



Kommunstyrelsen

Planbesked för bostads- och centrumbebyggelse vid Bergeforsparken, Sörberge 11:2 m.fl.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Lämna ett positivt planbesked
2. Uppdra till Miljö- och byggkontoret att påbörja planläggning
3. Prioritera detaljplanen som nr 2 i prioriteringslistan

Ärendet

Fastighetsägaren till Bergeforsparken, Sörberge 11:2 m.fl, har via ett fastighetskonsultföretag inkommit med en ansökan om planbesked för att möjliggöra bostads- och centrumbebyggelse på platsen där camping- och folketsparkområdet är beläget. I ansökan om planbeskedet framgår det att fastighetsägaren vill pröva möjligheten till en större exploatering med ca 500 bostäder uppdelade i punktthus, lamellhus och radhus. Den befintliga badanläggningen och folketspark-huset är i ansökan tänkt att bevaras och utvecklas och eventuellt kunna inrymma en restaurang och hotell.

I kommunens översiktsplan, Öp1990, ingår området som mark för tätort.

I kommunens förslag till ny översiktsplan (utställningshandling) ingår området också som tätortsområde som är lämpligt för förtätning med fler bostäder.

Fastigheten är i dag planlagd genom detaljplan S126 som ger markanvändning för fritidsområde och folkpark. För att möjliggöra den ansökta förändringen krävs en ny detaljplan.

Miljö- och byggkontoret bedömer att ansökan är i linje med den strategiska planeringen om förtätning och befolkningstillväxt och föreslår därför att ett positivt planbesked ska meddelas sökanden.

Ett detaljplaneförslag bedöms kunna beslutas för antagande under sista kvartalet 2019.

Ärendets tidigare behandling

-

Beslutsunderlag

Skriv i punktform de dokument som ligger till grund för beslutet
Vision 2025

Protokollsutdrag till
Miljö- och byggkontoret
Metakoncept AB

Exp / 2018



Förvaltningens övervägande

Miljö- och byggkontoret bedömer att den föreslagna åtgärden har ett stöd i den strategiska planeringen. Området är beläget inom tätortsområdet där en förtätning av fler bostäder önskas då vägar och annan infrastruktur samt kommersiell och kommunal service redan finns i området. Vidare har kommunen mål om att växa med 1000 nya invånare till 2025 och ytterligare 1000 till 2035. Då kan denna ansökan bidra stort till det målet.

Kommunens Vison2025 har i fokusområdet "tillväxt" ett mål om att kunna erbjuda attraktiva bostäder. Den föreslagna lokaliseringen med närheten till Indalsälven bedöms vara helt i linje med det målet.

Området är beläget nära befintliga busshållplatser för lokal och regional trafik och ett kommande projekt om att göra huvudgatan Berglundavägen tryggare för gång- och cykeltrafik gör att platsen har goda förutsättningar för hållbart resande.

Trots goda buss och gc-möjligheter behöver det också finnas plats för bilparkeringar i sådan utsträckning att det balanserar med antalet potentiellt boende inom området.

Mängden bostäder påverkar också skolan. Barn- och utbildningsförvaltningen har getts en möjlighet att i ett tidigt skede komma med synpunkter på förslaget. Förvaltningen bedömer att en vidare studie kommer att behövas i en planläggningsprocess för att se över möjligheterna till hur platser ska kunna erbjudas.

Området är beläget nära väg och spårtrafik som kan innebära bullerproblematik. Då förslaget handlar om bostäder ska per automatik bullersituationen utredas.

Det finns också en uppgift om förorenat området på platsen då en MIFO-punkt finns registrerad där. Enligt uppgift ska det inte förekommit någon verksamhet där som ska innebära att det är ett förorenat område, men det är viktigt att klargöra att marken är lämplig för bostads- och centrumbebyggelse.

Skredrisken närmast älven är en annan viktig faktor att hantera i en planprocess för att säkerställa att det området går att bebygga i den skala som den sökande önskar.

I nära anslutning finns också Bergforsens kraftdamm som är ett skyddsobjekt. En tidig kontakt har tagits med Bergforsens Kraft AB (BKAB) för att höra tidiga synpunkter på förslaget. BKAB anser att förslaget inte är lämpligt då en större mängd människor boendes på platsen kan påverka deras möjligheter att bevaka dammområdet. De anser också att olycksrisken för badande och båttrafik i det strömma vattnet i närheten av dammen ökar ju fler som bor i området.

Miljö- och byggkontoret bedömer att den sökta åtgärden bör prövas i en planprocess. I en planprocess kommer ovanstående förutsättningar att hanteras vilket kan komma att förändra utformningen på den tänkta bebyggelsen. Planprocessen bör kunna hanteras enligt reglerna för ett standardförfarande då åtgärden har stöd i den översiktliga planeringen.

Planbeskedet debiteras som stor åtgärd enligt Timrå kommuns plan- och bygglovstaxa då ansökan innehåller fler än 100 lägenheter. För 2018 är avgiften 18 200 kronor.

Miljö- och byggkontoret



Olof Lindstrand
Planarkitekt

Klas Lundgren
Förvaltningschef