

§ 105

BRN/2018:79

Ånetorp 1:7 - Begäran om planbesked**Bakgrund**

Fastighetsägaren har begärt ett planbesked av del av sin fastighet. Ansökan inkom 2018-04-26. Fastighetsägarens önskemål är att få till stånd sex villatomter på den del av fastigheten som hamnade norr om den nya vägsträckning som byggdes i samband med dubbelspårsutbyggnaden. I samband med järnvägsplaneringen beslutade nämnden att upprätta detaljplaner dels år 2000 för de direkta behov som järnvägsutbyggnaden innebar, dels år 2006 för kompletterande bebyggelse m.m. Ett programutkast upprättades år 2007 för det senare delområdet, men formaliserades aldrig och någon detaljplan har aldrig tagits fram. Kommunen har under det senaste året lämnat förhandsbesked för fyra enbostadshus på angränsande del av fastigheten. Bostadsbebyggelsen är nu så omfattande att ytterligare bostäder inte bedöms kunna beviljas utan planstöd. Dåvarande Banverket har i avtal med markägaren tagit på sig kostnaderna för kommande detaljplanearbete.

Samlad bedömning

Kontoret har bedömt att det hade varit lämpligare att planlägga för nya bostäder söder om den allmänna vägen, där bebyggelsen skulle ligga mer i linje med översiktsplanen och inte skulle komma i konflikt med de dokumenterade naturvärdena och behovet av anpassning till väg och landskapsbild var mindre. Ägaren till Ånetorp 1:7 har dock muntligen förklarat att han bedömer att det inte är lämpligt för den fortsatta användningen av stamfastigheten att bygga ytterligare bostäder på det området.

Byggnadskontoret bedömer att det finns förutsättningar för att pröva ny bostadsbebyggelse även i det föreslagna i området i huvudsak i enlighet med ansökan. Förslaget kan anses följa syftet med översiktsplanens inriktning med ett nytt mindre utbyggnadsområde på platsen. Ytterligare bostadsbebyggelse inom Lycketorpsområdet bör dock inte tillkomma eftersom det då skulle ske en utveckling mot en mer tätortsliknande miljö.

En planprövning bör omfatta såväl det nu föreslagna området som de bostäder som tidigare beviljats i förhandsbesked. Eventuellt bör även resterande bostadsfastigheter öster om Skänningevägen tas med i planprövningen.

En förutsättning för att detaljplanen ska kunna antas är att mark avsätts och iordningställs så att nuvarande naturvärden kan bibehållas. Mot bakgrund av den relativt stora bebyggelsegruppen bör en sådan friyta utformas och disponeras så att den kan fungera som en gemensam lektyta för de barn som kan förväntas bo i området. För att bibehålla den lantliga karaktär som finns i området behöver bebyggelsen grupperas så att man skapar en byliknande miljö snarare än en kvartersmiljö. Då den lantliga karaktären ska slås fast och ytterligare bebyggelse inte bedöms vara aktuell bedömer kommunen också att huvudmannskapet för gemensamma anläggningar bör vara enskilt.

§ 105 fortsättning

Tid

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas tidigast år 2022 och kunna vara slutfört till tidigast år 2023.

Den bedömda tiden baseras på att planarbetet omfattar relativt få nya bostäder och i ett läge utanför någon av de större tätorterna. Ärendet bedöms därför inte uppfylla kriterierna för att vara ett prioriterat detaljplaneärende, särskilt som antalet ärenden som väntar på handläggning för närvarande är relativt stort. Man bör dock notera den långa tid som förflutit från att frågan först aktualiserades av såväl Banverket som nämnden och den oklara situation som fastighetsägaren därmed hamnat i.

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.

Upplysning

Beslutet att lämna ett positivt planbesked innebär att kommunen bedömer att det är befogat att pröva förslaget genom ett detaljplaneförfarande. 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 sökande/Trafikverket 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.

Avgift för planbesked enligt taxa faktureras separat.

Sammanfattning

Ansökan bedöms i huvudsak ligga i linje med översiktsplanens inriktning. Om hänsyn tas till naturvärdena på platsen och mark reserveras för dessa bör en planprövning kunna ske.

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms inledas tidigast år 2022 och kunna vara slutfört till tidigast år 2023.

Beslutsunderlag

Ansökan om planbesked, 2018-04-26

§ 105 fortsättning

Beslut

1. Byggnads- och räddningsnämnden lämnar positivt planbesked för småhusbebyggelse på del av fastigheten Ånetorp 1:7 med de förslag till inriktning för planarbetet som byggnadskontoret redovisat.

—

Beslutet skickas till:

Den sökande

Akten