

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Ida Hellman

2024-06-05

Dnr SBN 2019-650

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan i Sturefors för Norrberga 3:2 m.fl.

Beslut om start

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Sturefors för Norrberga 3:2 m.fl. får påbörjas.

Ärende

Syftet med planprövningen är att pröva möjligheten att utveckla del av Norrberga 3:2 m.fl. med bostäder. Positivt planbesked gavs för fastigheten i samhällsbyggnadsnämnden 27 januari 2020.

Fastigheten ligger i samhället Sturefors och ingår i ett större sammanhang av ett nytt bostadsområde som byggts ut under den senaste 10-årsperioden. Aktuellt område är cirka 23 000 m² stort. Området är idag öppet och består till stora delar av ängsmark. Marken ligger mellan ny bebyggelse på tre sidor och gränsar mot en mindre äldre gård, Toketorp, samt en körväg i norr. På området finns åkerholmar och odlingsrösen. Större delen av aktuellt planområde utgörs av fornlämningsområde.

Att förtäta del av fastigheten Norrberga 3:2 med nya bostäder anses vara förenligt med översiktsplanen.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att arbetet med detaljplanen kan påbörjas.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan för Norrberga 3:2 m.fl.- Beslut om start, 2024-06-04
Ansökan om planbesked i Sturefors Norrberga 3.2

Bakgrund

Ansökan om planbesked (2019-650) inkom 2019-10-16 från fastighetsägaren Norrberga exploaterings AB, som ägs av Peab Sverige AB (bolaget är nu fusionerat med Peab Sverige AB). Ägaren önskar uppföra bostäder inom del av fastigheten. Fastigheten ligger i samhället Sturefors och ingår i ett större sammanhang av ett nytt bostadsområde som byggts ut under den senaste 10-årsperioden. Aktuell område är cirka 23 000 m² stor. Exploatörens ambition är att skapa bostäder som harmonierar med befintlig bebyggelse.



Orienteringskarta över områdets placering i Sturefors.

Området är idag öppet och består till stora delar av ängsmark. Marken ligger mellan ny bebyggelse på tre sidor och gränsar mot en mindre äldre gård, Toketorp, samt en körväg i norr. På området finns åkerholmar och odlingsrösen. Större delen av aktuellt planområde utgörs av fornlämningsområde.

I beviljat planbesked var medskicket till exploatören att förslaget borde omarbetas så att bara den södra delen av området blev föremål för exploatering enligt kartbilden nedan. Motiven för det var att värna natur, kulturvärden och bruksvärden kopplat till Toketorps gård. Den norra delen av området som var med i planansökan bedöms ha ett värde att vara obebyggt. Anledningen är främst för att visa hänsyn till och samspela med Toketorps kulturhistoriskt värdefulla gårdsmiljö men också för att behålla närheten till och utblicken över naturlandskapet för Toketorps gård och för bebyggelsen längs

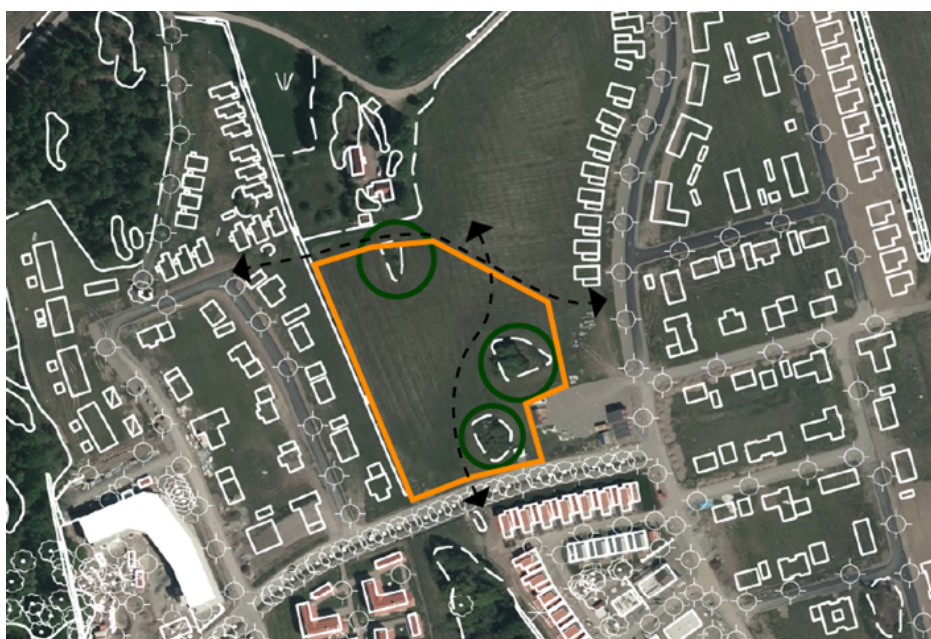
med Blåeldsbågen i öster. Gränsen mot norr enligt bilden nedan föreslås vara lämplig och naturlig avgränsning av bebyggelsen.

Efter beviljat planbesked har ärendet kompletterats med en skiss som tar mer mark i anspråk. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning kvarstår, dvs att enbart den södra delen av området bör tas i anspråk för exploatering.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen ser att följande bör vara utgångspunkter vid kommande planprövning:

- Gröna allmänt tillgängliga kopplingar ska finnas i öst-västlig riktning i anslutning till Toketorps gård och i nord-sydlig riktning.
- Ny bebyggelse ska vara i skala i relation till omgivande småhus.

Marken inom planområdet består av jordbruksmark av klass 3, på en 5 gradig skala, där 5 är högst på skalan (Jordbruksverket) och bedöms utgöra åkermark och halvöppen hagmark med åkerholmar. Detaljplanen föreslås startas utifrån en sammanslagen bedömning av SBNs prioriteringsprinciper (beslutade oktober 2023), trots att marken utgör jordbruksmark. Motivet till detta är vikten av att följa översiktsplanens inriktning om att möjliggöra småhus i tätortsnära lägen intill redan utbyggd kollektivtrafik och infrastruktur, så som vägar och teknisk försörjning. Föreslagna bebyggelse bedöms inte påverka omgivande sammanhängande jordbruksblock eller brukningscentrum och fragmenterar inte omgivande jordbruksmark.



Lämplig del av aktuellt planområde som bedöms lämpligt att utreda vidare för ny bebyggelse.

Jämställdhet

Frågan om jämställdhet kommer att behandlas i planarbetet. Den preliminära bedömningen är att föreslagen exploatering i planansökan har goda förutsättningar att bidra till jämställdhet genom en variation av nya boendeformer i området. I närområdet finns redan idag kommunikationsmöjligheter för både bil-, gång och cykeltrafik och kollektivtrafik.

Barnperspektiv

Frågan om barnperspektiv kommer att behandlas i planarbetet. Den preliminära bedömningen är att kommande utveckling av platsen kan medföra positiva konsekvenser för barn och unga i området då nya miljöer tillskapas för både bostäder, lekmiljöer och säkra vägar.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
PEAB Sverige AB