



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret
Tommy Berglund

2020-08-24

Dnr SBN 2020-445

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Skeda Udde för del av Ingebo 1:3

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Skeda Udde för del av Ingebo 1:3 tillåts inte.

Ärende

Fastighetsägaren Skedmark AB har 2020-06-05 inkommit med begäran om ny detaljplan för del av fastigheten Ingebo 1:3 i Skeda Udde. Exploatören önskar uppföra rad- och parhus.

I dagsläget finns inte stöd i översiktsplanen för det förslag som redovisas i ansökan. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår därför att en detaljplaneprovning för Ingebo 1:3 inte tillåts.

Eventuellt kommer den pågående aktualitetsprovningen av översiktsplanen leda till att en fördjupad översiktsplan tas fram för Skeda Udde, där frågan om ytterligare expansion av orten i så fall utreds.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked Ingebo 1:3 – beslut om planbesked

Planbesked Ingebo 1:3 Utredning – beslut om planbesked

Ansökan Ingebo 1:3

Bilaga 1 – Ansökan om planbesked Ingebo 1:3

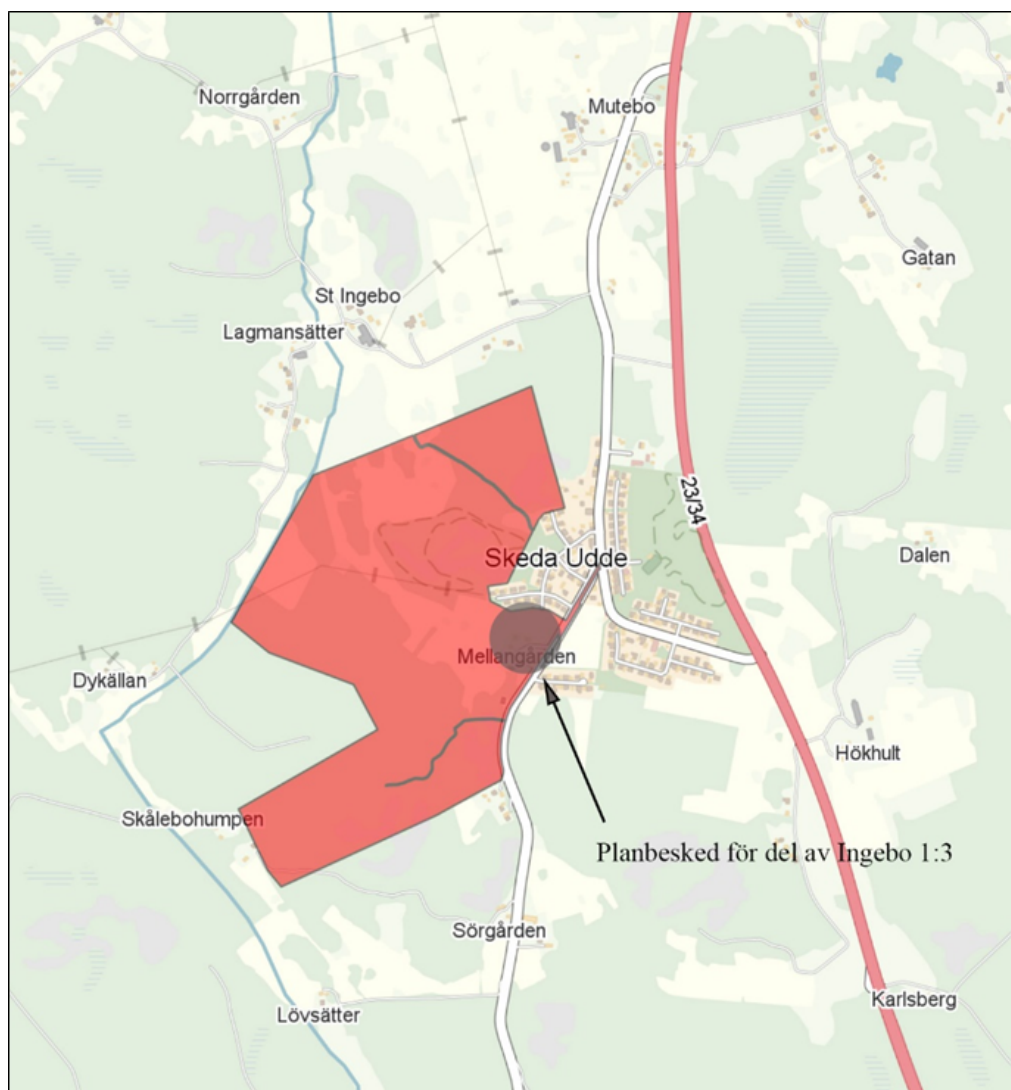
Bakgrund

I aktuell ansökan avser fastighetsägaren/sökanden att exploatera en mindre del (4 ha) av fastigheten varav en del av detta område finns med i översiktsplanen från 2014. I ansökan framgår att exploateringen kommer skapa minst 60 boenden och byggnationen kan komma att ske inom en 3-årsperiod efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

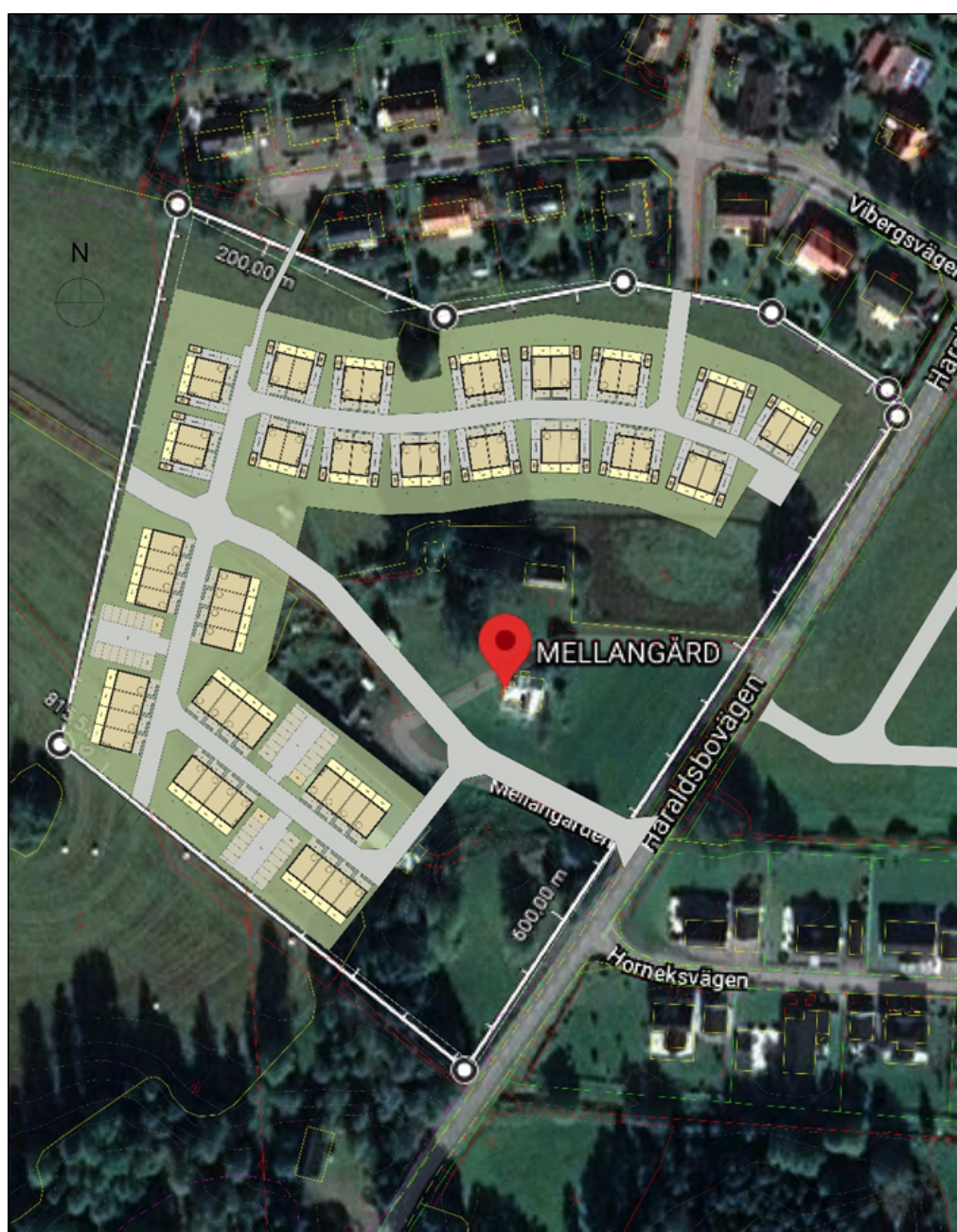
Utöver aktuell ansökan har det i en tidigare planansökan (2019-09-18) ansökts om en exploatering av hela fastigheten Ingebo 1:3 (ca 80 ha).

Under hösten 2019 hölls ett möte med dåvarande sökanden där mötet kom överens om att deras förfrågan fick anstå ett ställningstagande om hur kommunen såg på framtida planeringsinsatser (mot bakgrund av deras ansökan).

Aktualitetsprövning av kommunens översiktsplan pågår. I detta arbete genomförs en förstudie för Skeda Udde. Syftet med förstudien är att sammanställa/analysera planförutsättningarna för eventuell ny bebyggelse m.m. i Skeda Udde och dess omland. Beroende på förstudiens resultat kan uppdrag om en fördjupad översiktsplan för Skeda udde bli aktuellt.



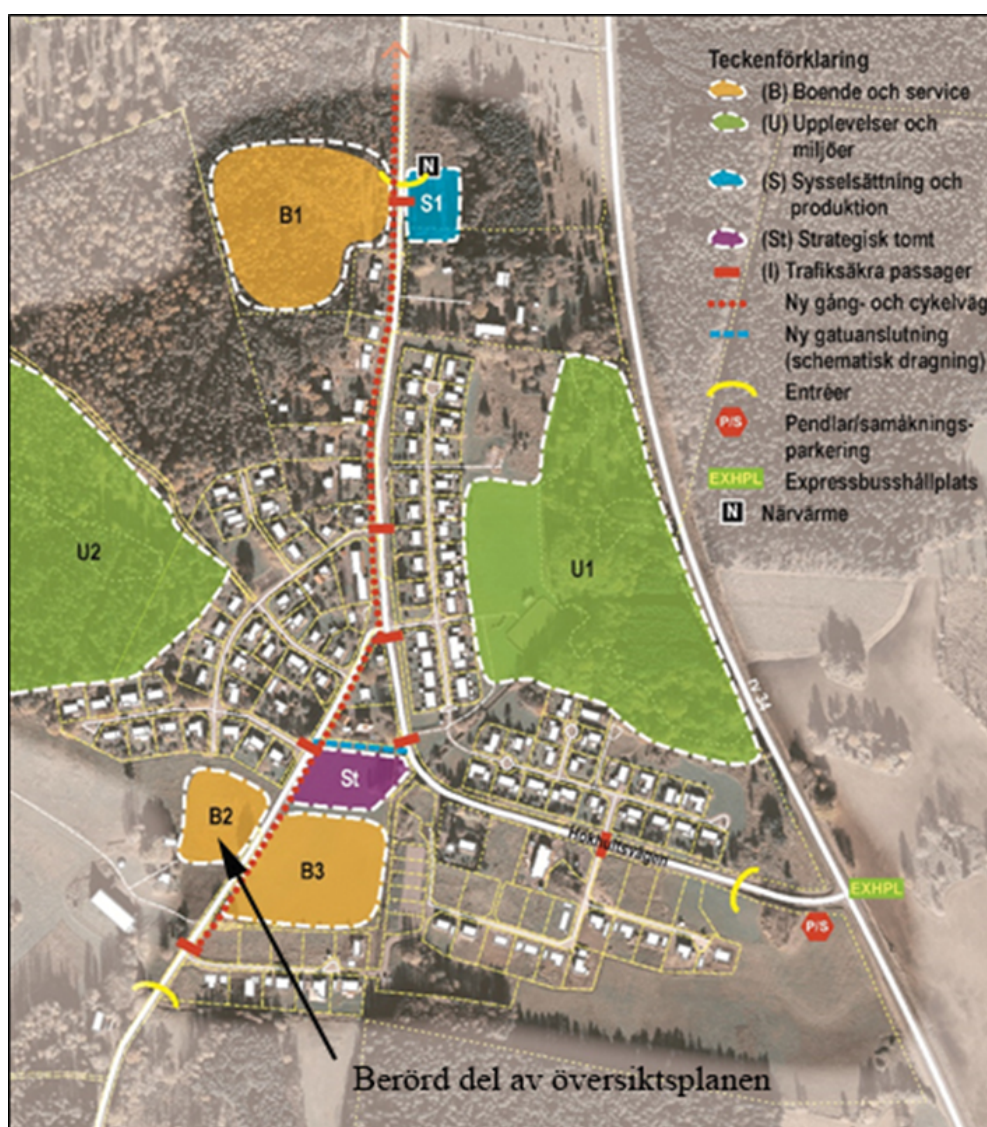
Röd markering representerar Ingebo 1:3. Ansökan omfattar endast del av fastigheten



Fastighetsägarens/sökandens förslag till exploatering på del av Ingebo 1:3

Utredning

För Skeda Udde gäller *Översiktsplan för landsbygden och småorterna* (2014). Aktuellt område är inte planlagt. I den centrala delen av samhället pågår planläggning av fastigheten Ingebo 1:110. I övrigt är samhället till stora delar planlagt sedan en längre tid tillbaka.



Översiktsplan för landsbygden och småorterna (2014), Skeda Udde



Streckad röd linje illustrerar sökandens förslag till område för exploatering. Område B2 utgör en partiell del av sökandens förslag till exploatering. Område B3 och St är föremål för pågående planarbete (Ingebo 1:110).

Översiktsplaneavdelningen har yttrat sig över aktuell förfrågan om planbesked. I yttrandet anges följande:

- En första detaljplan bör inte innefatta större område än utpekade B-område i ÖP-landsbygden.
- Eventuellt kommer en fördjupad översiktsplan att tas fram beroende av vilka slutsatser som dras av pågående aktualitetsprövning av kommunens översiktsplan.
- Kring Skeda udde, särskilt väster om samhället finns höga naturvärden att ta hänsyn till i eventuell kommande planläggning.
- Denna planfråga tar i anspråk värdefullt kulturlandskap. Sambandet mellan gårdsbebyggelse och landskapet västerut försvinner. Kulturvärdena behöver utgöra en viktig förutsättning i planbeskedet.
- Viktigt att trafiken ses i ett större perspektiv i kommande planläggning – koppling mot kollektivtrafik och möjlighet att gå/cykla inom orten

Bedömning

Det förslag som lämnats in i ansökan är av en omfattning som inte stöds av översiktsplanen. Ytterligare expansion av Skeda udde får övergripande konsekvenser som inte är möjliga att utreda i ett detaljplanearbete. Därmed saknas stöd för en detaljplaneläggning enligt ansökan.

För att Skeda udde ska kunna expandera utöver de utbyggnadsområden som redan är redovisade i aktuell översiktsplan anser Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att ett antal planeringsfrågor behöver utredas inom ramen för den översiktliga planeringen, varav en del redan är nämnda ovan. Utöver dessa kan exempelvis följande nämnas:

- Centrum, lokalisering och omfattning, nya bostäder
- Karaktärer och densitet för alla delområden
- Förskolor, grundskola
- Äldreboende
- Lanthandel eller liknande?
- Trafikverket - angöringar från Haraldsbovägen
- Gatunät och GC-vägar
- Buller
- Markföroreningar
- Radon
- VA, förstärkningar behövs troligen på VA-sidan
- Dagvatten

Pågående aktualitetsprövning av kommunens översiktsplan kommer redovisa slutsatser beträffande om vidare planeringsinsatser för Skeda Udde är aktuella i närtid. Hur framtida översiktlig planering kommer ställa sig till utveckling av det område som ansökan omfattar, går idag inte att säga.

Upplysning

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

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Sökanden