

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Hanna Svensson

2023-11-29

Dnr SBN 2023-568

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Vårdsberg för Gammeltorp 1:1

Beslut om planbesked

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Detaljplaneprovning i Vårdsberg för Gammeltorp 1:1 (Vårdsberg golfbana) tillåts inte.

Ärende

Ekeblad bostad AB har inkommit med en ansökan om planbesked för Gammeltorp 1:1 på uppdrag av fastighetsägaren. Fastighetsägaren önskar att avveckla befintlig golfbana och istället utveckla området med bostäder. Ansökan innehåller två bebyggelseförslag med villor, par- och radhus samt förskola och omfattar 120 respektive 186 bostäder. Före golfbanan anlades bestod marken till största delen av jordbruksmark.

Bebyggelseutveckling inom Vårdsberg med omland har prövats genom framtagna områdesbestämmelser där utpekade platser för mindre grupper av småhus föreslås. Utöver dessa platser, inom randzonen, är kommunen restriktiv med att tillåta bostadsbebyggelse för att värna om en långsiktig hållbar utveckling för både staden och landsbygden.

Förslaget i ansökan utgör det dubbla antalet bostäder som möjliggörs totalt genom områdesbestämmelse och är av den omfattning att det skulle innebära helt nya förutsättningar för de bedömningar och avvägningar som gjorts avseende bland annat offentlig service och teknisk försörjning. Vidare bedöms området ha små möjligheter till hållbart resande. Förslaget anses ur den aspekten inte vara miljömässigt, ekonomiskt eller socialt hållbar och bedöms strida mot inriktningarna i kommunens strategiska planering för landsbygden.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det inte finns skäl att pröva förslag till bostadsutveckling genom en detaljplan. Anledningen till detta är att förslaget inte överensstämmer med översiktsplanen.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked Gammeltorp 1:1 – beslut om planbesked
Planbesked Gammeltorp 1:1 Utredning – beslut om planbesked

Planbesked Gammeltorp 1:1 Planansökan

Bakgrund

Ekeblad bostad AB inkom 18 augusti 2023 med en ansökan om planbesked för Gammelorp 1:1 på uppdrag av fastighetsägaren. Ansökan innehåller förslag på att omvandla befintlig golfbana till bostadsområde med villor, par- och radhus samt förskola. Ansökan innehåller två förslag på bebyggelseutveckling innehållande 120 respektive 186 bostäder. I det ett av alternativen föreslås även 10 flerbostadshus i två våningar med sammantaget 40 lägenheter. Fastighetsägaren avser att avveckla befintlig golfbana och istället utveckla området med bostäder. Före golfbanan anlades bestod marken till största delen av jordbruksmark.

I samband med uppstart av detaljplan för Vimarka 2:8 studerades förutsättningarna för bebyggelseutveckling på golfbanan översiktligt. Den initiala bedömningen var att faktorer som bebyggelseomfattning, anpassning till kulturmiljölandskap och riksintresse samt arkeologi gjorde att endast mindre delar av golfbanan ansågs kunna bli aktuell för bostadsbebyggelse. Primärt diskuterades två tomter i den sydöstra delen av fastigheten.

En planansökan inkom för fastigheten från BoKlok 7 maj 2021, gällande samma område. Ansökan omfattade 250 bostäder i olika bostadstyper. Ansökan drogs tillbaka från den sökande efter dialog med kommunen utifrån att ansökan inte överensstämmer med översiktsplanen.

Utredning

Översiktsplanen för landsbygden och småorterna har en tydlig inriktning på landsbygdsutveckling och på att hela kommunen ska vara attraktiv för boende och företagande. Den framtida utvecklingen ska vara miljömässigt, ekonomiskt och socialt hållbar vilket är grund till de avvägningar och ställningstaganden som görs i översiktsplanen.

Översiktsplanen ger stöd till utveckling av *stadsnära lantligt boende* i Vårdsberg vilket har utretts genom den områdesbestämmelse som antogs år 2020. Områdesbestämmelser är ett planinstrument som kan användas för en mer översiktlig planläggning än detaljplanering och möjliggör för kommunen att planlägga för ett områdets utvecklingsmöjligheter utifrån ett helhetsperspektiv.

I områdesbestämmelserna för Vårdsberg har kommunen gjort den samlade bedömningen om lämplig bebyggelseutveckling för Vårdsberg och dess omland, se karta bilaga *Utredning*. Frågor som anpassning till natur- och kulturlandskapet, teknisk försörjning, väganslutningar, behov av förskola och annan offentlig service, möjlighet till hållbara resor mm. har utretts och legat till grund för områdesbestämmelserna omfattning. För bebyggelseutveckling inom Vårdsberg pekar områdesbestämmelserna ut områden som sammantaget möjliggör för ca 70 bostäder. Bebyggelse som föreslås är av karaktären friliggande småhus på stora tomter av lantlig karaktär.

I områdesbestämmelsen har bedömningen om lämplig omfattning på bebyggelseutveckling för Vårdsberg därmed redan gjorts.

För områden som ligger utanför dessa utpekade bebyggelseområden är kommunen restriktiv när det kommer till ytterligare bostadsbebyggelse. Området ligger inom det som i översiktsplanen kallas för randzonen, se karta i bilaga *Utredning*. Den framtida markanvändningen inom randzonen nära/runt staden är en viktig fråga eftersom anspråken på denna mark är många. Kommunens inriktning för randzonen baseras på bland annat följande aspekter:

- viktigt för stadens identitet att behålla en lantlig miljö kring staden.
- tydlig gräns mellan stad och land.
- stort värde och en kvalitet för stadens invånare att ha närhet till en lantlig miljö för rekreation och friluftsliv.
- att jordbruket kan fortgå i stadens omland utan risk för konflikter med tillkommande bostadshus
- förutsättningar för ett hållbart resande

Det inskickade förslaget innehåller en omfattande bebyggelseutveckling och skulle vid ett genomförande utgöra den absolut största samlingen av bostadsbebyggelse inom Vårdsberg. Detta skulle medföra att den samlade bebyggelsen inom Vårdsberg blir av större proportioner vilket föranleder behov av bland annat offentlig service såsom förskola, men också av större vikt för frågor som möjlighet till hållbara resor (kollektivtrafik, cykelvägar mm.) och teknisk försörjning som VA och energiförsörjning.

För området bedöms möjlighet till hållbara resor som små.

Bebyggelseförslagets karaktär med tätare bebyggelse och mindre tomter följer inte områdets befintliga karaktär eller den inriktning som ges för ny bebyggelse genom områdesbestämmelserna vilket bedöms vara en brist avseende anpassning till landskapet och kulturmiljön.

Förslaget strider emot inriktning i översiktsplan framförallt på punkterna:

- Bebyggelseutveckling inom Vårdsberg har utretts inom områdesbestämmelserna och lämplig bebyggelseutveckling har redan bedömts i samband med planarbetet.
- Platsen är inte utpekad för bebyggelseutveckling och ligger inom randzonen. Endast enstaka tillskott av bostäder kan tillåtas inom randzonen.
- Bebyggelseförslagets karaktär överensstämmer inte med inriktningarna för stadsnära lantligt boende i Vårdsberg avseende skala, omfattning och placering.
- Området bedöms vara bilberoende eftersom det finns små möjligheter till kollektivtrafik och cykelpendling. Möjlighet till att välja hållbara resor är små.

- Den sammantagna bedömningen är att bebyggelseförslaget inte bedöms vara miljömässigt, ekonomiskt eller socialt hållbar och bidrar utifrån det inte till en hållbar landsbygdsutveckling

Bedömning

Inom randzonen är kommunen restriktiv med att tillåta bostadsbebyggelse för att värna om en långsiktigt hållbar utveckling för både staden och landsbygden. Bebyggelseutveckling inom Vårdsberg med omland har prövats genom framtagna områdesbestämmelse där utpekade platser för mindre grupper av småhus föreslås. Frågor som anpassning till natur- och kulturlandskapet, teknisk försörjning, väganslutningar, behov av offentlig service, möjlighet till hållbara resor mm. har utretts och legat till grund för områdesbestämmelsernas omfattning.

Förslaget i ansökan utgör det dubbla antalet bostäder som möjliggörs totalt genom områdesbestämmelsen och är av den omfattning att det skulle innebära ändrade förutsättningar för de bedömningar och avvägningar som gjorts avseende bland annat offentlig service och teknisk försörjning. Någon ytterligare samlad bebyggelseutveckling inom Vårdsberg bedöms därmed inte vara lämplig.

Förslaget bedöms utifrån sin omfattning och bebyggelsekaraktär inte vara anpassad till natur- och kulturmiljölandskapet, och vidare bedöms området ha små möjligheter till hållbart resande. Förslaget anses ur den aspekten inte vara miljömässigt, ekonomiskt eller socialt hållbar och bedöms strida mot inriktningarna i kommunens strategiska planering för landsbygden.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det inte finns skäl att pröva förslag till bostadsutveckling genom en detaljplan. Anledningen till detta är att förslaget inte överensstämmer med översiktsplanen enligt beskrivningen ovan.

Upplysning

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Sökanden