



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Sammanträdesdatum

2018-05-22

§ 45

PU 27/18

Lilla Fässbergsdalen - begäran om planuppdrag för bostäder

Beslut

Planeringsutskottet förslag till kommunstyrelsen

Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta en detaljplan för Lilla Fässbergsdalen med standardförfarande. Det samarbetsavtal som tecknades med exploatören i samband med det tidigare uppdraget fortsätter att gälla i sin helhet.

Ärendet

Detta planuppdrag avser del av tidigare planuppdrag (planeringsutskottet 2009-06-17) som även avsåg befintlig bebyggelse i Fässbergs by. Samarbetsavtal upprättades med exploatören. Detaljplanen föregicks av ett program som godkändes 2009.

Sedan uppdraget påbörjades har flera förutsättningar förändrats. En ny plan- och bygglag och en ny bullerförordning har börjat gälla. En ny fördjupad översiktsplan för Fässbergsdalen har antagits. Grönstråket mellan Änggårdsbergen och Sandsjöbacka naturreservat, som passerar över området, har studerats vidare och en kulturmiljöutredning för Fässbergs by har tagits fram.

Då nya förutsättningar gäller föreslår stadsbyggnadsförvaltningen att pågående planuppdrag för Lilla Fässbergsdalen avslutas och ersätts av två nya planuppdrag varav detta avser utbyggnad av 150-200 bostäder samt en förskola. Omfattningen motsvarar vad som föreslogs i det tidigare godkända planprogrammet. Planuppdraget avser även att delar av grönstråket mellan Änggårdsbergen och Sandsjöbacka ska säkerställas. Fastigheterna som föreslås ingå i planen är Fässberg 1:41 samt delar av Fässberg 1:34 (2), Fässberg 1:44 (1), Fässberg 1:43 (3), Fässberg 1:15 (1), Fässberg 1:16 (2) samt Fässberg 1:17 (1). Slutlig avgränsning för planområdet kan komma att förändras under planprocessen.

Ärendets behandling

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 14 maj 2018.

Justerandes sign

A handwritten signature in black ink.

A handwritten signature in black ink.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens planeringsutskott

Sammanträdesdatum

2018-05-22

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen uppdrar åt stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för Lilla Fässbergsdalen med standardförfarande. Det samarbetsavtal som tecknades med exploatören i samband med det tidigare uppdraget fortsätter att gälla i sin helhet.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Marie Lindqvist (V) i handläggningen av ärendet.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

Expedieras till

Kommunstyrelsen

Derome

Justerandes sign

A handwritten signature in black ink, appearing to be "ME".

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Sh".

Utdragsbestyrkande



Stadsbyggnadsförvaltningen
Sofia Refsnes

Kommunstyrelsen

Lilla Fässbergsdalen - begäran om planuppdrag för bostäder

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen uppdrar åt stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för Lilla Fässbergsdalen med standardförfarande. Det samarbetsavtal som tecknades med exploatören i samband med det tidigare uppdraget fortsätter att gälla i sin helhet.

Ärendet

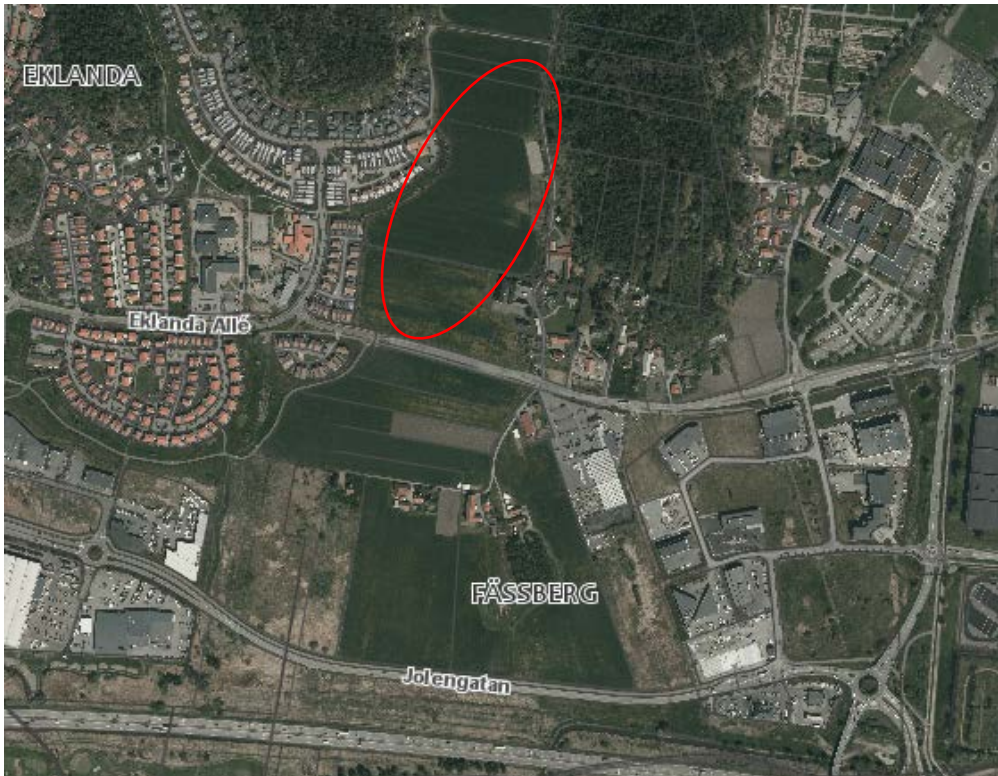
Detta planuppdrag avser del av tidigare planuppdrag (PU 2009-06-17) som även avsåg befintlig bebyggelse i Fässbergs by. Samarbetsavtal upprättades med exploatören. Detaljplanen föregicks av ett program som godkändes 2009.

Sedan uppdraget påbörjades har flera förutsättningar förändrats. En ny plan- och bygglag och en ny bullerförordning har börjat gälla. En ny fördjupad översiktsplan för Fässbergsdalen har antagits. Grönstråket mellan Änggårdsbergen och Sandsjöbacka naturreservat, som passerar över området, har studerats vidare och en kulturmiljöutredning för Fässbergs by har tagits fram.

Då nya förutsättningar gäller föreslår Stadsbyggnadsförvaltningen att pågående planuppdrag för Lilla Fässbergsdalen avslutas och ersätts av två nya planuppdrag varav detta avser utbyggnad av 150-200 bostäder samt en förskola. Omfattningen motsvarar vad som föreslogs i det tidigare godkända planprogrammet. Planuppdraget avser även att delar av grönstråket mellan Änggårdsbergen och Sandsjöbacka ska säkerställas. Fastigheterna som föreslås ingå i planen är Fässberg 1:41 samt delar av Fässberg 1:34 (2), Fässberg 1:44 (1), Fässberg 1:43 (3), Fässberg 1:15 (1), Fässberg 1:16 (2) samt Fässberg 1:17 (1). Slutlig avgränsning för planområdet kan komma att förändras under planprocessen.

Plan- och fastighetsförutsättningar

Planområdet är beläget öster om Eklanda, väster om Fässbergsåsen och norr om Frölundagatan. Området ägs till största del av Mölnåls stad, är idag obebyggt.



Ortofoto från 2016 med en ungefärlig avgränsning av planområdet.

Planområdet består av öppen odlingsmark. Det angränsar till den skogsbeväxade Fässbergsåsen och kulturmiljön Fässbergs by i öster. Det är drygt 2 km till Mölnåls centrum. Området har både naturvärdesklass 1 och 2 enligt naturvårdsplanen. Det finns också flera fornlämningar inom området.

Fastigheterna är inte detaljplanlagda, men ingår i den fördjupade översiktsplanen för Fässbergsdalen. Föreslagen användning är där bebyggelseområde med grönska- och rekreationsytor.

Bedömning

Det tidigare planprogrammet kommer att vara fortsatt vägledande. Staden bedömer att syftet med planen fortfarande är aktuellt. Men på grund av de stora skillnaderna vad gäller det planmässiga syftet mellan Lilla Fässbergsdalen (att pröva utbyggnad) och Fässbergs by (att säkerställa kulturvärden) så bedömer Stadsbyggnadsförvaltningen att en uppdelning av planerna skulle vara tidsmässigt och handläggningmässigt mest effektivt.

Vissa kompletterande utredningar behöver göras, såsom VA- och dagvattenutredningen, ansökan om ingrepp i berörda fornlämningar liksom en markmiljöundersökning.

Övriga frågor att studera i det fortsatta planarbetet är bland annat anpassningen av ny bebyggelse i förhållande till grönskastråket, tillgängligheten till omgivande grönområden.



Dnr PU 27/18

Liksom hur områdets utformning utifrån ett helhetsperspektiv med god anpassning till befintliga omgivningar.

Då de avtalsmässiga förutsättningarna för planarbetet bedöms vara aktuella föreslås det tidigare tecknade samarbetsavtalet med exploatören fortsätta gälla i sin helhet.

Expedieras till

Kommunstyrelsen

Derome

Björn Marklund
stadsbyggnadschef

Lisa Östman
planchef