

Datum: 2019-08-28
Handläggare: Kristine Bayard
Direktr:
Diariernr: 2019.129 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Förslag till Samhällsbyggnadsnämnden, planbesked Bälinge 9:4

Ärendebeskrivning

En komplett begäran om planbesked har inkommit 2019-02-18 och eftersom kommunen ska ge planbesked inom fyra månader har Samhällsbyggnadskontoret begärt förlängd beredningstid vilket den sökande accepterat.

Planbegärens syfte: Ny detaljplan för att möjliggöra industri- eller lagerlokal på mark som inte är planlagd.

För en begäran som får negativt planbesked ska det finnas en motivering till beslutet. Ett negativt planbesked går inte att överklaga.

Förvaltningens yttrande

Tidigare beslut: Fastigheten omfattas inte av någon gällande detaljplan. Översiktsplanen pekar ut markområden i Bälinge som utbyggnadsområde för verksamheter. Domarberget är undantaget den föreslagna utbyggnaden och planansökan överensstämmer därmed inte med aktuell översiktsplan. Arbete med planprogram för verksamhetsområde Norr och Norra länken har påbörjats under 2019 och fastigheten ingår i programområdet.

Platsens förutsättningar: Fastigheten ligger i direkt anslutning till Bälinge återvinningscentral och består av skog och mycket branta berg. Inom fastigheten finns flera kända fornlämningar, bl.a. två stensättningar och ett gravfält. I naturvårdsprogrammet från 2019 anges att det finns höga naturvärden inom en del av fastigheten.

Generell bedömning: Det är svårt att bedöma lämpligheten i att bebygga platsen då flera utredningar krävs innan en slutlig bedömning kan göras. Flera förutsättningar på platsen indikerar att hela eller delar av fastigheten kan visa sig vara olämplig att exploatera. Fornlämningar ska skyddas enligt kulturmiljölagen och förekomst av fler fornlämningar samt möjligheten att ta bort redan kända fornlämningar behöver utredas. För de fornlämningar som inte kan tas bort behöver fornlämningsområden bestämmas. (Fornlämningsområdet har samma skydd i lagen som själva fornlämningen och storleken motsvarar den yta som behövs för att bevara den och ge den ett tillräckligt utrymme). Inom fastigheten finns också indikationer på höga naturvärden. Värdefulla naturmiljöer, växt- och djurarter är skyddade enligt Miljöbalken och Artskyddsförordningen. Enligt naturvårdsprogrammet uppges att delar av fastigheten ligger inom hänsynsnivå 2 där omfattande exploatering, såsom ny detaljplan, inte får förekomma.

Planprogrammet, som håller på att tas fram, syftar till att utreda möjligheterna för verksamhetsmark inom det delvis oexploaterade markområdet och identifiera byggbar mark. Inom ramen för programarbetet kommer utredningar såsom naturvärdesinventering, geoteknisk undersökning och arkeologisk undersökning att tas fram för att identifiera vilken mark som är byggbar. Samtliga av dessa utredningar är avgörande för att kunna bedöma om Bälinge 9:4 är lämplig att exploatera. Kontoret bedömer att lämpligheten inte går att pröva inom ramen för planbeskedsberedningen. En detaljplan är inte lämplig att påbörja innan

planprogrammet utrett möjligheterna att bebygga marken och detaljplaneläggning av fastigheten bör därför invänta det påbörjade planprogramarbetet.

Ekonomisk bedömning

-

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger negativt planbesked till Bälunge 9:4, med motivering enligt samhällsbyggnadskontorets yttrande ovan.

Beslutet ska skickas till

SBK Plan (CS, JS, KB)

Cecilia Sjölin
Tf enhetschef Plan

Kristine Bayard
Handläggare