

Handläggare
Carlén Göran

Datum
2011-12-28

Diarienummer
KSN-2011-0538

Kommunstyrelsen

Utredningsområdet Marielund

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att uppdra till plan- och byggnadsnämnden att starta programarbete för utredningsområdet i Marielund som underlag för planläggning och bygglovprövning, enligt föredragningen, samt återföra resultatet till kommunstyrelsen

Ärendet

Kommunfullmäktige antog fördjupad översiktsplan för Funbo i 31 januari 2011, § 26. Marielundsområdet avsattes där som "utredningsområde" (se karta, **bilaga 1**) med bland annat följande riktlinje: "Ny bebyggelse i utredningsområdet ska föregås av planutredning som klargör förutsättningarna på lång och kort sikt för bland annat bebyggelse, rekreation, trafik, service och VA-anslutningar samt ger anvisningar för hur kulturmiljön ska bevaras och utvecklas...". Det har inte givits något uppdrag om att göra en sådan planutredning.

Byggnadsnämnden har nu fått in planansökningar omfattande flera hundra bostäder inom utredningsområdet och kommunens VA-bolag måste snart bestämma läget för huvudledningens sträckning genom området för att kunna gå vidare med sammankoppling till Länna/Almunge. Kommunledningskontoret bedömer därför att tiden är mogen att gå vidare med ett programarbete för området.

Föredragning

Utredningsområdet Marielund ligger i ett utpekat utvecklingsstråk för bebyggelse längs väg 282 (enligt ÖP2010) och utgör en attraktiv boendemiljö där efterfrågan på småhus är stor. Inom det område som omfattas av områdesbestämmelser finns höga kulturmiljövärden som enligt FÖP Funbo ska värnas och utvecklas. Det lokala vägnätet har en låg trafikkapacitet och

saknar lokala kopplingar till omkringliggande orter och byar vilket gör att all trafik till och från Marielund måste gå via länsväg 282. Basservice saknas helt i området.

Sjön Trehörningen har höga kvaliteter och dess rekreativvärden ska värnas. Samtidigt är sjön belastad av närsalter från bland annat enskilda avlopp i avrinningsområdet vilket äventyrar dess vattenkvalitet. Många enskilda avlopp inom området har låg standard. Kommunalt vatten och avlopp kommer att dras fram i anslutning till området och ett verksamhetsområde för allmän vatten- och avloppsanläggning kommer att bildas. Det innebär att befintliga och tillkommande fastigheter inom verksamhetsområdet kommer att anslutas. Verksamhetsområdets utbredning och VA-huvudledningens sträckning genom området bör snart bestämmas. När verksamhetsområde för VA inrättas kommer önskemålen om att få stycka av nya tomter inom kulturmiljön att öka. Byggnadsnämnden har för närvarande också planansökningar på sammantaget 400 bostäder inom området (se karta, **bilaga 2**).

En programutredning bör därför inledas som klarar ut vad befintlig struktur som vägnät mm tål i termer av ökad belastning från fortsatt omvandling av fritidshusbebyggelse till permanent bebyggelse och från ny bebyggelse. Det behöver också klargöras hur mycket ny bebyggelse som krävs för en mer omfattande samhällsutbyggnad som inkluderar förbättrade kopplingar mot Gunsta, viss serviceutbyggnad, förbättrad kollektivtrafik mm. Programutredningen bör för nämnda två alternativ, eller etapper, föreslå ramar för bland annat lokalisering och omfattning av ny bebyggelse och infrastruktur och ge anvisningar om hur kulturmiljövärdena ska bevaras och utvecklas. FÖP Funbo och dess underliggande utredningsmaterial samt Trafikverkets snart färdigställda studie kring utformning av och anslutningar till väg 282 ger vägledning kring mycket av de överordnade frågorna. Programutredningen bör ske med tydliga inslag av dialog med lokalsamhället inklusive markägarna.

Programarbetet bör behandla följande:

- Summera utgångspunkter och formulera mål/visioner
- Huvudstruktur för två alternativ:
 - o Bebyggelse – omfattning o lokalisering
 - o vägnät inkl kopplingar till övriga bygden
 - o kollektivtrafikförsörjning
 - o Teknisk försörjning
 - o Rekreation (inkl tillträde till Trehörningen)
 - o Serviceförsörjning
- Två alternativ, eller etapper belyses:
 - o 1) Ny bebyggelsegrupp i Hallkvedsskogen endast med koppling till väg 282 samt ev små bebyggelsegrupper i skogspartier väster om Marielund.
 - o 2) Större bebyggelse tillskott som ger underlag för service och vägkoppling mot Gunsta samt indragen kollektivtrafiklinje.
- Kulturmiljöns bevarande och Marielunds roll som utflyktsmål, inklusive kopplingen till Fjällnora

- Exploateringsekonomi och genomförandestrategi. För etappvariant ska belysas hur exploateringskostnaderna kan fördelas mellan etapperna
- Konsekvensbeskrivning

Kommunfullmäktige har i sin översyn av reglementet 28 november 2011 tydliggjort att kommunstyrelsen ansvarar för planeringen av komplexa strategiskt viktiga områden. Frågeställningarna kring utredningsområdet Marielund har viss komplexitet och är strategiska för sammanhangen inom Funbo, men har inte stor påverkan på övriga kommunen. Under arbetet med FÖP Funbo blev det å andra sidan tydligt att det var svårt att finna en gemensam politisk linje för utvecklingen i Marielund. Kommunledningskontoret föreslår därför att plan- och byggnadsnämnden får ansvaret för behandlingen av sakfrågorna i programarbetet, men att ärendet därefter återförs för behandling i kommunstyrelsen.

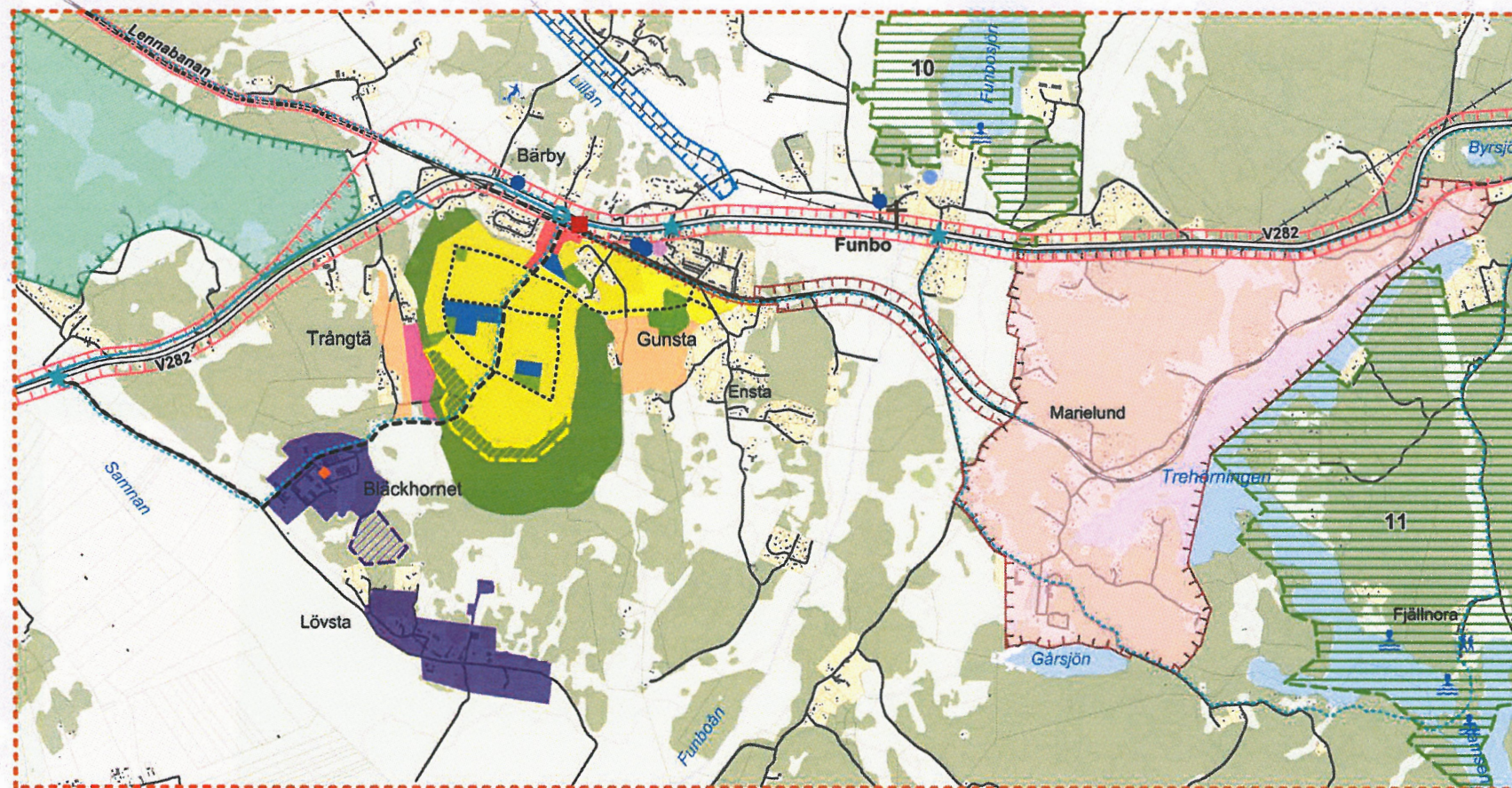
Efter samrådsbehandling bör ett slutligt programförslag kunna tillställas kommunstyrelsen för behandling första halvåret 2013.

Ekonomiska konsekvenser

En programutredning bekostas av kommunen. Med hänvisning till nuvarande omfattning av FÖP-/Programarbeten krävs utökade resurser om arbetet inte ska läggas på kö.

Kommunledningskontoret

Kenneth Holmstedt
Stadsdirektör



FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FUNBO - ANTAGANDEHANDLING 2010

Ny mark- och vattenanvändning

- | | | |
|--|---------------------------------------|---|
| Plangräns | Närekreation | Utredningsområde 70 kV-ledning och fördelningsstation |
| Bebyggelse | Idrott | Utredningsområde väg 282 och spårväg |
| Reservområde bebyggelse | Öppet landskapsrum | Grönt utredningsområde |
| Bebyggelse centrumverksamhet | Huvudgata | Utredningsområde lokalväg |
| Bebyggelse skolor / förskolor / bostäder | Lokalgata | Utredningsområde Marielund |
| Bebyggelse verksamhet | Planskild korsning gång- och cykelväg | Föreslag till naturreservat |
| Reservområde verksamhet | Gång- och cykelväg | |
| Park | Pendlarparkering | |

Befintlig mark- och vattenanvändning

- | | | |
|----------------|---------------------------------------|-----------------|
| Bebyggelse | Planskild korsning gång- och cykelväg | Grundskola |
| Öppet landskap | Gång- och cykelväg | Förskola |
| Skogsområde | Idrottsplats / Fotbollsplan | Värmeanläggning |
| Väg 282 | Friluftsområde | Handel |
| Väg | Badplats | Kyrka |
| Järnväg | | |

0 1 2 km

N
1

Förfrågningar på
sammanlagt

426 lägenheter

Dnr

2010/20029 -40lgh

2010/20041 -38 lgh

2011/20034 -30 lgh

2011/20033 -300lgh

2011/20037 – 18

