



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret
Erik Adolfsson

2020-01-20

Dnr SBN 2019-739

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Ljungsbro för del av Kungsbro 1:49 m.fl. (Källhemsområdet)

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Ljungsbro för del av Kungsbro 1:49 (Källhemsområdet) tillåts.

Ärende

Bygg- och fastighetsbolaget Boklok har ansökt om planläggning för ca 700 bostäder i Källhemsområdet, sydost om Ljungsbro centrum. Planansökan innefattar en strukturskiss som, utöver bostäderna, rymmer en grundskola en förskola samt park- och naturytor. Förslaget visar också hur området kan byggas ut i flera etapper. I ansökan betonas miljömässig hållbarhet och variation som viktigt.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna bebyggelsens lämplighet kan prövas i en detaljplan.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan för del av Kungsbro 1.49 (Källhemsområdet) – beslut om planbesked

Planbesked Kungsbro 1.49 Utredning – beslut om planbesked.docx

Planansökan 2019-11-05

Signerad ansökan planbesked

Bakgrund

Bygg- och fastighetsbolaget Boklok har förvärvat fastigheterna Kungsbro 1:49 och 1:449. Boklok inkom 2019-11-06 med en ansökan om planläggning för området (även kallat Källhemsområdet).

Boklok har i samarbete med Kod arkitekter studerat områdets förutsättningar och efter en tidig dialog med plankontoret tagit fram en möjlig grundstruktur för bebyggelsekvarter och gator. Förslaget inrymmer ca 700 bostäder med en variation av upplåtelseformer och hustyper i skalspannet 2-3 våningar. Förslaget rymmer också grundskola och förskola samt park- och naturtytor. Förslaget visar hur området kan byggas ut i flera etapper.

I ansökan betonas miljömässig hållbarhet, mångfald och variation som viktigt. Boklok har förklarat att de inte har för avsikt att bygga alla bostäder själva, utan att det ska finnas en variation av aktörer och upplåtelseformer.



Utredning

Den inkomna ansökan stämmer väl överens med Översiktsplan för Ljungsbro och Berg, om än med en betydligt tätare exploatering. Förslagets omfattning och det berörda områdets storlek gör att ett planarbete kräver omfattande utredningar. Vissa förutsättningar behöver utredas redan inför eller i samband med planstart eftersom de är absolut avgörande för projektets realiserbarhet.

Inför eller i samband med start av detaljplanearbete finns ett behov av att utreda följande:

- Förekomst av alunskiffer
- Geotekniska förhållanden, inklusive skredrisk
- Markprovtagning för eventuella föroreningar vid tidigare deponi
- Arkeologiska undersökningar

Övriga frågor som blir centrala i ett planarbete är bland annat:

- Studie av lämplig täthet och struktur
- Naturvärdesinventering
- Hantering av dagvatten
- Trafikbullerberäkning
- Minimering av klimatpåverkan
- Skolbehov
- Trafikutredning (bland annat behov av bro över ravinen till Adamstorp)
- Behov av infrastrukturåtgärder
- Nya gång- och cykelförbindelser
- Finansiering och omfattning av exploateringsbidrag för åtgärder på allmän plats.

Vid start av ett detaljplanearbete krävs en mer detaljerad analys av platsens förutsättningar och utredningsbehov.

Bedömning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna bebyggelsens lämplighet prövas i en detaljplan. Bedömningen gör utifrån ovanstående genomgång av planeringsförutsättningar samt en sammanvägning av allmänna och enskilda intressen.

Slutlig bedömning av de föreslagna förändringarnas lämplighet, utformning och omfattning görs i ett kommande planarbete.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas första halvåret 2022 och kunna vara slutfört till tidigast andra halvåret 2023.

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

Jämställdhet

Intressentens ansökan visar på höga ambitioner om ett samhällsbyggande med hållbarhet, mångfald och variation. Det bör finnas goda förutsättningar att inom ramen för det verka för 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.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Boklok