



Planbesked - Vreta Klosters Berg 7:1

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Berg för del av Vreta Klosters Berg 7:1 m.fl. (gamla Vretaskolans naturbruksgymnasium) tillåts.

Ärende

Ärendet handlar om ett utbyggnadsområde i den prioriterade utvecklingsorten Berg. Inom del av Vreta Klosters Berg 7:1, som fram till sommaren 2011 användes till skolverksamhet i Vretaskolan naturbruksgymnasiums regi, har Botrygg ansökt om att få bygga 150-160 småhus och ett par flerbostadshus. Exploatörens förslag bygger på bevarande av vissa befintliga byggnader medan resterande bebyggelse föreslås rivas för att tillsammans med övrig obebyggd mark ge plats till nya bostäder. Området omfattas av riksintresset för kulturmiljövård för Vreta Klosters kyrka och Göta kanal och delvis av riksintresset för friluftslivet för Göta kanal.

Trots vissa ogynnsamma utgångspunkter i form av föroreningar till mark och vatten, tät förekomst av fornlämningar och komplicerade markegenskaper är Plankontorets samlade bedömning att det finns skäl att pröva projektet i detaljplan. Plankontoret rekommenderar Samhällsbyggnadsnämnden att besluta om positivt planbesked med förbehållet att inlämnat bebyggelseförslag behöver genomgå omfattande bearbetningar.

Arbetet med tillkommande detaljplan beräknas kunna startas tidigast 2024.

Beslutsunderlag:

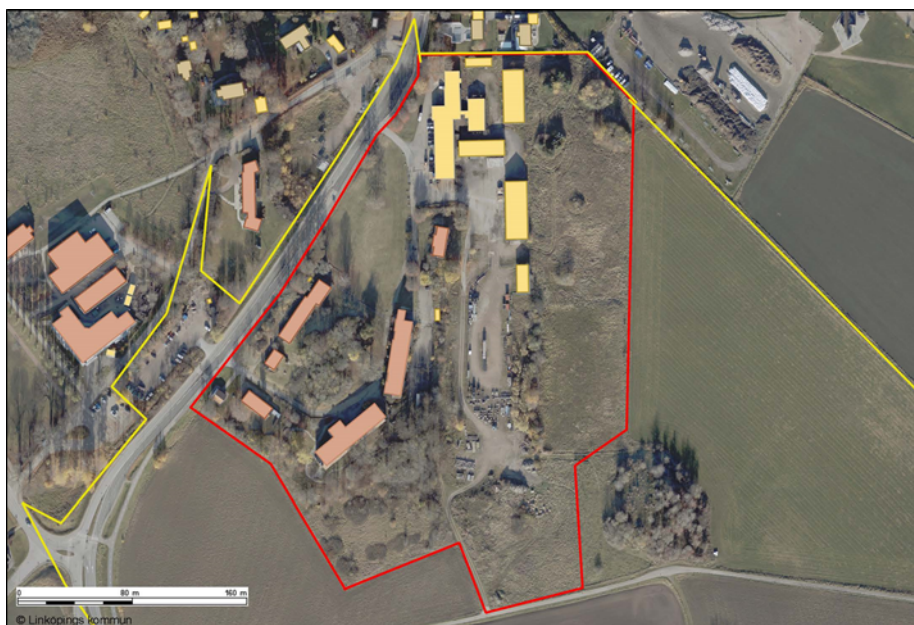
Tjänsteskrivelse Planbesked Vreta Klosters Berg 7:1 – beslut om planbesked
Planbesked Vreta Klosters Berg 7:1 Utredning – beslut om planbesked
Planbesked Vreta Klosters Berg 7:1 Ansökan – beslut om planbesked

Bakgrund

Botrygg har i januari 2021 ansökt om att få bygga 150-160 småhus och ett par flerbostadshus på gamla Vretaskolan naturbruksgymnasium i Berg. Bostäderna planeras byggas på del av Vreta Klosters Berg 7:1 som ägs av Region Östergötland. Området är delvis bebyggt med skolbyggnad, elevbostäder samt maskinhall, förråd, ladugård mm. Berörd fastighet ligger i ett område med mycket höga kulturvärden och omfattas av riksintresseområde för kulturmiljövård Vreta Kloster och Göta kanal. Inlämnat bebyggelseförslag innebär att vissa byggnader bevaras medan resterande bebyggelse föreslås rivras ner och marken används till byggnad av nya bostäder.



Botryggs förslag till ny bebyggelse. Förslaget redovisar 150-160 nya småhus och ett par flerbostadshus. Bilparkeringen löses samlat i fyra lägen. Fem befintliga byggnader bevaras och används till förskola och bostäder. Nya bostäder uppförs på obebyggd mark samt på mark som frigörs genom rivning av övrig befintlig bebyggelse.



Inom avgränsat område med röd linje önskar Botrygg uppföra 150-160 nya små hus och ett par flerbostadshus på en yta av cirka 79000 m² tillhörande del av Vreta Klosters Berg 7:1 som fram till sommaren 2011 användes till undervisning – Naturbruksgymnasium.



Området ligger vid Bergs entré omgivet av öppet jordbrukslandskap, i närheten av Vreta Klosters kyrka, Göta Kanal och sjön Roxen. Området har mycket höga kulturvärden och ingår i riksintresset för kulturmiljövård och omfattas delvis av riksintresset för friluftslivet. Vreta Klosters Berg 7:1 (avgränsat med gul linje) är en jordbruksfastighet på 328 351 m². Ansökan avser det rödmarkerade området på cirka 79 000 m². Fastigheten är delvis bebyggd och ägs av Region Östergötland.

Utredning

Aktuellt område omfattas av riksintresse för kulturmiljövård och delvis av riksintresse för friluftslivet. Marken gränsar till ett område med alunskifferförekomst. Det förekommer föroreningar till mark och vatten som överskrider gällande riktvärden. Delar av området klassas som högradonmark.

Inom området förekommer fyllningar bestående av inhomogena jordmassor till ett djup av 2,5-4 meter. Grundvattennivån varierar stort inom området.

Det finns kända fornlämningar inom området. Det finns också förmodan om att andra fornlämningar kan finnas dolda under mark.

Inlämnad skiss avviker från riktlinjerna och intentionerna i gällande översiktsplan för Ljungsbro och Berg i nedanstående avseenden:

- Saknas redovisning av blandad bebyggelse i kombination med centrumfunktioner nära Göta kanal.
- Saknas trafiklösning för att nå kanal- och hamnmiljön i linje med översiktsplanens inriktningar.
- Saknas redovisning av på vilket sätt aktuellt område länkar Göta kanal till Vreta Klosters miljö.
- Saknas arkitektonisk idé som hanterar mötet mellan Bergs entré, jordbrukslandskapet och Vreta Klosters kyrka.

Med anledning av analysen ovan rekommenderar Plankontoret att följande utredningar genomförs under arbetet med detaljplanen:

- Ett omarbetat koncept för bebyggelseutformning tas fram.
- Fördjupad kulturmiljöutredning.
- Naturvärdesinventering.
- Fördjupad geoteknisk undersökning med särskild fokus på grundläggningsfrågan, hantering av högradonområden samt förändringar i marknivå som påverkar områdets höjdsättning.
- Fördjupad miljöteknisk undersökning inklusive förslag till saneringsåtgärder.
- Trafikutredning samt trafikbullerutredning.
- Dagvattenutredning inklusive skyfallskartering och utredning av grundvattnet.
- Arkeologisk utredning etapp 2 för identifierade fornlämningar och arkeologisk förundersökning för andra kända fornlämningar inom området.

Punkterna ovan är inte en fullständig genomgång av utredningar/ bedömningar som bör göras. Vid start av ett detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras.

Bedömning

Trots vissa ogynnsamma utgångspunkter är plankontorets samlade bedömning att det finns förutsättningar för områdets utveckling och omvandling.

Det finns beprövade metoder för hantering av de faktorer som komplicerar markens användning för bostadsbebyggelse. Plankontoret bedömer att det är genomförbart att reglera markanvändningen i enlighet med översiktsplanens inriktning på ett sätt som både tillgodoser kulturmiljövårdens och friluftslivets intressen och intresset att bygga nya bostäder. Detta förutsätter att kommande planering tillvaratar områdets bevarandevärda miljöer och måttligt kompletterar med ny bebyggelse som inordnar sig omgivningen och anpassas i erforderlig utsträckning till övriga planeringsförutsättningar.

Plankontorets samlade bedömning är att det finns skäl att pröva förslag till omvandling och förtätning genom en detaljplan och rekommenderar Samhällsbyggnadsnämnden att besluta om positivt planbesked med förbehållet att inlämnat förslag behöver genomgå omfattande bearbetningar.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet med tillkommande detaljplan beräknas kunna startas tidigast 2024 och vara slutförd tidigast 2026.

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.

Motiven till planens prioriteringsordning är dels att det finns sedan 2009 beslut om områdets planläggning, dels att samråd om ett planprogram för området genomfördes 2010 samt att gamla Vretaskolan står och förfaller.

Jämställdhet

Beslutet att lämna positivt planbesked medför inte någon diskriminering eller särbehandling på grund av biologiskt eller socialt kön. Möjligheten till inflytande över tillkommande planering är likvärdig och påverkas inte av könsidentitet.

Barnperspektiv

Beslutet att tillåta områdets planering innebär att det på sikt tillskapas högkvalitativ, trygg och säker bostadsmiljö som påverkar barnens hälsa, uppväxt och välmående positivt. Projektet vänder sig i stor utsträckning till barnfamiljer. Behovet av barnomsorg avses tillgodoses på plats vilket innebär

en eventuell ny förskola inom området och en annan befintlig förskola på andra sidan Stjärnorpsvägen. Här ligger även Vreta Kloster skola och ett fritidshem. Barn, främst upp till grundskoleålder, bedöms påverkas positivt dels av trygg och säker bostadsmiljö men också av att förskolan och skolan ligger på gångavstånd från hemmet. I Berg finns aktivt föreningsliv inom olika områden. Det gynnar också barnens behov av stimulans genom fysiska utomhusaktiviteter. I Berg finns också Göta Kanal och sjön Roxen som värdefulla resurser för barnens behov av avkoppling och återhämtning.

Uppllysning

Nämndens beslut att tillåta detaljplanprövning innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva inlämnat förslag. Planbeskedet föregriper inte den detaljplanprocess då förslaget lämplighet och genomförbarhet slutligt prövas. I den processen kommer förslaget behöva genomgå omfattande bearbetningar. Arbetet med tillkommande detaljplan kan också avbrytas.

Planarbetets kostnader regleras i ramavtal mellan kommunen och sökanden. Avtalet tecknas i anslutning till detaljplanens igångsättning.

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

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Botrygg