnadskontorets förslag till nämnden

1. Kommunen avser inte att inleda planläggning för ändring av detaljplan från **handel** till bostäder av radhuskaraktär i 2 plan.
2. Kommunen avser att inleda planläggning för ändring av detaljplan i verksamhetsutvecklingssyfte. Detaljplanen beräknas vara antagen som tidigast 2018.

Beslutet ska skickas till

SBK-Plan/akten

Sökanden



Andreas Klingström

Planchef



Homan Gohari

Tf. Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:
Tijana Janicic

Telefon (direkt): 08-523 042 21
E-post: tijana.janicic@sodertalje.se