

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Elin Däljemar

2023-09-06

Dnr SBN 2023-329

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Brokind för Brokind 1:25

Beslut om planbesked

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Detaljplaneprovning i Brokind för Brokind 1:25 tillåts.

Ärende

Fastighetsägaren har 2023-05-09 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Brokind 1:25 i Brokind. Fastighetsägaren önskar uppföra ett enbostadshus på en obebyggd avstyckad fastighet. Fastighetsägaren avser även att justera fastighetsgränsen mot Brokind 1:8.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder genom en detaljplan.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse- Planbesked i Brokind för Brokind 1:25, Beslut om planbesked,
2023-09-06

Utredning om planbesked i Brokind för Brokind 1:25

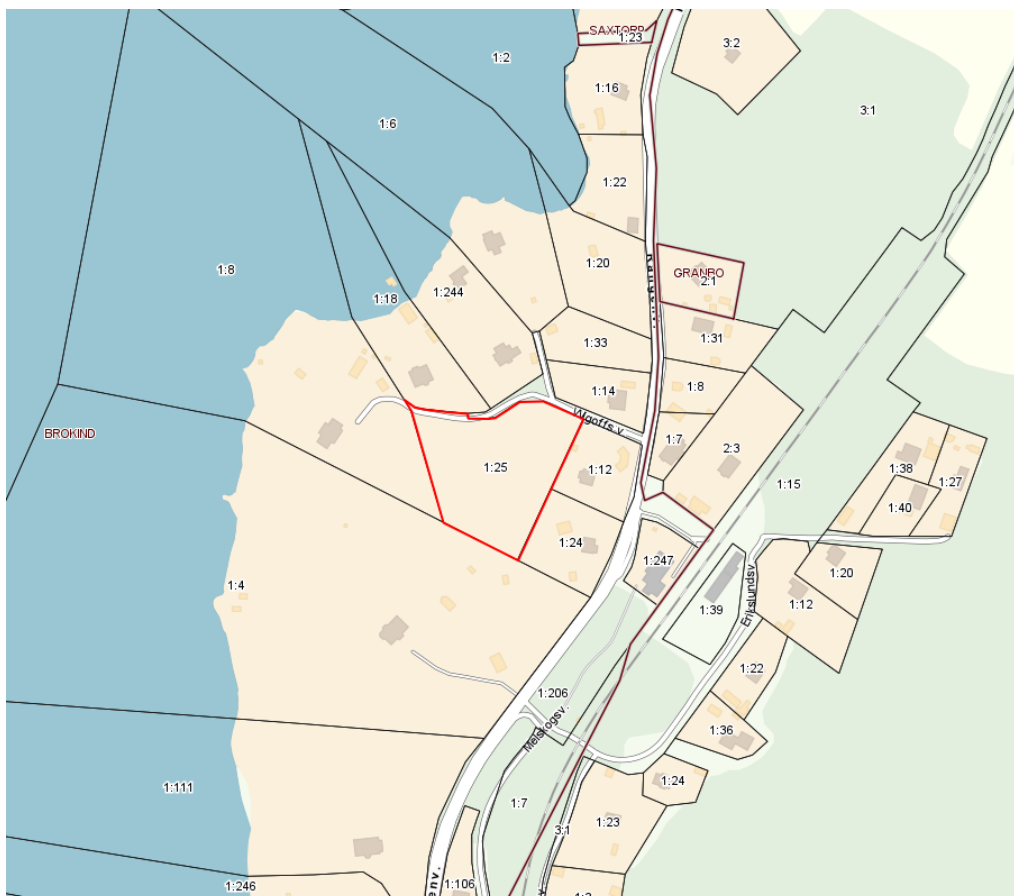
Ansökan om planbesked

Komplettering ansökan om planbesked

Bakgrund

Fastighetsägaren har 2023-05-09 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Brokind 1:25 i Brokind. Fastighetsägaren önskar uppföra ett enbostadshus på en obebyggd avstyckad fastighet. Fastighetsägaren avser även att justera fastighetsgränsen mot Brokind 1:8 som ägs av samma fastighetsägare. Efter diskussion med fastighetsägaren inkom denna 2023-05-25 med en skiss över placering av ny planerad bebyggelse samt förslag till ny fastighetsgräns.

Fastigheten är idag oexploaterad och fastigheten gränsar till Wigoffs väg i norr och till privatägda fastigheter i öster, väster och söder. Fastigheten ligger i centrala Brokind, väster om Brokinds affär. Fastigheten omgärdas av bostadsfastigheter och väster om fastigheten ligger sjön Rängen. Fastigheten är cirka 6600 kvadratmeter stor.



Orienteringskarta. Aktuell fastighet är markerad med röd linje.

Utredning

Med anledning av Stadsplaneringsavdelningens utredning utifrån platsens förutsättningar rekommenderas följande frågor bli särskilt viktiga att utreda under arbetet med detaljplanen:

- Gestaltning, placering, bebyggelsehöjd och utformning av bebyggelse. Med hänsyn till att området ligger inom ett kulturhistoriskt värdefullt område.
- Kulturmiljövärden, och hänsyn till omgivande bebyggelse.
- Befintliga naturvärden och värdefulla träd.

Bedömning

Planansökan bedöms följa gällande områdesbestämmelsers intentioner och strider inte mot gällande översiktsplan. Bebyggelsen föreslås placeras på en relativt öppen obebyggd tomt där höga naturvärden borde kunna undvikas. Det blir viktigt att ny bebyggelse utformas med hänsyn till befintliga kulturvärden i området.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det finns skäl att pröva förslag till förtätning av bostäder genom en detaljplan.

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med standard planförfarande. Arbetet bedöms inledas 2028 och kunna vara slutfört till tidigast andra halvåret 2029. Detaljplanen kan bli aktuell att starta tidigare om Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer det lämpligt att planen ingår i gemensamt konsultpaket för mindre detaljplaner som tas fram samordnat.

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.

Jämställdhet

Det aktuella området ligger centralt i Brokind med närhet till livsmedelsaffär, skola och förskola vilket är bra för jämställdhetsperspektivet. Dock ligger området på landsbygden med begränsad kollektivtrafik, vilket innebär att boende i området blir sannolikt ganska bilberoende. Eftersom kvinnor använder kollektivtrafik i högre grad och åker mindre bil än män är detta en negativ påverkan på jämställdhetsperspektivet.

Barnperspektiv

Föreslagen bebyggelse bedöms initialt inte direkt påverka barn och unga i området i någon större utsträckning, då planbeskedet endast rör en bostadstomt. Men området ligger i en miljö med god tillgång till natur och lekområden. Området ligger cirka 1,5 kilometer från närmaste skola och förskola. Cirka 1 kilometer söder om planområdet finns en badplats. Längs vägen till badplatsen finns det en trottoar men vägen är smal och saknar cykelväg. För att ta sig till skolan behöver man cykla eller gå längs en ganska smal väg som saknar både gång- och cykelväg. Området ligger även på

landsbygden med begränsad kollektivtrafik. Barn och ungas rörelsefrihet i området är därmed begränsad.

Uppllysning

Beslutet om att detaljplaneprovning tillåts innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget. Planbeskedet föregriper inte den detaljplaneprocess då förslagets 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 planprovning 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
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Sökande