



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret
Tarek Sharif

2020-02-26

Dnr SBN 2019-774

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Sjögestad för del av Sjögestad 20:1 m.fl.

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplanerövning i Sjögestad för del av fastighet Sjögestad 20:1 tillåts.

Ärende

PS byggkonsult AB har inkommit med begäran om planläggning för del av fastighet Sjögestad 20:1 i Sjögestad. Sökande önskar uppföra småhus (villabebyggelse) på markområde som inte är planlagd sedan tidigare.

Bedömning av planansökan har skett inom ramen för *Översiktsplan för landsbygden och småorterna* (2014). Översiktsplanen ger stöd för att lämna positivt planbesked eftersom det aktuella området bedöms ha förutsättningar för bebyggelseutveckling.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder genom en detaljplan. Utformning och omfattning av exploateringen utreds i planprövning.

Ytterligare frågor som har identifierats att ägna särskild uppmärksamhet åt är eventuellt behov av en ny förskola, anslutning till befintliga vägnät, lokalisering av pendlarsamåkningsparkering och busshållplats.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked i Sjögestad för del av Sjögestad 20:1 m.fl. – beslut om planbesked
Planbesked för del av Sjögestad 20:1 m.fl. Utredning – beslut om planbesked
Ansökan om planbesked Sjögestad 20:1

Bakgrund

PS byggkonsult AB har den 27 december 2019 inkommit med begäran om ny detaljplan för del av fastigheten Sjögestad 20:1. Sökande önskar uppföra småhus (villabebyggelse) i södra delen av Sjögestad. Sjögestad är en ort som ligger cirka 15 km till väster om Linköping och nås via Vikingstad från länsväg 627. För aktuellt område gäller inte någon detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelse. Kommunal mark kan bli del av planområdet.

Utredning

Fastigheten är inte planlagd sedan tidigare. Kringliggande bebyggelse är planlagd för småhus. Den aktuella delen av fastigheten omfattas av Översiktsplan för landsbygden och småorterna (2014). Området ligger vid korsningen mellan länsväg 627 och Lunnevadsvägen och är utpekat enligt översiktsplanen som lämpligt för boende och service.

Frågor som har studerats och som behöver hanteras i planarbetet:

- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse och vägdragning. Det vill säga en arkitektonisk idé i relation till vad ny bebyggelse bidrar med till Sjögestad.
- Behov av förskola samt övrig kommunal service.
- Anslutning till befintligt vägnät.
- Behov och lokalisering av pendlar/samåkningsparkering och busshållplats.
- Området omfattas av markavvattningsföretag.

Punkterna ovan är inte en fullständig genomgång av utredningar/ bedömningar som bör göras. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Bedömning

Miljö- och samhällsbyggandsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning med bostäder genom en ny detaljplan. Inga motstående allmänna och enskilda intressen i enlighet med plan- och bygglagen 2 kap, bedöms oförenliga med planförfrågan i detta skede. En planprövning för Sjögestad 20:1 ska samordnas med behovet av planprövning för närliggande fastigheter.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standardförfarande. Arbetet bedöms inledas 2023 och kunna vara slutfört till tidigast 2024.

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

Att flera bostäder tillkommer i Sjögestad berikar ortens sociala liv i och med att fler personer får möjlighet att välja Sjögestad som bostadsort. Planförslaget bedöms kunna tillgodose både kvinnors och mäns behov av bostad.

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 förslaget 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:
Sökanden