



Planbesked i Askeby för fastighet del av Juby 14:37

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Askeby för fastighet del av Juby 14:37 tillåts.

Ärende

Sökande, Eksjöhus AB, ansöker om planbesked för del av fastigheten Juby 14:37 i Askeby. Eksjöhus AB önskar en ny detaljplan för bostäder i form av friliggande villor och grupphus, inom utpekade områden i *Översiktsplanen för landsbygden och småorterna*. Med olika bebyggelsetyper har sökande för avsikt att skapa en bebyggelse för så stor kundgrupp som möjligt.

Beslutsunderlag:
Ansökan planbesked
Tjänsteskrivelse
Utredning planbesked

Bakgrund

Ärendet inkom till samhällsbyggnadsnämnden 2018-08-21 och den sökande, Eksjöhus AB, ansöker om en ny detaljplan för bostadsändamål för del av fastigheten Juby 14:37 i Askeby. Föreslaget exploateringsområde består av ca 10 ha åkermark, där föreslagna bebyggelseområde upptar ca 5 ha. Området, och Askeby, ligger ca 15 km från Linköpings centrum.

Sökande har tanke om att uppföra 31 friliggande styckehus som äganderätt samt 24 grupphus i form av kedjehus och parhus som bostadsrätt, samtliga i en- och tvåplan. Detta för att skapa en så stor kundgrupp som möjligt. Sökande har också för avsikt att den tillkommande bebyggelsen ska harmonisera med omgivande bebyggelse.

Föreslagna områden är förenliga med utpekade områden i *Översiktsplanen för landsbygden och småorterna*. I dag finns inga gällande detaljplaner eller områdesbestämmelser för området.

Utredning

Kommunen har idag en vilja av att utveckla landsbygdorterna med bebyggelse av föreslagen karaktär, men också med ett fokus på flerbostadshus. Askeby har ur strategisk synpunkt möjligheter att växa med kollektivtrafikmöjligheter och ett avstånd till Linköping som motiverar en vidare exploatering av orten.

Exploatering sker på åkermark utpekad i översiktsplanen. I dialog med fastighetsägaren har åkermarkens brukningsvärde bedömt utifrån Skatteverkets riktlinjer för värdefaktorer för åkermark. Hälften av åkermarken tas i anspråk för exploatering vilket kan komma att påverka möjligheten att effektivt bruka hela åkermarken i framtiden. Skatteverket klassificerar åkermarken utifrån produktionsförmåga och brukningsförhållande jämfört med genomsnittet, där denna åkermark bedöms falla inom klass 5: ”Mycket sämre (Mer än 30 % under)” (genomsnittlig produktionsförmåga och brukningsförhållanden). Enligt uppgift avkastar marken ca 50 % av vad övrig mark på fastigheten avkastar, och vid torrperioder som sommaren 2018 ca 20 % av den övriga åkermarken. Marken består av lätt jord och i stora delar av ren sand som har svårt att behålla vatten och därmed är i behov av regn under sommarperioden för att kunna ge goda skördar.

Askeby har en lång historia, från medeltid till järnvägens framväxt och dagens moderna samhälle, som bör beaktas i ett vidare arbete. Ny bebyggelse kommer ha krav på sig att ta omland och landskapsbild i beaktning liksom kulturmiljövården i orten. Med anledning av detta får ett detaljplanearbete utvisa en mer exakt utformning av den nya bebyggelsens omfattning och utformning.

Ny bebyggelse kommer ställa krav på utökade förskoleplatser i Askeby som kommer behöva lösas i ett fortsatt arbete. Vatten-, avlopp och dagvatten finns i närområdet, men beroende på omfattning av nytillkommande bebyggelse behöver frågan utredas vidare av Tekniska verken. En ny exploatering möjliggör att ytterligare planfrågor kan aktualiseras i Askeby, som trafiksäkra passager över Grenadjärtorpsvägen.

Bedömning

Plankontoret gör den samlade bedömningen att det finns skäl för att pröva en detaljplan för del av July 14:37 i Askeby med ett tillämpat standardförfarande.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med ett standardförfarande, med reservation för att förfarande kan komma att behöva ändras ifall frågor av betydande intresse eller allmänt intresse framkommer. Arbetet bedöms kunna inledas 2022 och ta ca 18 månader.

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

Jämställdhetsfrågan är i detta skede svår att bedöma, med bland annat hänsyn till att förslagets utformning och innebörd kan komma att förändras under arbetets gång. Det är dock av vikt att poängtera att planprocessen erbjuder likvärdiga möjligheter för män och kvinnor att göra sin röst hörd. Detta ska dock inte tas för givet utan att ett vidare planarbete bör tidigt beakta jämställdhetsaspekten för att slutprodukten som är en byggd miljö främjar ett samhälle där kvinnor och män har samma möjligheter.

Ett vidare planförfarande bör aktivt arbeta med frågan genom att kartlägga och analysera dagens förutsättningar för kvinnor och män, och vad som krävs för att planförslaget ska kunna sägas främja jämställdhet.

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 den 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:
Eksjöhus AB
Box 255
575 23 Eksjö