

Planbesked för Mellansjö 1:20

Sammanfattning

Planbeskedsansökan avser önskemål om planläggning av fastigheten Mellansjö 1:20 för att möjliggöra nya, kompletterande funktioner i form av gym, träningsanläggning, förskola, övernattningsmöjligheter, handel och verksamhetslokaler. Fastigheten är belägen cirka 2 km söder om Ljusterös färjeläge och inrymmer Ljusterö torg.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att genom detaljplaneläggning pröva lämplig markanvändning för fortsatt utveckling av den lokala knutpunkten med i huvudsak centrumverksamheter inom Mellansjö 1:20. Samhällsförvaltningen ställer sig negativ till att pröva lämpligheten för förskola inom Mellansjö 1:20.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar

1. På ansökan om att pröva detaljplan för Mellansjö 1:20 lämna positivt planbesked för centrumverksamheter som avses inom användningen centrumändamål,
2. På ansökan om att pröva detaljplan för Mellansjö 1:20 lämna negativt planbesked för förskoleändamål,
3. Avgift för planbesked på 21 000 kr tas ut enligt plan- och bygglovstaxa beslutad av Kommunfullmäktige.

Bakgrund

Planbeskedsansökan avser fastigheten Mellansjö 1:20 som omfattar en total yta om cirka 25 000 kvm. Mellansjö 1:20 är beläget vid Ljusterö torg, cirka 2 km söder om Ljusterös färjeläge. Den västra delen av fastigheten består av låg centrumbebyggelse och till stor del hårdgjord mark i form av parkerings- och

angöringsytor. Den östra delen av fastigheten är ej bebyggd och består av grönska. Centralt på fastigheten finns en vattentäkt och en pumpstation för spillvatten. Området är sedan tidigare planlagt för centrum, och möjliggör för bebyggelse främst i den västra delen av fastigheten som idag är bebyggd.

Ansökan avser planläggning för att möjliggöra nya, kompletterande funktioner i form av träningsanläggning, förskola, övernattningsmöjligheter, handel, verksamhetslokaler och snabbbladdare för el.

Ljusterö torg, inom Mellansjö 1:20, är i Översiktsplanen 2040 (2018) utpekat som lokal knutpunkt. Enligt Tematiskt tillägg till översiktsplanen 2040: Kust och skärgård (2022) och planprogrammen för Mellansjö (2010) och Ljusterö (2010) ska Ljusterö torg utvecklas med service och näringsliv och som attraktiv bytespunkt för den landbaserade kollektivtrafiken. Enligt det tematiska tillägget ska stor hänsyn tas till omkringliggande bebyggelse och landskap vid utvecklingen av lokala knutpunkter.

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till att genom detaljplanläggning pröva lämplig markanvändning för fortsatt utveckling av centrumverksamheter i form av handel, icke-störande verksamheter, service samt övernattningsmöjligheter och träningsanläggning som rymts inom ändamålet centrum inom Mellansjö 1:20. Föreslagen utveckling av torget till en lokal knutpunkt med centrumverksamheter går i linje med översiktsplanen, det tematiska tillägget till översiktsplanen och planprogrammen för det aktuella området.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig negativ till att pröva lämpligheten för förskola inom Mellansjö 1:20. Med hänsyn till brist på friyta, platsens centrumkaraktär och konkurrens om utrymme med annan markanvändning inom fastigheten är förvaltningen tveksam till lämpligheten för förskola. Eftersom ett föreskolebehov finns i området undersöks i dagsläget om andra närliggande platser kan inhysa en förskola. Detta är ännu ej undersökt. Beroende på resultatet av denna undersökning kan eventuellt förskola prövas inom Mellansjö 1:20, under förutsättning att bland annat tillgång till friyta säkerställs och att förskolans placering är lämplig utifrån ett trygghets-, säkerhets- och gestaltningsperspektiv.

I ett eventuellt kommande planarbete är det viktigt att ta hänsyn till den befintliga karaktären i området, vilken i den befintliga detaljplanen beskrivs som klassisk "skärgårdsarkitektur" med rödfärgade träfasader under sadeltak med tegelröda betongtakpannor. Utgångspunkt i gestaltningen bör vara det visuella och funktionella sambandet mellan Ljusterö torg och kyrkbyn i Mellansjö. I och med platsens läge som lokal knutpunkt bör effektiv och funktionsblandad markanvändning eftersträvas i den skala som i enlighet med översiktsplanen bedöms lämplig i eventuellt kommande planarbete. Kollektivtrafikens förutsättningar bör beaktas, till exempel bör det utredas om det finns yta för en eventuell vändplats för bussar i området och utvecklingen av busshållplatserna

kan med fördel inkluderas i eventuellt kommande planarbete. Med hänvisning till trafiksäkerhet bedöms det i nuläget utmanande att anlägga en ny utfart från fastigheten till Ljusterövägen. Vid eventuell planläggning bör en platsanalys göras för att utreda hur människor tar sig till, samt rör sig på platsen för att säkerställa att platsen utvecklas till att bli så tillgänglig som möjligt för alla. Förutsättningarna för och behovet av den befintliga vattentäkten och pumpstationen för spillvatten behöver beaktas i kommande planarbete. Graden av exploatering är avhängigt VA-kapacitet och dialog rörande detta behöver föras under detaljplanarbetet.

Enligt nuvarande bedömning kan planarbete tidigast påbörjas under 2024 och planen kan tidigast antas 2027. Planbeskedet är inte bindande för kommunen och kan inte överklagas. Bebyggelsens omfattning, skala, placering och utformning är inte något som tas ställning till i planbeskedet utan studeras i ett eventuellt kommande planarbete. När det blir aktuellt att påbörja planarbetet behövs beslut om planuppdrag från Kommunstyrelsen för att arbetet ska kunna påbörjas.

Bilagor

1. Ställningstagande för planbesked gällande Mellansjö 1:20
2. Begäran om planbesked för Mellansjö 1:20

Charlotta Sangregorio
Samhällsbyggnadsdirektör

Maria Bengs
Planchef

Expedieras
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Digitala Signaturer