



Detaljplan för fastigheten Kungsbro 1:780 i Berg

Beslut om startbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Berg för Kungsbro 1:780 får påbörjas.

Ärende

En ansökan om planbesked inkom till kommunen 11 juni 2015 från BoKlok Housing AB. Ansökan avser bostadsbebyggelse i form av radhus och kedjehus på Kungsbro 1:780, Berg tätort. I ansökan uppskattas den nya bebyggelsen omfatta ca 49 bostäder. Beslut om positivt planbesked togs den 21 oktober 2015 av Samhällsbyggnadsnämnden.

I planbeskedet betonas att områdets lokalisering gör att det finns en stor risk för förekomst av alunskiffer i berggrunden. I genomförd riskbedömning görs bedömningen att de nivåer som uppmätts på Kungsbro 1:780 är acceptabelt för markanvändning som bostadsområde utan att särskilda åtgärder görs, men med utökad miljökontroll vid iordningställande.

Ytterligare frågor som identifierats i ett tidigt skede är förekomst av fornlämningsfynd på fastigheten, närheten till Kungsbro Naturresevat och Natura 2000-område samt behov av förskola.

Detaljplan förväntas prövas med standardförfarande. Arbetet bedöms inledas andra halvåret 2018 och kunna vara slutfört tidigast i slutet av 2019.

Beslutsunderlag:

Ansökan om ny detaljplan för del av fastigheten Kungsbro 1:758 i Berg.pdf

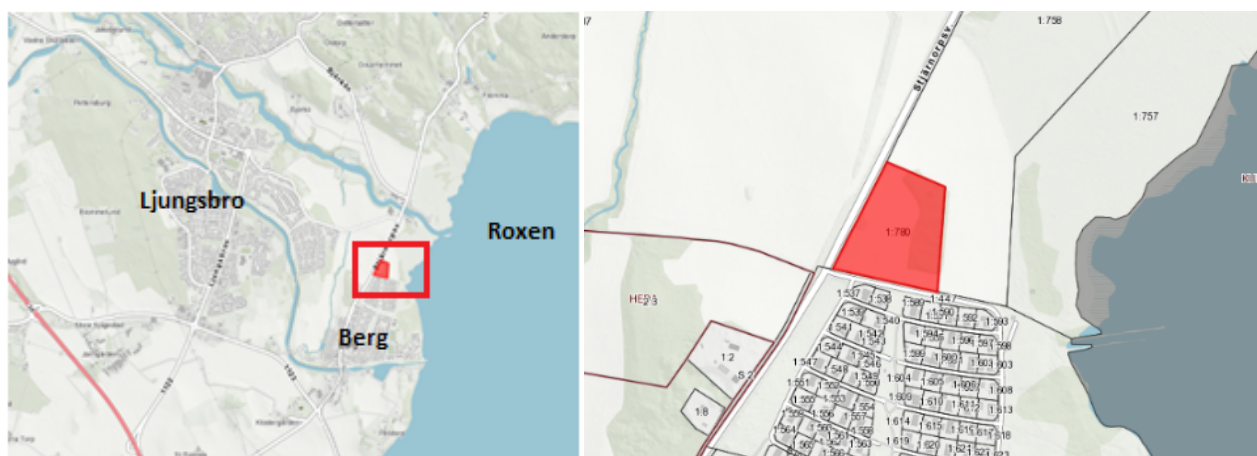
Tjänsteskrivelse -Detaljplan i Berg för del av fastigheten Kungsbro 1:758, planbesked.docx

Bakgrund

En ansökan om planbesked inkom till kommunen 11 juni 2015 från BoKlok Housing AB. Ansökan avser bostadsbebyggelse i form av radhus och kedjehus inom en del av Kungsbro 1:758, nu Kungsbro 1:780, Berg tätort. I ansökan uppskattas den nya bebyggelsen omfatta ca 49 bostäder men en revidering av skissen skulle kunna innebära ett förslag på fler bostäder och eventuellt flerfamiljshus. Beslut om planbesked togs den 21 oktober 2015 av Samhällsbyggnadsnämnden.

I ansökan föreslås planområdet omfatta hela fastigheten Kungsbro 1:780 vilket förutom åkermark innehåller en skogsdunge. I planansökan föreslås att skogsdungen ska inkluderas i planeringen som en områdesgemensam grönyta. Ansökan är förenlig med Översiktsplan Ljungsbro och Berg där området är utpekad för bostadsbebyggelse (blandad bostadsbebyggelse).

Fastigheten ligger inom det område som sedan tidigare blivit känt ha förekomst av alunskiffer i berggrunden vilket kan innebära hälsorisker. Efter planbeskedet har byggherren tagit fram en riskbedömning och åtgärdsutredning för området där bedömningen görs att marken är acceptabel för bostadsbebyggelse utan särskilda åtgärder, men med utökad miljökontroll vid iordningställande av tomter.



Karta: T.v. orienteringskarta. T.h. fastigheten Kungsbro 1:780.

Utredning

Det aktuella området omfattas inte av någon detaljplan. Förslaget om att utreda möjligheterna för att planlägga aktuellt område för bostäder och natur är förenligt med Översiktsplan Ljungsbro och Berg, antagen i januari 2015.

Området är i Översiktsplan utpekad för bostadsbebyggelse (blandad bostadsbebyggelse) och lyfter upp områdets goda förutsättningar exempelvis närhet till naturmiljöer och vatten samt goda möjligheter till hög servicegrad. Specifikt för området nämns att de geotekniska frågorna bör utredas för att undvika sättningar och skred.

För blandad bostadsbebyggelse beskrivs enligt ÖP att bebyggelsen ska ha en hög arkitektonisk kvalitet som tar hänsyn till kulturvärden och omkringliggande bebyggelse och förutsättningar såsom terräng, natur och landskapsbild.

Fastigheten ligger i närområdet av mark som sedan tidigare är känt har förekomst av alunskiffer i berggrunden. En geoteknisk- och markmiljöteknisk utredning som är utförd för en direkt intilliggande fastighet visade att marken hade mycket höga halter av olika tungmetaller och markradon. De höga värdena är naturligt betingade och kommer från alunskifferberggrunden. Inom det aktuella planområdet har byggherren låtit ta fram en riskbedömning och åtgärdsutredning för området. Bedömningen av de prover som tagits är att inga åtgärder är nödvändiga för markanvändningen bostadsområde. I bedömningen förslås ändå som åtgärdsförslag att miljökontrollant ska övervaka schaktningen i samband med iordningsställande av tomter. Utredningen är kommunicerad med miljökontoret och det givna åtgärdsförslaget har godtagits av dem (06-10-2017).

Fastigheten klassas som hög radonmark efter de mätningar som gjorts. (Tekniska verken 2015).

Norra Berg är generellt rikt på fornlämningar. Det finns två kända fornlämningar nära aktuellt område, RAÄ Vreta Kloster 123:1 och RAÄ Vreta Kloster 63:1 samt fornlämningsområde RAÄ 258. En arkeologisk förundersökning har gjorts på fastigheten efter planbeskedet med syfte att utreda avgränsningen på fornlämning RAÄ 258. Vissa fynd gjordes i samband med utgrävningen, bland annat en boplatzlämning och en brunn. En särskild arkeologisk utredning behöver beställas för dessa.

I planprövningen ska även undersökas om behov av ny förskola finns inom planområdet. Området gränsar till naturreservat samt Natura 2000-område. En naturinventering kan bli aktuellt för skogsdungen bland annat med anledning av detta. Kontakt har tagits med Tekniska verken angående VA-nätets kapacitet. Kapaciteten bedöms inte innebära ett problem för exploateringen, befintliga VA-ledningar korsar idag fastigheten vilket projektet behöver förhålla sig till, en ledningsflytt kan bli aktuell.

Ytterligare utredningar som kommer att krävas är buller- och dagvattenutredning.

Bedömning

Med anledning av Plankontorets utredning och bedömning rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Eventuella åtgärder på grund av markföroreningar/markradon
- Behov av förskola inom planområdet

- Befintliga naturvärden
- Fornlämningar
- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse

Också ett antal praktiska frågor behöver redas ut under detaljplaneläggningen,

t ex:

- Planområdets avgränsning
- Dagvattenhantering
- Eventuell ledningsflytt
- Buller
- Utbyggnad av infrastruktur
- Huvudmannaskap
- Geoteknik

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standardförfarande. Arbetet bedöms inledas andra halvåret 2018 och kunna vara slutfört till tidigast i slutet av 2019.

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.

Jämställdhet

Jämställdhetsfrågor ska beaktas i planprövningen.

Upplysning

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

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

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
BoKlok Mark och Exploatering AB