



## **Planbesked i Berg för del av Kanaljorden 2:1**

### **Beslut om planbesked**

#### **Förslag till beslut**

1. Detaljplaneprovning i Berg för del av Kanaljorden 2:1 tillåts.

#### **Ärende**

Fastighetsägaren AB Göta Kanalbolag har inkommit med en ansökan om planbesked för ändring av detaljplan på del av fastigheten Kanaljorden 2:1. Ändringen avser upphävande av strandskydd inom befintlig detaljplan.

Bedömningen är att en provning av upphävande av strandskyddet kan prövas då det är i enlighet med detaljplanens intentioner och bedöms förenligt med gällande översiktsplan. Då det är en mycket betydelsefull plats i kommunen och det finns höga natur- och kulturvärden (riksintressen) på platsen kan det komma att ställas nya krav på utredning- och underlagsmaterial.

Det pågår också ett planarbete för ett besökscentrum inom fastigheten, vilket gör att utredningar och bedömningar kan komma att tas fram som kan påverka planarbetet och områdets utveckling sett i sin helhet. I den mån det är möjligt bör utredningar om de allmänna värdena samordnas i de två planarbetena.

Beslutsunderlag:

Ansökan om planbesked  
Tjänsteskrivelsen

## Bakgrund

Fastighetsägaren AB Göta kanalbolag har 2020-11-16 inkommit med ansökan om planbesked för ändring av detaljplan för fastigheten Kanaljorden 2:1 (DP 1354). Detaljplan vann laga kraft 2005 och hade då en genomförandetid på fem år. Planen medger byggrätt för ändamål som har anknytning till kanalen, så som handel, service, kontor och övernattnig. I samband med planarbetet skulle strandskyddet ha upphävts men detta gjordes inte.

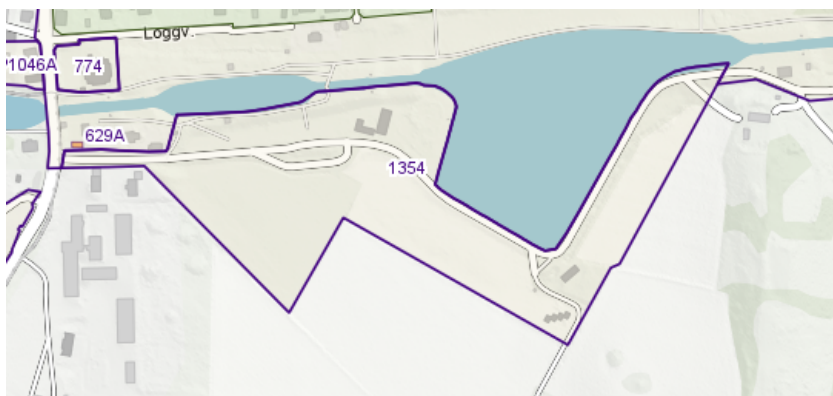
Kanalbolaget ansökte 2019-05-27 om bygglov för en restaurang, vilket beviljades 2019-06-24, dock överklagades bygglovet och bygglovskontoret har fått ärendet återförvisat för fortsatt handläggning. Kanalbolaget ansökte också om strandskyddsdispens men denna avslogs av länsstyrelsen i Jönköpings län (dit den skickats på grund av jävsituation). I beslutet angavs att särskilda skäl för upphävande av strandskyddet saknades. Beslutet om upphävande överklagades inte.

Kanalbolaget önskar nu pröva frågan om upphävande av strandskyddet genom en ändring av detaljplanen i enlighet med detaljplanens intention då den antogs.

Ett nytt detaljplanearbete har också påbörjats för del av fastigheten Kanaljorden 2:1 i syfte att planlägga för ett besökscentrum. Positivt planbesked gavs av SBN 2019-09-11 och beslut om startbesked togs på delegation 2020-10-28.



*Situationsplan, Berg, aktuellt område schematiskt markera.*



*Planområde aktuellt för ändring, DP 1354*

### **Utredning**

Det aktuella området är en central del av Berg, det har höga allmänna intressen, så som natur- och kulturvärden samt för friluftsliv. Platsen är ett populärt utflykts- och turistmål. Området omfattas av översiktsplan för Ljungsbro och Berg (antagen 2015). Översiktsplanen, som tillkommit efter att planen antogs, anger dels centrumbebyggelse dels utveckling för rekreation och turism, för området. Det finns en stor potential i området för framtida utveckling i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Utmed kanalen gäller strandskydd. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur och växtliv. Att upphäva strandskyddet i detaljplan innebär att det ska finnas särskilda skäl. I översiktsplanen anges att en utveckling av miljön vid Göta kanal bedöms vara ett angeläget allmänt intresse för samhällsutvecklingen vilket skulle utgöra ett särskilt skäl för minskning av rådande strandskydd.

Inom och i anslutning till planområdet finns många allmänna intressen att beakta. Det finns ett flertal riksintresseområden (natur- och kulturmiljöer samt friluftsliv) strandskydd samt Natura 2000-område. Inom område med Natura 2000 är det länsstyrelsen som fattar beslut om upphävande av strandskydd. Om åtgärden bedöms innebära påverkan på Natura 2000-område kan det bli aktuellt med tillstånd från länsstyrelsen.

För del av fastigheten Kanaljorden 2:1 pågår har ett planarbete startat för att anlägga ett besökscentrum. Utredningar och avvägningar som görs i det planarbetet kan komma att påverka området i sin helhet och därmed också påverka/ha betydelse för utgången av planändringen. Det är viktigt att ha med sig framtida utveckling av områdets helhet och de utvecklingsintentioner som förs fram i översiktsplanen i arbetet.

## Bedömning

Bedömningen är att en prövning av upphävande av strandskyddet kan prövas då det är i enlighet med detaljplanens intentioner och bedöms förenlig med gällande översiktsplan. Det är dock betydelsefullt att ha med sig framtida utveckling av områdets helhet och de utvecklingsintentioner som förs fram i översiktsplanen i arbetet då det är en plats med stora allmänna värden.

Då det också pågår ett planarbete för ett besökscentrum är det viktigt att ha ett helhetsperspektiv för den framtida utvecklingen av området. Förutsättningarna för planarbetet kan därför komma att förändras under planarbetets gång och nya ställningstaganden behöva göras kring hanteringen och samordningen av detaljplanerna och helheten. I den mån det är möjligt bör utredningar om de allmänna värdena samordnas i de två planarbetena.

Bedömningen är att följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Natur- och kulturvärden på platsen
- Inverkan på Natura 2000-områden och riksintressen
- Även områdets helhet och framtida utveckling samt förhållande till det nya besökscentrumet kan få betydelse.

Behovet av utredningar är preliminärt och kan komma att förändras. Behovet av utredningar ska klargöras i samband med planstart. Ställningstagande till åtgärdens lämplighet tas i samband med planarbetet.

## Tid

Ändringen av detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas *första halvåret* 2021 och kunna vara slutfört till tidigast *första halvåret* 2022.

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

Upphävande av strandskyddet bedöms påverka kvinnor och män på samma sätt. Förankring genom den demokratiska processen ska rikta sig till kvinnor och män i lika omfattning.

## Upplysning

Beslutet att godkänna att en ändring av detaljplan (DP 1354) 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 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.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
AB Göta kanalbolag