



Planbesked i Berg för Pålstorp 1:22

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Berg för Pålstorp 1:22 tillåts inte.

Ärende

Fastighetsägaren har inkommit med begäran om ny detaljplan för Pålstorp 1:22 i Berg. Fastighetsägaren önskar stycka av fastigheten i två för att kunna uppföra ytterligare ett bostadshus.

Den översiktliga bullerkartläggningen visar att aktuellt område är påverkat av buller från Stjärnorpsvägen. På fastigheten finns flera äldre byggnader. Huvudbyggnaden och komplementbyggnaderna bedöms vara värdefulla ur kulturmiljöhänseende.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Planbesked i Berg för Pålstorp 1_22

Planbesked för Pålstorp 1_22 – utredning

Ansökan om planbesked i Pålstorp 1.10 Stjärnorpsägen 12 Vreta kloster

Bakgrund

Fastighetsägaren önskar stycka av fastigheten i två för att kunna uppföra ytterligare ett bostadshus. För att kunna göra det krävs att prickmarken i fastighetens östra del tas bort.

Fastigheten är idag bebyggd med ett bostadshus samt fyra mindre komplementbyggnader. Fastigheten gränsar till Stjärnorpsvägen i väster, Annelundsbacken i norr samt befintligt bostadsområde i öst och söder. Fastigheten omfattar 1300 kvm.

Utredning

Bergs tätort omfattas av *Fördjupad översiktsplan Ljungsbro och Berg* och anger för området *centrumbebyggelse, befintlig bebyggelse kompletteras*. Centrumutveckling av tätorten beskrivs ske längs del av Stjärnorpsvägen samt runt Bergs slussar som är en viktig målpunkt utifrån turismnäringen. Genom nya flerbostadshus och en tätare form av småhusbebyggelse kan ett större underlag skapas för den befintliga servicen. Området beskrivs att de ska präglas av flerfamiljshus och stadsradhus med olika ägandeformer. I publika lägen ska handel och kontor finnas i byggnadernas bottenvåningar. Inom området är det viktigt att säkerställa hög arkitektonisk kvalitet.

Den översiktliga bullerkartläggningen visar att aktuellt område är påverkat av buller från Stjärnorpsvägen. Vid en avstyckning av fastigheten i en västlig och en östlig del skulle den västra delen av fastigheten enligt bullerkarteringen inte klara de riktvärden som anges i trafikbullerförordningen för utemiljö och nivåer på gränsen vid husfasad. Åtgärder skulle behöva vidtas för att klara riktvärdena.

Fastigheten ligger inom område för regionalt intresse för kulturmiljö avseende Göta kanal.

På fastigheten finns flera äldre byggnader. Huvudbyggnaden och komplementbyggnaderna bedöms vara värdefulla ur kulturmiljöhänseende.

Bedömning

Den föreslagna åtgärden bedöms delvis överensstämma med inriktningar i översiktsplanen. Området är utpekad som centrumbebyggelse vars karaktär beskrivs som tät med en blandning av olika bebyggelsetyper och funktioner. Vid en förtätning inom området föreslås framförallt flerbostadshus eller tätare form av småhus. Den föreslagna bebyggelsen är inte av sådan karaktär som särskilt pekats ut i den fördjupade översiktsplanen.

För den specifika fastigheten är dock faktorer som kulturmiljövärden och bullerproblematik frågor som påverkar möjligheterna att ytterligare exploatera fastigheten. Osäkerheterna gör att utfallet av en detaljplanprövning är osäker.

Kommunen anser att detaljplanering i centrala Berg bör ske i ett större sammanhang där frågor som kulturmiljö, täthet och utveckling av centrumstråket kan studeras samlat för att utvecklingen ska ske enligt översiktsplanens intentioner. Plankontoret vill därför inte föregripa en framtida planering av utvecklingen i centrala Berg genom att driva en detaljplaneprocess för en enskild fastighet i detta läge. Plankontoret ser i dagsläget inte att en samlad översyn är aktuell i närtid.

Med ovanstående som grund är Plankontorets samlade bedömning att förfrågan om planprövning inte skulle vara förenligt med 2 kap. Plan- och bygglagen.

Uppllysning

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

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Sökande