

Datum: 2020-03-03
Handläggare: Kristine Bayard
Direktr:
Diariernr: 2019.579 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked Lövekulle 1:12

Ärendebeskrivning

En komplett begäran om planbesked har inkommit 2019-12-02 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planarbete.

Planbegärens syfte: Ny detaljplan för att möjliggöra uppförande av två flerbostadshus med totalt 26 lägenheter samt en byggnad med verksamhetslokaler och bed & breakfast.

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 ett markområde inom fastigheten som utbyggnadsområde för huvudsakligen bostäder. Planansökan överensstämmer därmed med aktuell översiktsplan. Arbetet med planprogram för Mjörnstranden har påbörjats under 2019 och fastigheten ingår i programområdet.

Platsens förutsättningar: Fastigheten ligger intill Stadsskogsgatan, mellan Lövekullevägen och järnvägen och består till stor del av lövskog. Uppe på en höjd finns idag ett befintligt bostadshus med garage och enligt ansökan är bostadsbebyggelsen tänkt att placeras nedanför, nordost om höjden. Lövskogen består av blandade lövträd, bl.a. bok, ek och hassel.

Generell bedömning: Det är svårt att bedöma lämpligheten i att bebygga platsen då planprogramarbetet för Mjörnstranden och den aktuella fastigheten pågår. Programmets syfte är bl.a. att undersöka möjlighet till ytterligare exploateringsbar mark för bostäder än vad som föreslås i tidigare planprogram. Därmed kommer möjligheten att bebygga platsen att prövas i planprogrammet men arbetet har inte kommit tillräckligt långt för att vi i dagsläget ska kunna dra några slutsatser.

Några förutsättningar indikerar dock att framtagande av ett detaljplaneförslag enligt planbeskedsansökan kan vara olämpligt. Inom ramen för planprogramarbetet har en naturvärdesinventering gjorts för hela programområdet. Inventeringen pekar ut den aktuella fastigheten som ett område med naturvärdesklass 2 – högt naturvärde. I rapporten beskrivs området som fastigheten ingår i såhär: *Bergkullar med ädellövskog av varierande typer; hedekskog, bokskog, ek-hasselskog, ek-tallblandskog. Grova ekar, bokar och tallar förekommer, liksom rena hasselbestånd. Påträffade naturvårdsarter: fällmossa, klippfrullania, rostfläck.* Naturvårdsarterna är inte rödlistade men de indikerar högt naturvärde och bidrar till biologisk mångfald.

Skogspartiet utgör också en del av en grön lövskogskorridor som kopplar samman Stadsskogen med den lövskogsbevuxna bergkullen mellan Mjörn och Lövekullevägen. Enligt översiktsplanen ska särskild hänsyn tas till områden med höga naturvärden vid förändrad

markanvändning. Om områden med höga naturvärden berörs vid planering av ny sammanhållen bebyggelse ska noggrannare naturvärdesinventeringar ligga till grund för bedömningarna om bebyggelsens avgränsning och omfattning. Där anges också att hänsyn ska tas till att sambanden i den sammanhängande grönstrukturen inte bryts.

I planbeskedsansökan anges att infart till området ska ske från Stadsskogsgatan, ca 70 meter från järnvägsbrons fäste och 60 meter från korsningen Stadsskogsgatan/Lövekullevägen. Denna placering är problematisk pga. att den dels ligger för nära bron men framförallt för att den ligger för nära korsningen som eventuellt kommer att byggas om till en cirkulationsplats i framtiden. Det är också dålig sikt i korsningen och antalet in- och utfarter bör minimeras.

Sammanfattningsvis bedömer kontoret att lämpligheten inte går att pröva inom ramen för planbeskedsberedningen. Flera förutsättningar på platsen indikerar att fastigheten kan visa sig vara olämplig att exploatera. Hur stort ingrepp i naturen som kan accepteras och vilken trafiklösning som kan vara lämplig bör bedömas utifrån ett helhetsperspektiv.

Det går därmed inte att bedöma ansökans lämplighet på ett tillfredsställande sätt innan planprogrammet har utrett möjligheterna fullt ut. Ansökan om planbesked bör därför invänta det påbörjade planprogramarbetet tills dess det arbetet är klart (uppskattningsvis våren 2021). Innan dess bör vi ändå inte påbörja någon detaljplaneläggning inom området.

Ekonomisk bedömning

Beredning av planbeskedet bekostas av sökanden enligt gällande taxa.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger negativt planbesked till Lövekulle 1:12, med motivering enligt samhällsbyggnadskontorets yttrande ovan.

Beslutet ska skickas till

Plan- och bygglovavdelningen (CS, JS, KB)

Cecilia Sjölin
Planchef

Kristine Bayard
Planarkitekt