



Planbesked i Landeryd för Landeryd 6:5 m.fl. (vårdboenden)

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplanprövning i Landeryd för Landeryd 6:5 m.fl. avseende vårdboende tillåts.
2. Detaljplanprövning i Landeryd för Landeryd 6:5 m.fl. avseende bostäder avslås.

Ärende

Fastighetsägaren Fastighets AB Fordonsskolan (Hemsö) inkom den 22 september 2020 med ansökan om ny detaljplan för fastigheterna Landeryd 6:61 och 6:5 i stadsdelen Landeryd. Inom fastigheterna bedrivs idag vårdverksamhet. Hemsö framför i ansökan att lokalerna inte längre är ändamålsenliga och därför avser riva dessa och ersätta med nya. Hemsö ansöker om att på ny placering inom fastigheterna uppföra två nya vårdenheter med 120 bostäder för demensboende motsvarande ca 10 000m² BTA samt 18 servicebostäder för socialpsykiatri motsvarande ca 2 000m² BTA. Det innebär nästan en dubbling av befintliga verksamhetsytor. Befintliga vårdbyggnader utgör ca 6 600m² BTA.

Hemsö önskar även pröva möjligheten att, inom den mark som frigörs vid rivning av befintliga byggnader, uppföra ca 50 - 70 bostäder i 1-2 våningsplan samt eventuellt kompletterande samhällsservice så som förskola, om behov finns.

Aktuella fastigheter ligger utanför detaljpanelagt område och omfattas därmed inte av någon detaljplan, inte heller av *Områdesbestämmelser för Landeryd* (2020). För dessa fastigheter gäller *Översiktsplan för landsbygden och småorterna* (2014). Fastigheterna ligger inom randzonen för staden där översiktsplanen anger att stor restriktivitet för ny bebyggelse råder.

Det förslag som lämnats in i ansökan är av en omfattning som inte stöds av översiktsplanen. Föreslagen ny småhusbebyggelse omfattas inte av undantag avseende mindre kompletteringar av boende för generationsskifte. Därmed saknas stöd för en detaljplaneläggning av bostäder enligt ansökan.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att utveckling och utvidgning av befintlig vårdverksamhet som redan idag finns inom fastigheterna kan prövas i detaljplan.

Beslutsunderlag:

Landeryd 6:5 m.fl. (vårboenden)_Ansökan planbesked.pdf

Landeryd 6:5 m.fl. (vårboenden)_Utredning planbesked.pdf

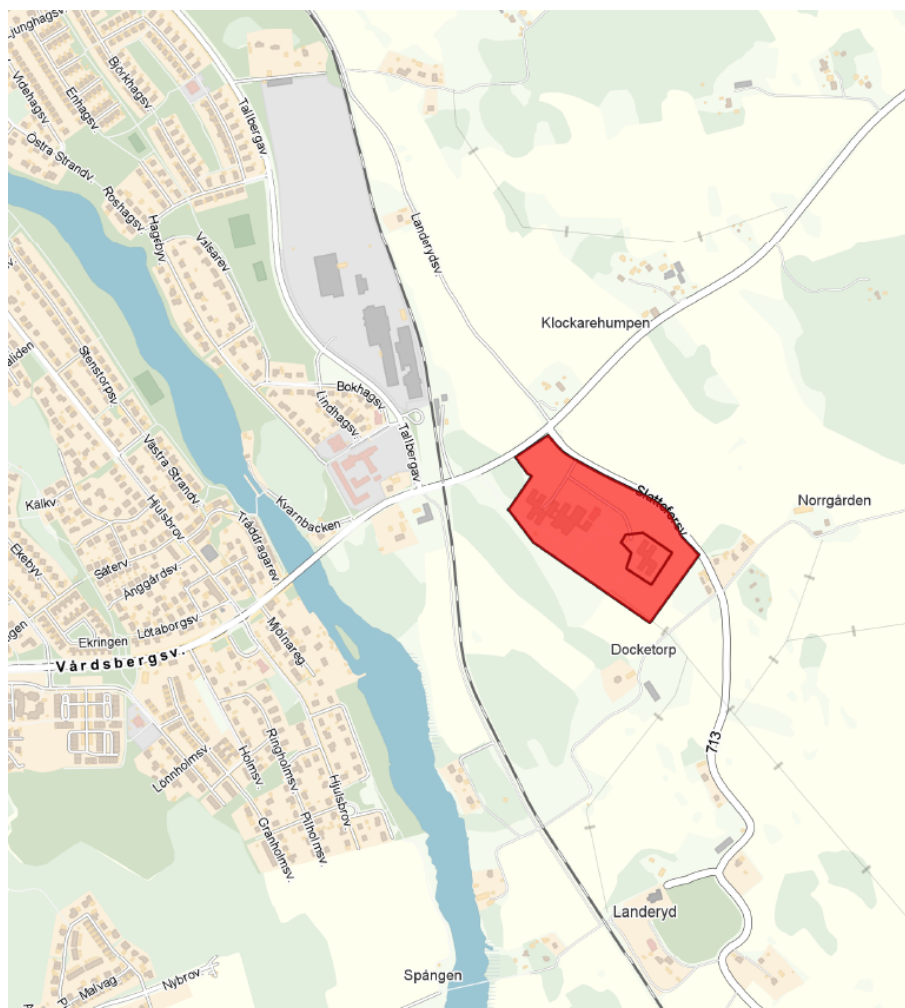
Landeryd 6:5 m.fl. (vårboenden)_Utredning planbesked_Bilaga 1.pdf

Landeryd 6:5 m.fl. (vårboenden)_Utredning planbesked_Bilaga 2.pdf

Landeryd 6:5 m.fl. (vårboenden)_Utredning planbesked_Bilaga 3.pdf

Bakgrund

Fastighetsägaren Fastighets AB Fordonsskolan (Hemsö) inkom 2020-09-22 med ansökan om ny detaljplan för fastigheterna Landeryd 6:61 och 6:5 i stadsdelen Landeryd. Fastigheten Landeryd 6:5 är ca 7100 m² och Landeryd 6:61 är ca 6600 m².



Orienteringskarta där fastigheterna är markerade med rött.

Hemsö önskar utöka befintlig vårdverksamhet genom att låta uppföra ett vårdboende med inriktning demens á 120 bostäder motsvarande ca 10 000m² BTA samt ett boende med särskild service á 18 bostäder motsvarande ca 2 000m² BTA. Detta innebär att befintliga byggnader från mitten 1900-talet rivs då de inte anses vara ändamålsenliga för verksamhetens funktion eller driftsekonomi. De utgör totalt ca 6 600m² BTA. Ansökan avseende vårdbostäder innebär nästan en dubbling av befintliga verksamhetsytor.

Hemsö önskar även pröva möjligheten att, inom den mark som frigörs vid rivning av befintliga byggnader, uppföra ca 50 - 70 bostäder i 1-2 våningsplan samt eventuellt kompletterande samhällsservice så som förskola, om behov uppstår.



Illustration av förslag till utformning bestående av ny placering samt utökning av service- och demensboende samt ny bostadsbebyggelse där tidigare vårdbostäder låg.

Utredning

Nedan redovisas de utredda förutsättningarna som ligger till grund för bedömningen om en planprövning kommer att genomföras eller inte:

- Aktuella fastigheter ligger inom stadens randzon. I *Översiktsplan för landsbygden och småorterna*, antagen 2014, framgår kommunens restriktiva hållning gällande ny bebyggelse inom randzonen runt staden, utanför de fem utpekade områdena för stadsnära lantligt boende. Enligt översiktsplanen ska inga nya bebyggelsegrupper bildas och ny bebyggelse koncentreras framför allt till befintliga orter för att kunna stödja en hållbar utveckling. Fastigheterna ligger i nära anslutning till riksintresseområdena för kulturmiljövård och naturvård. Utformning och placering av ny bebyggelse inom fastigheterna behöver ske med hänsyn till landskapsbild, natur- och kulturhistoriska värden på platsen och att uppnå en god helhetsverkan.
- Stångådalsbanan är av riksintresse för kommunikation. Utbyggnaden av Ostlänken kan medföra förändringar för Stångådalsbanan vilket utreds inom ramen för Ostlänken-processen. Därför behöver denna fråga bevakas i detaljplaneskedet.

- Aktuella fastigheter ligger nära Vårdsbergsvägen. Förutsättningar för respektive trafikslag; kollektiv-, bil-, cykel- och gångtrafik behöver utredas. Området har goda förutsättningar för att klara gällande riktvärden för buller vid bostäder. För området närmast Vårdsbergsvägen är bullernivåerna något högre vilket behöver beaktas.
- Inom fastigheten Landeryd 6:5 finns ett flertal utpekade naturvårdsträd som bedöms vara värdefulla. Dessa behöver tas hänsyn till i möjligaste mån i planläggningen.

Bedömning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till uppförande av nya vårdboenden genom en detaljplan, med syftet att ändamålsanpassa redan befintlig vårdverksamhet inom fastigheter som redan är ianspråktagna för detta ändamål.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att föreslagen ny bostadsbebyggelse inte ska prövas i detaljplan. Anledningen till detta är att det saknar stöd i *Översiktsplan för landsbygden och småorterna*. Fastigheterna ligger inom utpekad randzon till staden. I översiktsplanen framgår det att inom denna zon råder stor restriktivitet för ny bebyggelse. Föreslagen bebyggelse utgör heller inte ett undantag avseende boende för generationsskifte.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standard planförfarande. Arbetet bedöms inledas 2026 och kunna vara slutfört till tidigast 2028.

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.

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:
Fastighets AB Fordonsskolan (Hemsö)