



Planbesked i Tallboda för Kassarp 1:19 och 1:22

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Tallboda för Kassarp 1:19 och 1:22 tillåts.

Ärende

Sökande önskar uppföra en småskalig bostadsbebyggelse på platsen, föreslagen skiss innebär 26 nya bostäder i form av villor och radhus. Området ligger i östra Tallboda och angränsar till Malmskogen 10:1 som under 2018 fick ett positivt planbesked för att bygga bostäder. Inom området finns idag en bostadsfastighet och en hästgård. Intensionen är att fastigheterna ska ingå i detaljplan för Malmskogen 10:1 m.fl. som ska påbörjas under hösten 2020.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning enligt ansökan genom en detaljplan.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse planbesked för Kassarp 1:19 och 1:2 – beslut om planbesked
Planbesked för Kassarp 1:19 och Kassarp 1:22 Utredning – beslut om planbesked
Planförfrågan Kassarp 1:19 och 1:22
Bilaga 1 - Kassarp skiss

Bakgrund

Peter Falck Lantbruk har den 2020-09-24 inkommit med begäran om detaljplan för fastigheterna Kassarp 1:19 och 1:22 i Tallboda. Sökande har fått i uppdrag av fastighetsägaren att driva en detaljplaneläggning om positivt besked meddelas.

En utveckling önskas med småskalig bostadsbebyggelse i form av villor och radhus. Förslagen skiss innebär totalt 26 nya bostäder. Intensionen är att fastigheterna ska ingå i detaljplan för Malmskogen 10:1 m.fl. som ska påbörjas under hösten 2020.

Utredning

Planområdet ligger i östra Tallboda, direkt öster om fastigheten Malmskogen 10:1 som under 2018 fick ett positivt planbesked för att bygga bostäder.

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

Översiktsplanen anger fastigheten Kassarp 1:19 som ”befintligt område för bostäder med inslag av verksamheter – förtätning kan bli aktuell” och fastigheten Kassarp 1:22 som ”annan mark med i princip oförändrad markanvändning”.

På fastigheterna finns en bostadsgård och en hästgård. Förslaget berör inte brukbar jordbruksmark.

Områdets gestaltning behöver anpassas till den planerade bebyggelsen på Malmskogen 10:1 samt det öppna landskapet öster om området.

Det är viktigt att angöringen till planområdet utformas på ett trafiksäkert sätt. Frågan hur trafiken kan samordnas med förslaget för Malmskogen 10:1 bör studeras i samband med detaljplanearbetet.

Förslagets förenlighet med kringliggande verksamheter måste utredas. Planområdet ligger inom observationsområde för en avfallsanläggning. Direkt öster om planområdet ligger en bilservice. Detaljplanearbetet behöver utreda verksamheternas omfattning, eventuella störningar i form av buller och trafik samt eventuell spridning av markföroreningar.

Inom området finns kapacitet för 70-80 förskolebarn. Tillsammans med planbeskedet för Malmskogen 10:1 förslås preliminärt 96 nya bostäder. Behovet av en ny förskola behöver ses över i samband med detaljplaneprocessen.

Bedömning

Sammantaget bedöms inlämnat förslag vara ett intressant projekt som

möjliggör för nya bostäder och en koppling mellan bebyggelsen i öst-västlig riktning.

Åtgärden bedöms delvis vara förenlig med översiktsplanen. Förslaget innebär en större utbyggnad än vad översiktsplanen anger då delar av området pekas ut som oförändrad markanvändning. Åtgärden bedöms dock vara i linje med den bostadsutbyggnad som planeras för området.

Bebyggelseskissen kommer att bli föremål för omprövning och omarbetas under detaljplaneprocessen. För att nå en god helhetslösning bör förslaget anpassas och samordnas med bebyggelseförslaget på fastigheten Malmskogen 10:1, detta bedöms vara extra viktigt i frågor om gestaltning och trafik.

Följande frågor förväntas bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Koncept för gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse.
- Angöring och anpassning till omgivningen
- Förorenad mark
- Förenlighet med kringliggande befintliga verksamheter

Tid

Arbetet bedöms kunna inledas under 2020 förutsatt att planarbetet samordnas med planprojektet för Malmskogen 10:1 m.fl. Detaljplanen förväntas prövas med utökad förfarande och vara slutfört tidigast tredje kvartalet 2022. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

Jämställdhet

Planförslaget bedöms initialt kunna tillgodose både kvinnors och mäns behov.

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:
Sökande