



Detaljplan i Ljungsbro för Björkö 3:11

Beslut om antagande

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Ljungsbro för Björkö 3:11 antas.
2. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken antas inte till följd av detaljplan i Ljungsbro för Björkö 3:11.

Ärende

Detaljplanen medger till ny bostadsbebyggelse i norra delen av Ljungsbro. Fastighetsägaren avser att uppföra cirka 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 samråd fastställdes ett fornlämningsområde i områdets östra del som utesluts från kvarteretsmarken och gjorde att exploateringen minskades ner i antal bostäder.

Granskning pågick mellan 22 september och 19 oktober 2021. Inkomna synpunkter rör huvudsakligen åsikter kring trafiksäkerheten på Björkdalsgatan och att planförslaget inte anses har stöd i gällande översiktsplan. Synpunkterna har inte medfört några förändringar i planförslaget annat än av redaktionell karaktär.

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 antagande
Detaljplan Björkö 3 11 Plankarta - Beslut om antagande,
Detaljplan Björkö 3 11 Planbeskrivning - Beslut om antagande
Detaljplan Björkö 3 11 Granskningsutlåtande
Detaljplan Björkö 3 11 Samrådsredogörelse

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.

Efter samrådet gjordes en arkeologisk förundersökning som fastslog utbredningen av det sedan tidigare kända fornlämningsområdet på fastigheten. Fornlämningsområdet gjorde att delar av kvartersmarken togs bort och istället regleras som naturmark. En trafikutredning samt en dagvattenundersökning togs fram efter samrådet.

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.

Till granskningen reviderats förslaget utifrån de nya förutsättningarna och möjliggör för en byggnation om cirka 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.

Granskning pågick mellan 22 september och 19 oktober 2021. Under granskningen inkom 13 yttranden varav sex från privatpersoner. Synpunkterna rör huvudsakligen åsikter kring trafiksäkerheten på Björkdalsgatan och att planförslaget inte har stöd i gällande översiktsplan. Synpunkterna har inte medfört några förändringar i planförslaget annat än av redaktionell karaktär.

Planområdet består idag huvudsakligen av skog och används som rekreationsområde.

Motiv för beslutet

Granskning har skett enligt 5 kap. 18-24 §§ plan- och bygglagen. Efter granskningen har endast mindre, redaktionella ändringar gjorts av planförslaget. Någon ny granskning behövs inte. Plankontoret bedömer att planförslaget kan antas.

Den nya detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan. Plankontoret anser att den föreslagna detaljplanen inte är av principiell betydelse och att samhällsbyggnadsnämnden därför kan besluta om antagande i enlighet med kommunfullmäktiges delegation så som det framgår av kommunens reglemente.

Jämställdhet

En jämställdhetsanalys har inte genomförts i samband med planarbetet då det inte har ansetts behövt.

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 rekreationsområden som inbjuder till lek för barn i alla åldrar.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Botrygg AB