



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plankontoret  
Elin Däljemar

2020-09-09

Dnr SBN 2020-282

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Planbesked i Ljungsbro för Malfors 6:3**

### **Beslut om planbesked**

#### **Förslag till beslut**

1. Detaljplaneprovning i Ljungsbro för Malfors 6:3 tillåts inte.

#### **Ärende**

Fastighetsägaren AB Malfors Promotor har inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Malfors 6:3. Planområdet ligger i Ljungsbro, norr om Ljungsbro centrum intill Motala ström. Exploatören önskar uppföra cirka 10 friliggande villor i två våningar. Bostadshusen ska placeras på höjddatån och ravinen ska lämnas orörd. Området är inte detaljplanelagt idag.

Detaljplanen omfattas av *Fördjupade översiktsplanen för Ljungsbro och Berg* vars inriktning är att områden med höga naturvärden ska värnas och tillgängliggöras. Ett av dessa naturområden är grönstråket längs Motala ström som ska bevaras och utvecklas som aktivitets- och upplevelseområde. En stor del av planområdet är bevuxen med värdefull blandskog och tillhör det grönstråk som går längs Motala ström och därför anses planförslaget till stora delar inte vara förenligt med översiktsplanen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning att det inte finns skäl att pröva AB Malfors Promotors förslag till förtätning av bostäder genom en detaljplan, då förslaget inte anses vara förenligt med 2 kap. plan- och bygglagen.

---

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked Malfors 6:3 – beslut om planbesked

Planbesked Malfors 6:3 Utredning – beslut om planbesked

Ansökan om planbesked, Malfors 6:3

## Bakgrund

Fastighetsägaren AB Malfors Promotor har den 2020-04-08 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Malfors 6:3. Planområdet ligger i Ljungsbro, norr om Ljungsbro centrum intill Motala ström. Fastigheten är oexploaterad och är cirka 1,6 ha stor.

Exploatören önskar uppföra cirka 10 friliggande villor i två våningar. Bostadshusen ska placeras på höjdplatån och ravinen ska lämnas orörd. Infart till området föreslås via en återvändsgata som ansluter till Luktärtsvägen. Enligt exploatören ska villornas arkitektoniska uttryck utarbetas i planarbetet, men bostadshusen ska utformas med respekt för omgivande bebyggelse och platsens historia.



## Utredning

Naturmiljön inom planområdet består av artrik blandlövsskog. Längs fastighetens nordöstra sida går Motala ström och på västra sida går en sidoravin. Norra delen av fastigheten har klassats som naturvärdesklass 1 i Naturvårdsprogrammet och har en värdefull flora och fågelfauna med flera rödlistade arter. Ravinen intill Motala ström är också utpekad som en nyckelbiotop enligt Skogsstyrelsen. Då planområdet ligger intill Motala ström omfattas stora delar av strandskydd.

Marken i området utgörs av mäktiga avlagringar av silt och finsand som är erosionskänsliga. Slänterna ner mot Motala ström och dess sidoraviner har vid tidigare stabilitetsutredningar både öster och väster om aktuellt område visat sig otillfredsställande varvid restriktioner tillkommit på hur nära släntkrön byggnader får placeras. Undersökning anger att ett skyddsavstånd på 30 meter ska hållas från sidoravinens släntkrön i väster och att ett skyddsavstånd på 70

meter ska hållas från Motala ström. Inlämnade gestaltungsförslag tar inte hänsyn till rekommenderade skyddsavstånd.

Det aktuella planområdets ligger inom ett område med känd förekomst av alunskiffer i berggrunden.

### **Bedömning**

Enligt 2 kap. 5 § plan- och bygglagen ska bebyggelse vid både planläggning och bygglovsärenden lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Enligt framtagna geotekniska utredningar finns skred- och erosionsrisk inom planområdet och därför bör ett säkerhetsavstånd hållas från Motala ströms och dess sidoravins slänkrön. Inlämnat förslag till bebyggelse tar ingen hänsyn till rekommenderade skyddsavstånd och området anses därför inte vara lämplig att bebygga ur ett säkerhetsperspektiv. Om rekommenderade skyddsavstånd till Motala ström och dess sidoravin behålls obebyggda, kvarstår endast en väldigt liten del av fastigheten som kan vara lämplig att bebygga med bostäder, vilket gör att det inte bedöms som lämpligt att genomföra ett planarbete för resterande delar av fastigheten. Inom planområdet finns även höga naturvärden som bör bevaras och inte exploateras med bostäder. Den aktuella platsen ligger även inom ett stråk där berggrunden består av alunskiffer, vilket kan innebära att området är förorenat.

Planförslaget avviker även till stora delar från vad som anges i den *Fördjupade översiktsplanen för Ljungsbro och Berg* antagen av kommunfullmäktige 2015. En stor del av fastigheten Malfors 6:3 är bevuxen med värdefull blandskog och ligger inom det grönstråk som går längs Motala ström, och som är utpekad som ett grönområde att bevara (G2). Därför anses planförslaget till stora delar inte vara förenligt med översiktsplanen.

Med ovanstående som grund är Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning att det inte finns skäl att pröva AB Malfors Promotors förslag till förtätning av bostäder genom en detaljplan, då förslaget inte anses vara förenligt med 2 kap. plan- och bygglagen.

### **Upplysning**

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

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
AB Malfors Promotors