



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret
Freja Råberg

2020-01-27

Dnr SBN 2019-650

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Sturefors för del av Norrberga 3:2

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Sturefors för del av Norrberga 3:2 tillåts.

Ärende

Fastighetsägaren Norrberga Exploaterings AB har den 2019-10-16 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Norrberga 3:2. Exploatören önskar uppföra bostäder på fastigheten som idag inte är planlagd och ambitionen är att skapa bostäder som harmoniserar med befintlig bebyggelse. Omfattning och typ av bebyggelse ska avgöras i förslag till kommande detaljplanearbete utifrån vad som är lämpligt med ambition att höja området.

Området omfattas av en fördjupad översiktsplan för Ullstämman, Möjetorp och norra Sturefors (antagen 2006) och aktuellt område är utpekad för utveckling av bostäder. Viktiga utredningsaspekter i samband med en planprovning är bland annat stadsbyggnadsidé, dagvattenhantering, höga natur- och kulturvärden, behov av förskoleplatser och viktiga kopplingar till omgivningen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att en detaljplaneprovning i Sturefors för del av Norrberga 3:2 tillåts.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked i Sturefors för del av Norrberga 3.2 – beslut om planbesked
Planbesked för del av Norrberga 3.2 Utredning – beslut om planbesked
Ansökan om planbesked i Sturefors Norrberga 3:2

Bakgrund

Fastighetsägaren Norrberga exploaterings AB har den 2019-10-16 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Norrberga 3:2. Exploatören önskar uppföra bostäder inom fastigheten som idag inte är planlagd.

Exploatören väljer att inte skicka in några skisser i samband med planbeskedet utan framhåller ambitionen att tillsammans med kommunen komma fram till vad som är lämpligt i samband med en detaljplanprövning. Exploatörens ambition är att skapa bostäder som harmoniserar med befintlig bebyggelse. Omfattning och typ av bebyggelse ska avgöras i förslag till kommande detaljplanarbete utifrån vad som är lämpligt och med ambitionen att höja området.

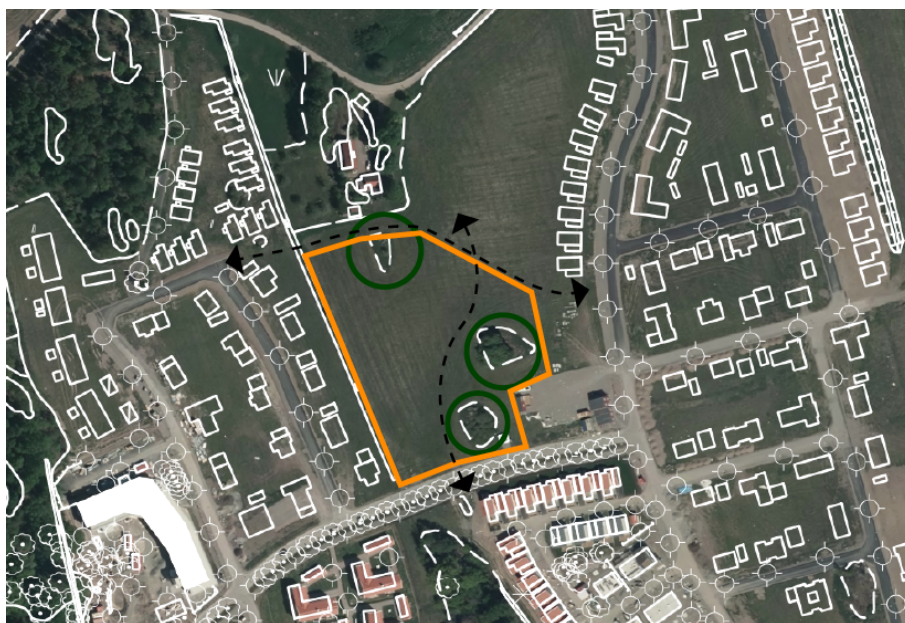
Området är öppet, består till stora delar av ängsmark och ägs av Norrberga exploaterings AB. Fastigheten ligger i samhället Sturefors och ingår i ett större sammanhang av ett nytt bostadsområde som håller på att byggas ut. Fastigheten är cirka 23 300 m² stor.

Rött markerat område visar planområdets geografiska läge.

Utredning

Området omfattas av en fördjupning av översiktsplanen för Ullstämman, Möjetorp och norra Sturefors (antagen 2006). Aktuellt område är utpekad för utveckling av bostäder. Kommande planprövning bör inledas med att ta fram ett koncept för bebyggelsestruktur, placering och bebyggelsehöjd i förhållande till platsens förutsättningar. Det vill säga en idé i relation till vad byggnaden bidrar med till området. I ansökan och efter dialog med exploatören Norrberga Exploaterings AB har det framkommit att deras ambition är att tillsammans med Linköpings kommun komma fram till vad som är ett lämpligt planförslag i samband med en detaljplanprövning.

Utifrån förutsättningarna som beskrivs i utredningen bör planförslaget utgå från översiktlig skiss nedan. Lämpligt område att utreda för bostäder är markerat med orange. Svarta streckade linjer visar gröna kopplingar som bör vara allmänt tillgängliga för fotgängare. Dels för att tillgängliggöra natur- och kulturmiljön och dels för att skapa gena stråk i området som uppmuntrar till rörelse. Gröna markeringar visar åkerholmarna som har höga naturvärden och bör bevaras och fortsätta att samspela med eventuell ny bebyggelse i området.



Del av aktuellt planområde som bedöms lämpligt att utreda vidare för ny bebyggelse är markerat med orange. Gröna markeringar visar åkerholmar och svarta streckade pilar visar viktiga kopplingar att ta hänsyn till i kommande planarbete.

Den norra delen av aktuellt planområde som var med i planansökan bedöms ha ett värde i att vara öppet. Anledningen är främst för att visa hänsyn till och samspela med Toketorps kulturhistoriskt värdefulla gårdsmiljö och utblickarna över naturlandskapet. Gränsen mot norr, enligt orange markering i bilden ovan, bedöms därför vara en naturlig avgränsning för kommande planarbete.

En allmän tillgänglighet genom planområdet bedöms som en viktig förutsättning för kommande planarbete. Två kopplingar anses vara extra viktiga. En koppling i öst-västlig riktning förbi Toketorps gård och en nord-sydlig riktning enligt kartan ovan. Detta för att tillgängliggöra naturområdena för aktiviteter och rekreation.

Den bebyggelse som angränsar till planområdet är i form av småhus. Lämplig bebyggelse inom aktuellt planområde ska vara av skala i relation till omgivande bebyggelse.

Därtill bedöms följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanarbetet:

- Dagvattenhantering. Sydvästra delen av planområdet ligger under 0,1-0,5 meter vatten vid skyfall. Omhändertagande av dagvatten bör utredas i tidigt skede för att säkerställa att området är lämpligt att planera för bostäder.
- Geoteknik. Områdets geotekniska förutsättningar bör utredas i tidigt skede.

- Naturvärden. Befintliga lokala naturvärden, biotopskyddade åkerholmar och viktiga gröna samband bör identifieras i tidigt skede. Ny bebyggelse bör planeras med hänsyn till att bevara dessa.
- Kulturmiljö. Stor hänsyn bör tas till kulturmiljövärden inom och i anslutning till planområdet. Särskild hänsyn bör tas till att bevara Toketorps gårdsmiljö och utblickar över det öppna landskapet genom att placera ny bebyggelse söder om på ett respektavstånd som anses lämpligt. Gränsen söder om Toketorps gård utgör där av en naturlig avgränsning i norr för aktuellt planområde. Inom planområdet finns fornlämningar som kräver beslut om arkeologisk förundersökning/undersökning av Länsstyrelsen efter det att detaljplanen för området vunnit laga kraft.
- Trafik. Angöring till området bör studeras i tidigt skede. För att skapa förutsättningar för en hållbar och jämställd livsstil i norra Sturefors bör möjligheten att anordna en busshållplats i anslutning till eller inom närområdet säkerställas. Möjligheten att trafikera området med en busslinje bör lyftas med Östgötatrafiken.
- Kommunal service. De tillkommande bostädernas behov av skol- och förskoleplatser samt övriga kommunal service bör identifieras. Behov av att utöka befintlig planerad förskola i anslutning till planområdet i sydöst ska utredas och vid behov tas med i detaljplanprövningen.
- Trafikbuller. Befintligt och framtida trafikbuller bör utredas samt eventuella åtgärder i och omkring nya bostäder.

Bedömning

Då det saknas arkitektonisk idé/vision/stadsbyggnadstanke i samband med planbeskedskedet så ser Plankontoret att följande bör vara utgångspunkter vid start av kommande planprövning:

- Avgränsning enligt kartan ovan mot norr (mot Toketorp/gångväg).
- Gröna allmänt tillgängliga kopplingar ska finnas i öst-västlig riktning i anslutning till Toketorps gård och i nord-sydlig riktning.
- Ny bebyggelse ska vara i skala i relation till omgivande småhus.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder genom en detaljplan. Inga motstående allmänna och enskilda intressen i enlighet med plan- och bygglagen 2 kap. bedöms som inte går att förena i detta skede. Planarbetet bedöms kunna genomföras med ett standardförfarande. Exploatören bekostar

detaljplanen och därtill nödvändiga utredningar. Ramavtal upprättas i anslutning till startbeslut.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standard planförfarande. Arbetet bedöms inledas tidigast under 2022 och kunna vara slutfört till tidigast 2023.

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

Det finns förutsättningar för att skapa fysiska strukturer som kan bidra till jämställdhet. I planarbetet är det viktigt att planera för alla oavsett bakgrund och egenskaper både i fysisk struktur inom planområdet och i planprocessen.

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: