



Detaljplan i Ljungsbro för del av Björkö 3:11

Beslut om granskning

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Ljungsbro för del av Björkö 3:11 får bli föremål för granskning.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte uppstå till följd av detaljplan i Ljungsbro för Björkö 3:11.
3. Exploateringskalkyl för genomförande av detaljplan i Ljungsbro för Björkö3:11 godkänns.

Ärende

Detaljplanen medger till ny bostadsbebyggelse i norra delen av Ljungsbro. Fastighetsägaren avser att uppföra 16 bostäder i form av par-, rad eller kedjehus på den del av Björkö 3:11 som närmast gränsar till kringliggande bebyggelse i området.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en förtätning av bostäder i befintlig miljö på ett sätt som anpassas till den befintliga bebyggelsens karaktär samtidigt som den möjliggör en större mångfald av bostadstyper i området.

Detaljplanen var på samråd under våren 2017. Efter samrådet reviderades handlingarna och fick granskningsbeslut i april 2019. Men då parterna inte kom överens om ersättning för mark genomfördes inte granskningen. Handlingarna har sedan reviderats igen där en del har uteslutits från planområdet jämfört med samrådshandling och tidigare granskningshandling.

Sedan samrådshandlingen har ett fornlämningsområde fastställts i områdets östra del vilket utesluts från kvartersmarken och gör att exploateringen har minskats ner i antal bostäder.

Angöring till området kommer enbart att ske via Björkdalsgatan. En trafikutredning har tagits fram i samband med planarbetet. Utredningen ger förslag på åtgärder som kan vidtas för att förbättra trafiksäkerheten på Björkdalsgatan men bedömer inte att exploateringen är problematiskt ur trafiksäkerhetssynpunkt eller framkomlighetssynpunkt.

Översiktsplanen för Ljungsbro och Berg pekar ut båda de nämnda orterna som viktiga utvecklingsorter med höga kvaliteter med bland annat närhet till natur- och fritidsaktivitet och med kort pendlingsavstånd till Linköping. Detaljplanen bedöms vara i enlighet med den förtätning som anges i översiktsplanen.

Detaljplanen är också förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Någon betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå som en följd av planen.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan Björkö 3 11- Beslut om granskning

Detaljplan Björkö 3 11 Plankarta - Beslut om granskning

Detaljplan Björkö 3 11 Planbeskrivning - Beslut om granskning

Detaljplan Björkö 3 11 Samrådsredogörelse - Beslut om granskning

Bakgrund

Planområdet ligger i norra delarna av Ljungsbro tätort och omfattar ca 1,5 hektar.

Ansökan om ny detaljplan för Björkö 3:11 inkom i april 2014 och gavs positivt planbesked några månader senare. I planansökan avsåg fastighetsägaren att uppföra 13 bostäder inom fastigheten.

Parallellt med det positiva planbeskedet arbetades översiktsplan för Ljungsbro och Berg fram som antogs 2015. I Översiktsplan för Ljungsbro och Berg är området markerat som befintlig bebyggelse där viss förtätning kan bli aktuell. Plankontorets bedömning är att planen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Detaljplanen var på samråd under våren 2017 och innehöll då en bebyggelse om 29 bostäder. Under samrådet inkom 21 yttranden varav 15 var från privatpersoner och två från vägsamfällighet/närråd. Yttrandena från privatpersoner rörde huvudsakligen meningar om att planen inte är förenlig med översiktsplanen, trafiksäkerhetsfrågor, rekreativvärden som tas bort samt att området inte anpassats/tar hänsyn till kringliggande bebyggelse i tillräcklig grad. Yttrandena besvaras i samrådsredogörelsen.

Under våren 2018 gjordes en arkeologisk förundersökning på området som fastslog utbredningen av det sedan tidigare kända fornlämningsområdet på fastigheten. Fornlämningsområdet gör att delar av kvartersmarken har tagits bort och istället regleras som naturmark. En trafikutredning samt en dagvattenundersökning har även tagits fram efter samrådet.

Till granskningshandlingen har föreslagen byggelse reviderats utifrån de nya förutsättningarna. Förslaget möjliggör en byggnation om ca 16 bostäder vilket är en minskning från samrådsförslaget. Justeringarna innebär en tydligare anpassning till förutsättningarna på fastigheten, exempelvis höjdskillnader. Planförslaget har fortfarande samma huvudsyfte och inriktning vilket gör att samrådet inte bedöms behövas göras om.

Planområdet består idag huvudsakligen av skog och används som rekreativområde.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen omfattar endast mark som idag är privatägd så kostnaden för att ta fram detaljplanen betalas av exploatören. Planen innebär att kommunen och exploatören kommer att byta mark utan köpeskilling/ekonomisk konsekvens.

Kommunen kommer ha utgifter för genomförandet av planen i form av mindre åtgärder för att öka trafiksäkerheten samt projektledning. Ingen utbyggnad av allmän plats kommer att krävas i övrigt. De trafiksäkerhetshöjande åtgärderna finansieras av exploatören genom exploateringsbidrag.

Projektet beräknas för kommunens del gå med nollresultat.

Jämställdhet

Planförslaget medger småhusbebyggelse i form av par-, rad- eller kedjehus vilket kompletterar den dominerande villabebyggelsen. Bebyggelsen skulle kunna upplåtas som till exempel hyres- eller bostadsrätter vilket saknas i den här delen av Ljungsbro. Det skulle göra att fler människor med olika ekonomiska förutsättningar kan bosätta sig i området. En blandning av bostadsstorlekar och upplåtelseformer i en stadsdel skapar möjlighet att bo kvar i ett område, även om kraven och behoven på bostaden förändras.

Barnperspektiv

Planförslaget medger ny bostadsbebyggelse i en ort där det finns en stor efterfrågan på bostäder bland barnfamiljer. Området ligger i anslutning till förskola/skola och omges av natur och skogsmiljöer samt anlagda rekreatiomsområden som inbjuder till lek för barn i alla åldrar.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Botrygg AB