



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Detaljplaneavdelningen  
Tarek Sharif

2022-01-04

Dnr SBN 2019-474

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Planbesked i Ljungsbro för Stora Sjögestad 20:15**

### **Beslut om planbesked**

#### **Förslag till beslut**

1. Detaljplaneprovning i Ljungsbro för Stora Sjögestad 20:15 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 som fick positivt planbesked och startbeslut i november 2019, (SBN 2019-474). Syftet med ansökan är att utöka exploateringsområde i fastighetens södra delar för att möjliggöra för cirka 350 nya bostäder i form av småhus, flerbostadshus och särskilt boende. Projektet innehåller också kontor och skola.

Ärendet utgick från Samhällsbyggnadsnämndens dagordning i oktober 2022 då sökanden tog tillbaka ansökan för komplettering. Kompletterande handlingar bekräftade förvaltningens bedömning avseende befintlig luftburen kraftledning och behovet av skyddszon mellan bostäder och verksamhetsområde.

Planansökan har bedömts mot bakgrund av gällande *Översiktsplan för Ljungsbro och Berg (2015)*. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det är befogat att föreslå Samhällsbyggnadsnämnden att besluta om positivt planbesked för den del av ansökan som stämmer överens med intentionerna i översiktsplanen. Planområdets exakta avgränsning i relation till kraftledningen och verksamhetsområdet behöver ske under arbetet med detaljplanen.

---

#### Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked i Ljungsbro för Stora Sjögestad 20:15 – beslut om planbesked  
Planbesked i Ljungsbro för Stora Sjögestad 20:15 – Ansökan  
Planbesked i Ljungsbro för Stora Sjögestad 20:15 – Utredning 2019

## 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 i november 2019. Sökande önskar uppföra cirka 350 nya byggnader i form av friliggande villor, radhus och kedjehus, flerbostadshus, äldre-, grupp-, trygghets- och vårdboende samt kontor och skolverksamhet. Markområdet är inte planlagt sedan tidigare.

Ärendet anmäldes för beslut i Samhällsbyggnadsnämnden i oktober 2022 men utgick från dagordningen eftersom sökanden drog tillbaka ansökan för komplettering. En reviderad ansökan inkom den 7 november 2022. Skillnaden mot tidigare ansökan består av att sökanden förtydligar behovet av hänsynstagande till befintlig regionalluftledning samt till skyddsavstånd till planerat verksamhetsområde. Revideringarna föranleder inte annat ställningstagande.

Ansökan innehåller förslag till utvidgning ny bebyggelse inom markområde som sammanfaller med det område som i översiktsplanen betecknas "C3" med markanvändningen "småhusbebyggelse", område betecknat "S2" i bilden nedan.



*Bild1: Utvecklingskiss i Översiktsplan för Ljungsbros 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 buffertzonen mellan nya bostäder inom område C3 och ett utvecklingsområde för verksamheter E2.*

Inlämnade skisser föreslår alltså byggnation på mark som inte har bedömts vara lämplig för exploatering enligt gällande översiktsplan för Ljungsbro och Berg, område ”4” i bilden ovan. Bostadsbebyggelse föreslås inom markområde som enligt översiktsplanen ska utgöra buffertzonen 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. Den här typen av elledningar kräver ett skyddsavstånd på cirka 60 meter till närmast bostäder. Sökanden är medveten om behovet av att utreda kraftledningens och skyddszonens påverkan på områdets exploatering.



*Inlämnad kompletterande skiss. Visar förslag till ny bebyggelse, luftledningen markerad med röd färg och skyddsområde mellan bostäder och verksamheter markerat med lila färg.*

## Utredning

Aktuellt område är beläget i sydvästar delen av Ljungsbro samhälle. Möjligt utbyggnadsområde enligt gällande översiktsplan är cirka 14 hektar. Denna areal omfattar område för tidigare positivt planbesked samt utvidgning av detsamma enligt sökandens önskemål. Aktuellt 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. Ansökan tar delvis i anspråk mark som inte har stöd i gällande översiktsplan för Ljungsbro och Berg 2015. Avsteg från översiktsplanen utgör förslag till nybebyggelse inom skyddsområde för kraftledning samt inom buffertzonen mellan bostäder och verksamheter.

Vid start av detaljplanearbetet 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 analyserats och som behöver hanteras i planarbetet:

- Arkeologin, fornlämningar och hänsyn till kulturlandskap.
- Ställningstagande till skyddsavstånd till kraftledningen.
- Ställningstagande till behovet av buffertzonen mellan bostäder och verksamhetsområde E2 enligt översiktsplanen.
- Trafik- och parkeringsfrågor.
- Naturvärdesinventering.
- Dagvattenutredning.
- Översyn av inlämnat förslag till bebyggelseutformning.

Punkterna ovan är inte en fullständig genomgång av utredningar och bedömningar som bör göras. Vid start av detaljplanen 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.

Miljö- och samhällsbyggandsförvaltningens bedömning följer Översiktsplanens inriktningar och intentioner och de strategiska överväganden som har gjorts avseende Ljungsbro utbyggnad. Förvaltningen samlade och generella bedömning är att inte godkänna planbesked som inte följer översiktsplanens intentioner. Översiktsplanens gränser är dock inte definitiva. Markägarens önskan om mer exploatering har tagits emot och kommer att hanteras inom ramen för kommande arbete med detaljplanen. Rådande förutsättningar och möjligheter kommer att analyseras och värderas för att kunna bestämma detaljplanens gränser i relation till omgivningen.

## **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 planprövningen 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 en trivsamt, trygg och säker boendemiljö.

## **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 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  
Detaljplaneavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
Knivinge Entreprenad AB