

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen 2024-09-04
Martin Röjestål

Dnr SBN 2021-41

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan i Berg för Vreta Klosters Berg 7:1 (Gamla Vretaskolans naturbruksgymnasium)

Beslut om start

Förslag till beslut

1. Detaljplan i Berg för Vreta Klosters Berg 7:1 (Gamla Vretaskolans naturbruksgymnasium) får påbörjas.

Ärende

Botrygg ansökte under 2021 om planbesked för Vreta Klosters Berg 7:1. Samhällsbyggnadsnämnden fattade den 26 maj 2021, §114, beslut om att prövning av ny detaljplan i Berg för Vreta Klosters Berg m.fl. (gamla Vretaskolans naturbruksgymnasium) tillåts.

Syftet med projektet är att genom detaljplan pröva lämplig mark för nya bostäder. Förslaget bygger på bevarande av vissa befintliga byggnader medan resterande bebyggelse föreslås rivas för att, tillsammans med övrig obebyggd mark inom fastigheten, ge plats till nya bostäder. Enligt planbeskedet kan en utveckling av aktuellt område innebära 150–160 småhus och ett par flerbostadshus. Slutgiltig geografisk avgränsning bestäms inom ramen för detaljplanarbetet.

Det övergripande målet med projektet är att genom effektiv markanvändning tillmötesgå efterfrågan på fler bostäder och bidra till fler bostäder i en prioriterad utvecklingsort. Intentionerna med området följer väl inriktningen i *Fördjupad Översiktsplan för Ljungsbro och Berg*.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att detaljplanarbetet kan påbörjas.

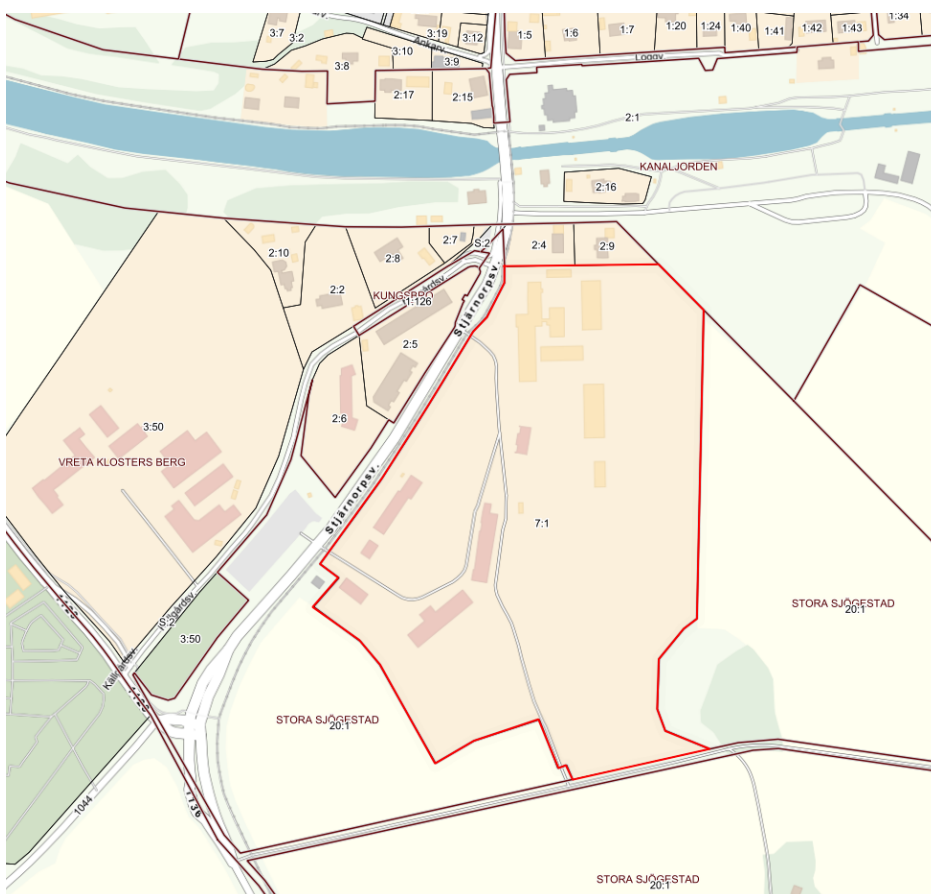
Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Detaljplan för Vreta Klosters Berg 7:1 – Beslut om start.docx, 2024-09-04

Bakgrund

Ansökan om planbesked avsåg den del av fastigheten som fram till 2011 användes för skoländamål (Vreta skolans naturbruksgymnasium). Vid ansökan om planbesked var Region Östergötland lagfaren ägare av berörd fastighet. Efter beslut om positivt planbesked har fastigheten styckats av (aktuellt planområde har fortsatt beteckningen Vreta Klosters Berg 7:1) och Botrygg Förvaltningsfastigheter AB är numera ägare av fastigheten. Samhällsbyggnadsnämnden fattade 2021-05-26 beslut om att tillåta prövning av ny detaljplan.

Exploatören önskar bygga 150–160 småhus och ett par flerbostadshus. Exploatörens förslag bygger på att bevara vissa befintliga byggnader och använda dem till eventuell förskola och bostäder, medan resterande bebyggelse rivs och ersätts med nya bostäder. Nya bostäder föreslås även uppföras på övrig obebyggd mark inom fastigheten. Bilparkeringen föreslås lösas samlat i fyra lägen.



Bilden visar preliminär avgränsning av planområdet.

I samband med planbeskedet lämnades följande utredningar in av exploitören:

- Kulturhistorisk bedömning
- Miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning
- Arkeologisk utredning
- Geoteknisk utredning

Det aktuella området omfattas av *Fördjupad översiktsplan för Ljungsbro och Berg*, vilken antogs i januari 2015. Översiktsplanen anger planområdet som ett utvecklingsområde som kan bebyggas med centrumfunktioner och blandad bostadsbebyggelse. Översiktsplanen redovisar också två nya sätt att ansluta området till Stjärnorpsvägen – på kort sikt genom ny anslutning från mitten på området, och på lång sikt redovisas ett vägreservat för en ny anslutning från korsningen Bergsvägen – väg 1123.

Syftet med projektet är att genom detaljplan pröva lämplig mark för nya bostäder samt offentlig och kommersiell service. Syftet är också att göra en avvägning av vilken kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som kan bevaras och utvecklas, samt möjliggöra för alternativ markanvändning inom de befintliga byggnaderna. Projektet ska bidra till att utveckla Berg med fler bostäder av blandad karaktär och därmed tillmötesgå efterfrågan på flerbostadshus och småhus i en av kommunens prioriterade utvecklingsorter. Projektet bidrar även till ett stärkt serviceunderlag och till att skapa en ny centrumpunkt i Berg.

Översiktsplanen har betecknat området på två olika sätt, A2 och B4. Båda områdena ska utgöra en attraktiv länk mellan kanalområdet och Vreta Klosters miljö. För område A2 gäller inriktningen av centrumfunktioner inklusive dagligvaruhandel, integrerat med bostadsbebyggelse. Område B4 pekas ut som ett omvandlingsområde för i huvudsak bostäder. För såväl område A2 som B4 understryker översiktsplanen vikten av höga arkitektoniska kvalitéer som tar hänsyn till kulturvärdena i miljön.

Genom att starta planarbetet kommer trafikförsörjningen till området och inriktningarna om nya infrastrukturkopplingar i den *Fördjupade översiktsplanen för Ljungsbro och Berg* utredas närmare, för att bedöma vilka förändringar som behövs och är genomförbara.

Marken inom fastigheten utgörs av ängsmark, vilket betraktas som en typ av jordbruksmark. Marken är dock inte klassad som jordbruksmark enligt Jordbruksverkets klassning, men ligger i direkt anslutning till brukad jordbruksmark (klass 3 på en femgradig skala). Markens brukningsvärde behöver därmed beaktas i planarbetet. Föreslagen utveckling är, som nämnts

ovan, förenlig med intentionerna i gällande översiktsplan. Utvecklingsområden som anges i översiktsplanen har placerats strategiskt för att stärka stråket längs Göta kanal, kollektivtrafikstråk och centrumområden, samt för att tillvarata attraktiva bostadsområden. Det aktuella projektet ligger strategiskt placerat, i nära anslutning till såväl befintlig bebyggelse som utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik. Genom att utveckla området med fler bostäder kan marken utnyttjas effektivt. Ett ianspråktagande av den aktuella marken bedöms därmed vara motiverat och utgöra ett väsentligt samhällsintresse.

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 ett komplement med nya boendeformer i område. I området finns redan befintliga kommunikationsmöjligheter för både bil, cykel 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 med nya bostäder, eventuell ny förskola, säkra vägar och nya lekmiljöer.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Botrygg