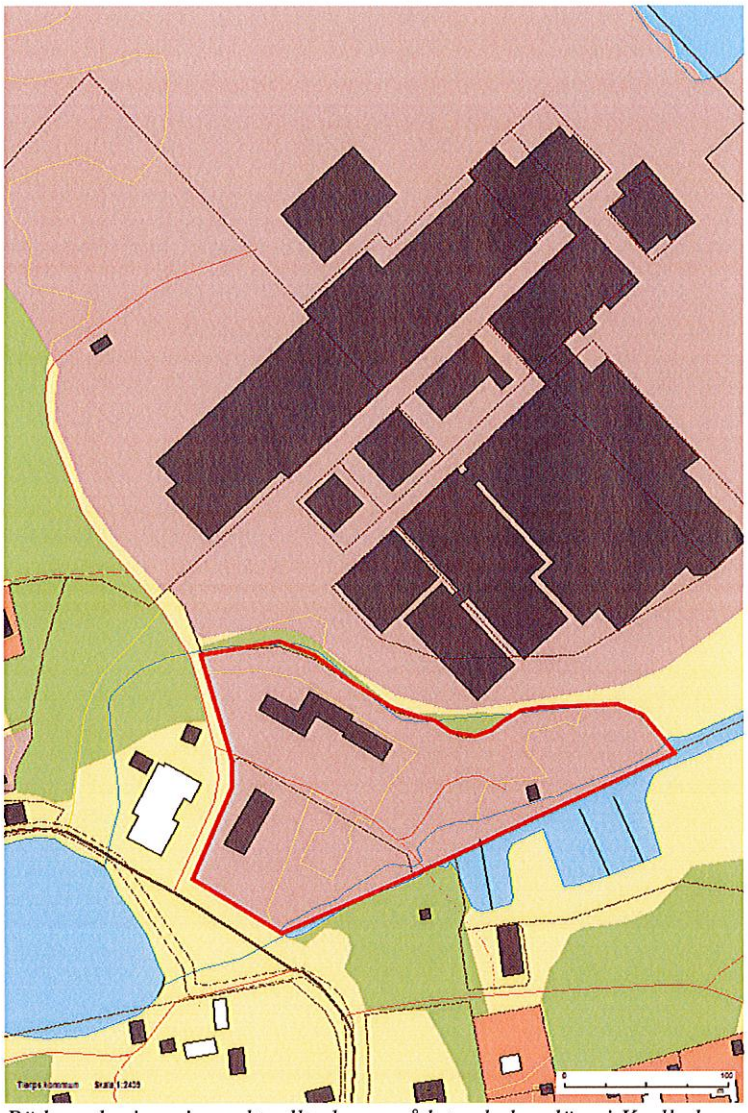
TIERPS KOMMUN

Dokumentnamn
Tjänsteutlåtande
Datum
2016-06-29
Diarienummer
EDP2016.1159

Adress
Kommunstyrelsens
Utskott för Samhällsbyggnad



Röd markering visar aktuellt planområdet och dess läge i Karlholm.

TJÄNSTESKRIVELSE - PLANBESKED

Detaljplan för Karlholm 1:55 och Karlholm 1:56, Tierps kommun

Samhällsbyggnadsenheten
815 80 TIERP
Besöksadress: Centralgatan 7
Telefon: 0293-180 00 Fax: 0293-129 69
E-post: samhallsbyggnad@tierp.se

Handläggare
Adam Nyström
Tf. Kommunarkitekt
Telefon: 0293-181 37
E-post: Adam.Nystrom@tierp.se

ÄRENDET

Bakgrund och syfte

2016-06-29 inkom ansökan om planläggning av fastigheterna Karlholm 1:55 och 1:56 från Karlholms fastigheter AB, som också är ägare av fastigheterna. Sökande önskar att kommunen i en planprocess skall pröva fastigheternas lämplighet för att kunna användas för bostadsändamål och restaurang, vilket således också blir planarbetets syfte.

Sökandes förslag

Plandata och omgivningsbeskrivning

Läge och omfattning
Planområdet är beläget i Karlholms nordöstra del, i direkt anslutning till ån som löper mellan dammen och havet. Liksom för det intilliggande planområdet för DP537 Karlholms strand finns inget strandskydd. Området omfattar en yta av ca 2,6 hektar.

Markägoförhållanden
Fastigheterna som utgör föreslaget planområde ägs båda av den sökande.

Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030) anges följande riktlinjer för Karlholm "ortens kontakt med havet skall framhävas och båtliv skall främjas", vilket ett genomförande av aktuellt planförslag bedöms kunna bidra till.

Ny bebyggelse och anläggning i anslutning till sjöar, vattendrag och kusten bör normalt inte tillåtas utan noggrannare kartering på marknivåer under 2,5 meter över medelvattenståndet. Undantag kan göras för enkla byggnader som garage och uthus. Vid bebyggelse nära strand ska vattenkontakt för allmänheten särskilt tillgodoses och fripassager skapas.

I de fall man önskar använda översvämningshotad mark till annat än vad som rekommenderas bör en riskanalys utföras för att bedöma vilka åtgärder som behöver vidtas för att begränsa konsekvenserna av höga flöden. Detta är något som kommer att beaktas i den fortsatta planprocessen.

Gällande detaljplan

Marken är sedan tidigare inte planlagd.

Nuvarande markanvändning

I dagsläget är Karlholm 1:55 bebyggd med lokal som uthyres som HVB boende. Delar av fastigheten är idag också försedd med bryggor som nyttjas av Karlholms motorbåtsklubb. Karlholm 1:56 används idag för en plåt- och bilverkstad.

Bedömning och riktlinjer för fortsatt arbete

Området är lokaliserat nära busshållsplats och på gångavstånd från ortens centrum, där matvarubutik, skola, restaurang och i viss omfattning även detaljhandel finns. I och med planläggningen av grannfastigheten "Karlholms strand" kan serviceutbudet komma att öka de kommande åren. I närområdet planeras för stora områden park, lekplats och andra allmänna ytor. Planförslaget möjliggör för en utveckling som ligger i linje med den som pågår på orten, dvs. ett

uppöppnande och tillgängliggörande av havet och bedöms bidra positivt till stadsbilden. Vid en fortsatt planläggning behöver särskilt höjdsättning av bebyggelse (med hänsyn till ökade havsnivåer) och konsekvenser till följd av ökad båttrafik beaktas. Då de aktuella fastigheterna är belägna inom riksintresse för kulturmiljö så skall även denna aspekt utredas noggrant i det fortsatta arbetet.

Administrativa frågor

Planarbetets bedrivande

Planarbetet föreslås bedrivas genom ett utökat planförfarande då området är beläget inom riksintresseområde för kulturmiljö, i anslutning till kusten och av sådan typ att planen är av allmänt intresse.

Projektledare är Tf. Kommunarkitekt Adam Nyström. Projektgruppen består dessutom av plantekniker Kenneth Ottosson och planhandläggare Erika Holmström.

Ekonomi

Planbesked debiteras den sökande enligt gällande taxa. Vid ett fortsatt planarbete skall ett planavtal upprättas mellan den sökande och kommunen.

Preliminär tidsplan

Samhällsbyggnadsenheten bedömer med hänsyn till övriga pågående ärenden, att ett planläggningsarbete kan påbörjas under vinter/vår 2017. Planarbetet bedöms ta ca 1 år varefter ett färdigt planförslag uppskattas vara färdigt för antagande vinter/vår 2018.

.....

Adam Nyström
Tf. Kommunarkitekt
2016-06-29