



## **Planbesked för bostäder i Björkeberg på del av fastigheten Hässelby 2:2**

### **Förslag till beslut**

1. Detaljplaneprovning i Björkeberg för Hässelby 2:2 tillåts.

### **Ärende**

2018-02-13 inkom sökanden med en ansökan om detaljplan för del av fastigheten Hässelby 2:2 i Björkeberg.

Syftet med ansökan är att skapa en detaljplan för bostäder, verksamheter samt en parkering på del av fastigheten Hässelby 2:2 i Björkeberg. Antal bostäder är inte specificerat i ansökan.

Plankontoret föreslår Samhällsbyggnadsnämnden att besluta om positivt planbesked. Bedömningen grundar sig i att ansökan stämmer överens med gällande översiktsplan.

---

Beslutsunderlag:

Utredning planbesked i Björkeberg för Hässelby 2:2

Planbesked för bostäder i Björkeberg på del av fastigheten Hässelby 2:2

## Utredning

### *Planbeskedets motivering*

Området ligger i Björkeberg, 10 km norr om Vikingstad och 18 km till Linköpings centrum. Området omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. I översiktsplanen för landsbygden och småorterna (2014) är delar av fastigheten Hässelby 2:2 utpekade som lämpliga för bostäder. Området som denna ansökan berör är i översiktsplanen utpekad som område B4. Se utvecklingskiss på nästa sida.

I översiktsplanen för landsbygden och småorterna är område B4 utpekad som lämpligt för småhustomter, radhus och eventuellt något mindre flerbostadshus med marklägenheter, som lämpar sig för äldre som vill bo kvar i Björkeberg. Inom område B4 föreslås en ”strategisk tomt”, St. Det innebär att området inte ska tas i anspråk för bostäder utan sparas för markanvändning som anses lämplig på sikt, t.ex. en förskola. Kommunen har inga planer på att etablera en förskola i Björkeberg i nuläget, men i takt med att orten och närliggande småorter växer kommer behovet att öka. Lokaliseringen av den strategiska tomten har diskuterats med Utbildningskontoret och anses vara det bästa läget för en förskola sett till en framtida utveckling av Björkeberg.

Inom område B4, i anslutning till den strategiska tomten, är det också lämpligt att komplettera Björkeberg med verksamheter utan omgivningspåverkan och en pendlarparkering. Vad gäller den del av B4 som är reserverad för verksamheter är tanken att det på sikt kan uppstå ett behov av en verksamhetstomt för t.ex. en plåtslagare, målerifirma eller en mindre verkstad. Eventuellt skulle framtida verksamhet kunna ligga inom område B1, B2 eller B3 istället.

Sökanden har av bygglov fått beviljat förhandsbesked för tre enbostadshus, komplementbyggnader och cirka tio parkeringsplatser i område B1 inom angränsande fastighet Årestad 10:1. Område B1 är utpekad i Översiktsplan för landsbygden och småorterna som lämpligt för framtida bostadsbyggnation.

### *Översiktsplanens motivering*

I gemensam översiktsplan för Linköping och Norrköping (2010) redovisas kommunernas förslag till hållbar ortstruktur. Översiktsplanen föreslår en strategi där byggnation på åkermark ska undvikas så långt det är möjligt samt att andra möjligheter för nybyggnation ska vara redovisade innan åkermark övervägs för exploatering. Samtidigt finns det en politisk ambition att Linköping ska vara en av Sveriges bästa landsbygdskommuner med livskraft i hela kommunen.

En viktig del av en levande landsbygd är boende och byggnation och för att en utveckling av vissa landsbygdsorter ska vara möjlig kan viss jordbruksmark komma att exploateras.

En metod för att hushålla med jordbruksmark och samtidigt kunna utveckla landsbygden är att bygga tätt och koncentrera ny bebyggelse till vissa utvalda orter. Översiktsplanen för landsbygden och småorterna tog avstamp i detta principiella resonemang när man arbetade fram utvecklingsskisser för mindre landsbygdsorter. Detta ställningstagande innebär att bebyggelsekomplettering har sin utgångspunkt i befintlig bebyggelse. Målet är att undvika spridd bebyggelse över större landsbygd med risk att jungfrulig mark exploateras. Konsekvenserna av detta ställningstagande är att jordbruksmark ibland oundvikligen tas i anspråk på ett samlat sätt.

Om all byggnation sker enligt den gemensamma översiktsplanen så kommer som mest tre procent av åkermarken i kommunerna tas i anspråk.



Bild 1: Utvecklingsskiss Björkeberg i Översiktsplan för landsbygden och småorterna (2014). Området som ansökan omfattar markerat i rött.

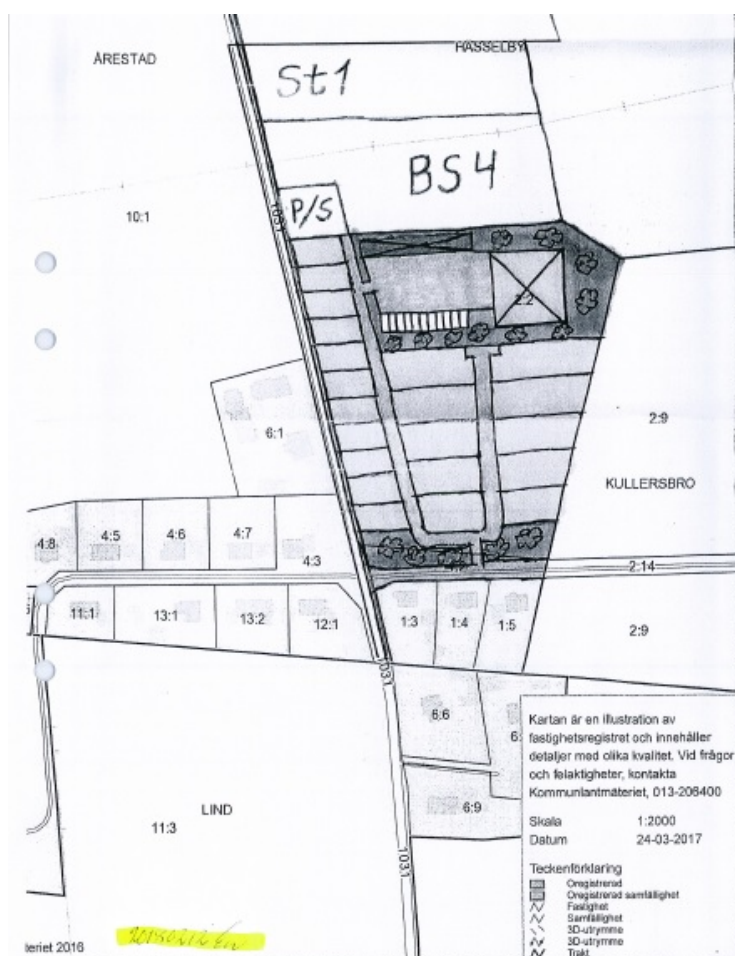


Bild 2: Medskickad skiss.

## Bedömning

Plankontoret föreslår samhällsbyggnadsnämnden att besluta om positivt planbesked. Bedömningen grundar sig i att förslaget stämmer överens med översiktsplanen för landsbygden och småorterna, utvecklingskissen för platsen och att byggnationen sker i anslutning till befintlig landsbygdsort. Att jordbruksmark tas i anspråk motiveras i översiktsplanerna av de sammanhang som kan stärkas, alternativt skapas, på orten. I översiktsplanen för landsbygden och småorterna står det att utformning och ianspråktagande av områdena B4 och B3 behöver samordnas, då de tillsammans kompletterar Björkebergs struktur.

Viktigt att poängtera är att ett positivt planbesked ges efter den markanvändning som föreskrivs i översiktsplanen – med en indelning av bostäder, verksamheter, parkering och en strategisk tomt för exempelvis förskola. I planområdet bör anläggandet av en ny gång- och cykelväg ingå längs befintlig väg med trafiksäkra passager.

Då alla utpekade B-områden ligger i mer eller mindre anslutning till befintlig bebyggelse kan placering och utformning av ny bebyggelse behöva anpassas till befintlig. Även verksamheter inom område B4 kan i framtiden angränsa till befintlig bebyggelse, vilket gör att utformningen då behövs anpassas till den omkringliggande småortsmiljön, både till storlek och placering på tomten.

### **Tid**

En ny detaljplan förväntas prövas med standard planförfarande. Arbetet bedöms inledas tidigast under våren 2021. Tidsbedömningen grundar sig i plankontorets prioritering mellan olika planförfrågningar.

Tiden för planens slutförande baseras på uppskattad tid för planförfarandet och var i prioriteringsordningen ärendet placerats. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt när planprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

### **Upplysning**

Beslutet att godkänna att en ny detaljplan prövas innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den detaljplaneprocess då förslagets lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kan förslaget behöva justeras eller planarbetet avbrytas.

Ett ramavtal/markanvisningsavtal ska tecknas mellan kommunen och sökanden innan planprövning kan påbörjas. I avtalet regleras fördelningen av planarbetets kostnader.

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
Sökanden