



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Detaljplanavdelningen
Tarek Sharif

2020-09-29

Dnr SBN 2019-474

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Ljungsbro för Stora Sjögestad 20:15 m.fl.

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplanprövning i Ljungsbro för Stora Sjögestad 20:15 m.fl. tillåts i de delar som stämmer överens med gällande översiktsplan för Ljungsbro och Berg.

Ärende

Ansökan gäller en utökning av det område inom Stora Sjögestad 20:15 (SBN 2019-474) som fick positivt planbesked och startbeslut 2019. Syftet med ansökan är att utöka området i västra delarna av Ljungsbro, för att möjliggöra för ca350 nya byggnader med blandade bebyggelseformer och funktioner. Dessa kan förslagsvis fördelas på olika typer av småhus, flerbostadshus, särskilt boende, kontor och skola.

Planansökan har bedömts mot bakgrund av gällande *Översiktsplan för Ljungsbro och Berg (2015)*. Det är befogat att lämna positivt planbesked för den del av inlämnat bebyggelseförslag som stämmer överens med intentionerna i översiktsplanen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till uppförande av bostäder i ny detaljplan. Ställningstagandet förutsätter att projektet anpassas till gränserna för lämpligt bebyggelse enligt översiktsplanen.

Detaljplanavdelningen förslår Samhällsbyggnadsnämnden att tillåta prövning av ny detaljplan för Stora Sjögestad 20:15 i de delar som stämmer överens med översiktsplanen för Ljungsbro och Berg.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked i Ljungsbro för Stora Sjögestad 20:15 m.fl. – beslut om planbesked

Bakgrund

Fastighetsägaren Lars Magnusson har via Knivinge entreprenad AB inkommit med en ansökan om planbesked 2022-06-27. Ansökan rör utökande av det markområde för vilket kommunen lämnade positivt planbesked 2019. Sökande önskar uppföra cirka 350 nya byggnader i form av friliggande villor, rad och kedjehus, flerbostadshus, äldre-, grupp-, trygghets- och vårdboende samt kontor och skolverksamhet. Markområdet är inte planlagt sedan tidigare. Inlämnade skisser föreslår viss byggnation på mark som inte har bedömts vara lämplig för exploatering enligt gällande översiktsplan för Ljungsbro och Berg.

Ansökan om första planbeskedet avgjordes av Samhällsbyggnadsnämnden genom positivt planbesked 2019.



Bild1: Inlämnad skiss.

Skisser på ny bebyggelse tar i anspråk mark som endast delvis har stöd i *Översiktsplan för Ljungsbro och Berg* som antogs av kommunfullmäktige 2015. Viss bebyggelse sammanfaller med det område som i översiktsplanen betecknas "C3" med markanvändningen "småhusbebyggelse".

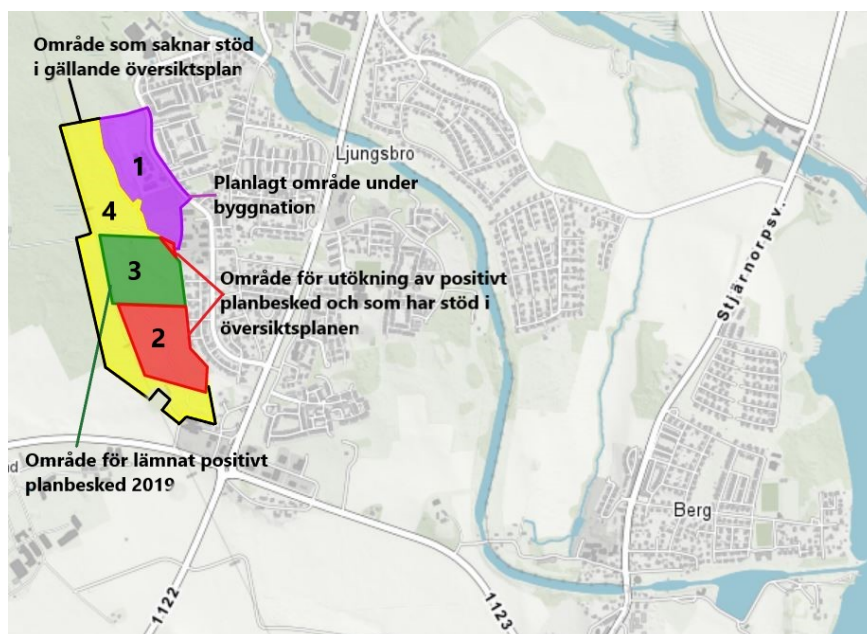


Bild2: Inlämnade skiss består av flera delar. 1. Redan planlagt område under byggnation. 2. Område för utökning av positivt planbesked och som har stöd i översiktsplanen. 3. Område för lämnat positivt planbesked 2019. 4. Område som saknar stöd i gällande översiktsplan.



Bild3: Utvecklingskiss i Översiktsplan för Ljungsbro och Berg (2015). 1. Planlagt område under byggnation markerat med lila. 2. Område för utvidgning av positivt planbesked markerat med rött. 3. Område för positivt planbesked 2019 markerat med grön. 4. Område som saknar stöd i översiktsplanen markerat med blå. Bostadsbebyggelse föreslås inom markområde som enligt översiktsplanen ska utgöra buffertzona mellan nya bostäder inom område C3 och ett utvecklingsområde för verksamheter E2.

Utredning

Planområdet är beläget i sydvästar delen av Ljungsbro samhälle. Möjligt utbyggnadsområde enligt gällande översiktsplan är cirka 14 hektar. Aktuell markområde är oexploaterat och består till stor del av skogsmark.

Marken i området är relativt flack och lutar åt sydost. Området omfattas inte av någon detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelse. Aktuell område tar delvis i anspråk mark som inte har stöd i gällande översiktsplan för Ljungsbro och Berg 2015.

Vid start av ett eventuellt detaljplanearbete behöver en analys av det aktuella utredningsbehovet göras. Den fullständiga utredningen, tillhörande ursprungligt planbesked från år 2019, finns att läsa som separat beslutsunderlag.

Frågor som har studerats och som behöver hanteras i planarbetet:

- Arkeologin och hänsyn till kulturlandskap.
- Trafik- och exploateringsbehovet.
- Anslutningen till befintligt vägnät.
- Befintliga naturvärden/behov av naturvärdesinventering (NVI)
- Fornlämningar.
- Dagvatten.

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

Miljö- och samhällsbyggandsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till bostäder som stämmer överens med översiktsplanen genom en ny detaljplan. Inga motstående allmänna och enskilda intressen i enlighet med plan- och bygglagen 2 kap, bedöms oförenliga med planförfrågan i detta skede. En planprövning för Stora Sjögestad 20:15 ska samordnas med behovet av planprövning för närliggande fastigheter.

Miljö- och samhällsbyggandsförvaltningen gör bedömningen att delar av förslag som saknar stöd i översiktsplanen inte är lämpliga att omfattas av kommande detaljplan. Bedömningen grundar sig i att bostadsbebyggelse föreslås inom markområde som enligt översiktsplanen ska utgöra buffertzon mellan nya bostäder och ett utvecklingsområde för verksamheter. I strid mot översiktsplanen föreslås också bostadsbebyggelse inom markområde som utgör skyddsområde för befintlig luftburen regionalledning för elkraftsdistribution med spänning på 20-130 kV.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standardförfarande. Arbetet bedöms inledas 2025 och kunna vara slutfört till tidigast 2026/2027.

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 planeprövningen inleds. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.

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.

Jämställdhet

Att flera bostäder tillkommer i Ljungsbro berikar ortens sociala liv i och med att fler personer får möjlighet att välja Ljungsbro som bostadsort. Planförslaget bedöms kunna tillgodose både kvinnors och mäns behov av bostad.

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 förslaget 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 planeprövning 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
Detaljplanavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Knivinge Entreprenad AB