

Programnämnd samhällsbyggnad

Inriktningsbeslut Ekeby-Almby

Sammanfattning

Med anledning av flera förfrågningar till Byggnadsnämnden föreslås Programnämnden tydliggöra att inga avsteg från fördjupning av översiktsplan för Ekeby-Almby ska göras i nuläget, men att förutsättningar för ytterligare framtida bostadsbebyggelse senare kan utredas genom en revidering av fördjupningen av översiktsplanen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2016-10-18

Fördjupning av översiktsplan för Ekeby-Almby, beslutad av Kommunfullmäktige 2006-09-20

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Programnämnd Samhällsbyggnad:

1. Ingen ytterligare bostadsbebyggelse i och kring Ekeby-Almby ska i nuläget planläggas utöver de områden som är utpekade i fördjupning av översiktsplanen för Ekeby-Almby.
2. Riktlinjerna om minsta tomtstorlek om 2000 kvm ska fortsätta att gälla generellt, och särskilt i och intill områden som har bebyggelse som tillkom före fördjupningen av översiktsplanen.
3. Ytterligare bostadsbebyggelse i och kring Ekeby-Almby, utöver de utbyggnadsområden som är utpekade i fördjupning av översiktsplanen för Ekeby-Almby, kan eventuellt möjliggöras genom en ny fördjupad översiktsplan. Då behöver frågor som trafiksäkerhet, förutsättningar för offentlig och kommersiell service, tillgång till idrott-, lek- och rekreationsområden, kulturmiljö och landskapsbild, karaktär och tomtstorlekar i olika delar av samhället utredas.
4. Arbetet med en revidering av fördjupning av översiktsplanen för Ekeby-Almby kan påbörjas tidigast när arbetet med kommunövergripande översiktsplan är klart.

Ärendet

Den 20 september 2006 antogs fördjupning av översiktsplanen för Ekeby-Almby (FÖP). Under 2016 har Stadsbyggnad fått in ett par ansökningar om planbesked för nya bostäder på mark som inte är utpekade som utbyggnadsområden i översiktsplanen. Dessa har Stadsbyggnad rekommenderat Byggnadsnämnden att neka planbesked.

Mellan 2006 och 2016 har ca 80 bostäder tillkommit i Ekeby-Almby och befolkningen ökat med 500 personer till 1730 personer. Ytterligare 100



bostäder har fått bygglov eller är under uppförande just nu. Det finns obebyggda byggrätter i gällande detaljplaner för ca 70 bostäder, och utöver det möjliggör områden i FÖP att planlägga för ytterligare runt 150 bostäder. Då kan folkmängden öka med ytterligare runt 800 personer jämfört med idag.

Det finns en kommunal förskola, en friskola men ingen ytterligare kommunal eller kommersiell service, och sparsamt med offentliga mötesplatser. Innan någon ytterligare bebyggelse tillkommer, utöver de som är utpekade i FÖP, anser Stadsbyggnad att det är kommunens samhällsplaneraransvar att utreda trafiksäkerhet, gång- och cykelstråk, gröna stråk, lekmiljöer, spontanidrott, tillgänglighet till rekreationsområde, möjligheter för eventuell kommersiell service, mark för eventuell offentlig service, samt möjliggöra för en utveckling av orten i linje med Översiktsplanens ställningstaganden kring blandning.

Det är inte säkert att en utredning kommer fram till att det är lämpligt med bostäder just där de aktuella planbeskeden föreslår ny bebyggelse.

I FÖP finns en skrivning om att tomter i Ekeby-Almby ska vara minst 2000 kvm. Ställningstagandet med syfte att bevara den karaktären i Ekeby-Almby tillkom när en stor detaljplan söder om genomfartsvägen togs fram 2004, som en överenskommelse med de boende i för att komma vidare med detaljplanen. Detaljplanen är mycket tydlig och det är nedlagt ett stor jobb på att ta hänsyn till den lantliga miljön och befintlig bebyggelse. Ställningstagandet om tomtstorlekar skrevs i efterhand också in i fördjupningen av översiktsplanen.

Det har inkommit förfrågningar om att ändra detaljplan för att stycka av i mindre tomter. Dessa har Stadsbyggnad rekommenderat Byggnadsnämnden att neka. Det vore olyckligt att göra avsteg från gällande planer på ett ställe eftersom det kan medföra flera andra förfrågningar om undantag och urholka gällande planer. Kommunen bör inte frångå riktlinjerna om tomtstorlek utan att först på nytt samråda principen med de boende.

Stadsbyggnad anser att det vore bra att göra en utredning för att tydligare peka ut i vilka delar av Ekeby-Almby som det är viktigt att bevara en viss karaktär och på vilket sätt det bör göras, exempelvis genom att behålla stora tomter, och var man kan skapa en annan karaktär, exempelvis med mindre tomter.

Det är inte säkert att en sådan utredning visar att det är lämpligt med mindre tomter på de platser där det har kommit förfrågningar om detta.

Det finns inte möjlighet att med de resurser som finns nu göra ovanstående utredningar, och den medborgardialog som behövs, utan att pågående arbete med att ta fram en ny kommunomfattande översiktsplan fördröjs.

Rekommendationer:

Stadsbyggnad föreslår att kommunen under de närmaste åren ska fortsätta att tillämpa den nu gällande FÖP och inte göra avsteg från den.

Stadsbyggnad bör dock få i uppdrag att ta fram förslag på en reviderad FÖP. I det arbetet behöver frågor som trafiksäkerhet, förutsättningar för offentlig och



kommersiell service, tillgång till idrott-, lek- och rekreationsområden, kulturmiljö och landskapsbild, möjlighet till ytterligare bostadsbebyggelse, karaktär och tomtstorlekar i olika delar av samhället utredas.

Arbetet med en revidering av fördjupning av översiktsplanen för Ekeby-Almby kan påbörjas när arbetet med kommunövergripande översiktsplan är klart.

Beredning

Berett inom Stadsbyggnad och avstämd på Programberedning.

Konsekvenser

Juridiskt och fastighetsrättsligt inga konsekvenser. Marken som några fastighetsägare nu önskar bebygga är skogsfastigheter eller jordbruksmark utan byggrätt, ingen detaljplan finns, och är heller inte utpekade i FÖP. För tomterna som några fastighetsägare önskar stycka i mindre finns gällande detaljplan med bestämmelse om minsta tomtstorlek.

Åsa Bellander
Programdirektör

Anita Iversen
Planstrateg

Magnus Carlberg
Enhetschef