

Samhällsbyggnad Sydvärke

Kommunstyrelsen Lekebergs kommun

Dnr:

Datum: 2021-04-19

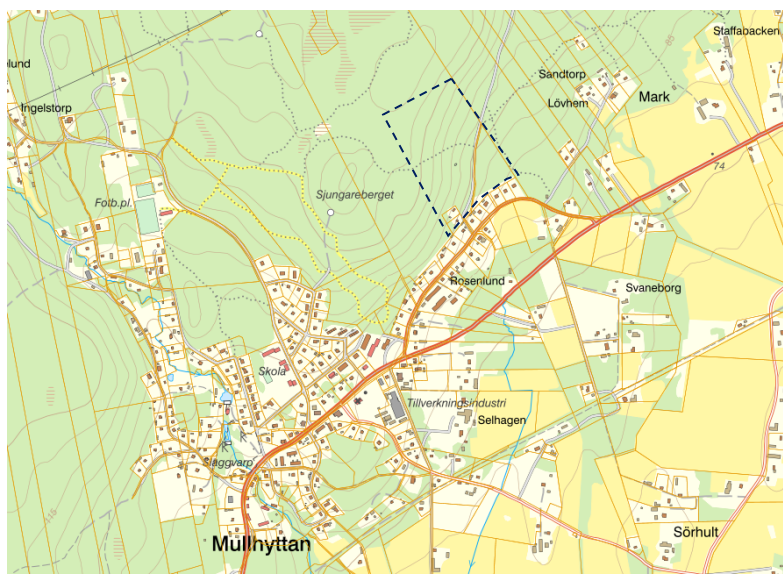
Ansökan om planbesked – Del av fastighet Norrhult 1:57 Lekebergs kommun

Sammanfattning

En ansökan om planbesked inkom 2020-11-30 för del av fastighet Norrhult 1:57 i Lekebergs kommun. Sökande efterfrågar möjlighet att dela upp fastigheten för bostadsbebyggelse. Det gäller både enbostadshus och kedjehus.

Området

Fastigheten är belägen i östra Mullhyttan och angränsar till Mohultsvägen där befintliga enbostadshus finns idag samt radhus. Fastigheten består idag enkom av skog och en mindre väg.



Redogörelser

På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras, eller upphävs eller att områdesbestämmelse ändras eller upphävs, ska kommunen, enligt 5 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL), i ett planbesked redovisa sin avsikt i fråga om att inleda en sådan planläggning.

Om kommunen avser att inleda en planläggning, ska kommunen enligt 5 kap 3 § PBL i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser. Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

Innan arbetet med detaljplanen påbörjas bör ett planavtal, som reglerar kostnaderna för detaljplanens framtagande, tecknas mellan markägaren och kommunen.

Under planarbetet har kommunen rätt att pröva de planfrågor som man anser nödvändiga för ett eventuellt planförslag. Det innebär att kommunen kan upprätta ett planförslag som är oberoende av eventuella tidigare skisser eller dokument som legat till grund för ansökan om planbesked.

Kommunen ska ge sitt planbesked inom fyra månader, om kommunen och den som ansökt inte kommer överens om något annat. Beslutet om planbesked är inte bindande och kan inte överklagas. Kommunen har rätt att ta ut en avgift för beslut om planbesked.

Ärendet

Sökande inkom med en ansökan om planbesked för delar av fastighet Norrhult 1:57 i Lekebergs kommun. Sökande efterfrågar en detaljplan som möjliggör en uppdelning av fastigheterna i flera tomter för bebyggelse utav cirka 12 bostäder.

Området är inte utpekad för exploatering i gällande fördjupade översiktsplanen.

Det ansökta området är idag delvis planlagt. Den del inom fastighet Norrhult 1:57 som berörs av befintlig detaljplan regleras till park och gata

I nuläget kan följande frågor anses särskilt viktiga att utreda/klarlägga under ett eventuellt planarbete:

- *Föroreningar*

Inom fastigheten finns det en identifierad förorening. Tjuvbergsgruvan med bransch gruva och upplag järnmalm och den tilldelats riskklass 3.

- *Naturvärden*

Orramossen är utpekad i norra delen av fastigheten och är en mosseskog som består utav tall och glasbjörk. Vidare finns naturvärdet sjungareberget som är en barrskog i direkt anslutning väster om fastigheten. Inget av dessa områden finns inom det ansökta området.

- *Markförutsättningar*

Postglacial sand och svallsediment, grus samt urberg

- *Markradon*

Platsen kan ha höga värden av gammastrålning från uran, vilket behöver hanteras i planprocessen.

- *Kulturmiljö*

Majoriteten av byggnationen som finns längs Mohultsvägen och hela Mullhyttan är utpekade i ett antaget Kulturmiljöprogram. Hänsyn måste tas till detta i planprocessen.

- *Rekreation*

Befintliga stigar och andra ev. rekreativvärden behöver beaktas vid planläggning av området.

- *Vatten- och avlopp*

Utbyggnad av vatten- och avloppsinfrastrukturen inom det föreslagna området förutsätter att ledningar för dricks-, spillvatten- och dagvatten utförs i enlighet med kommunens krav på utförande. Exploatören utför och bekostar anläggningen i dialog med kommunen. Exploatören erhåller anslutningsavgifterna från tomtköparna.

Ställningstaganden Samhällsbyggnad Sydnärke

Norrhult 1:57 är inte utpekad i kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2014). Därmed är områdets lämplighet för utbyggnad av bostäder inte prövad i sig eller i förhållande till andra planerade eller tänkta utbyggnadsområden. Arbetet med ny översiktsplan pågår, men kan ännu inte vara som stöd i detta ärende. Området bedöms dock inte vara olämpligt för ny bostadsbebyggelse, då det ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och samhällsservice.

Bedömningen är att bostadstrycket i Mullhyttan är relativt lågt, men att det kan komma att förändras positivt i framtiden. Vidare görs bedömningen att en eventuell planläggning av området inte hindrar det pågående arbetet med den nya översiktsplanen, eller att förutsättningarna för tillgång på mark för andra behov och ändamål begränsas av föreslagen utveckling av området. Arbetet med översiktsplanen bedöms kunna ske parallellt med en eventuell detaljplanprocess för det sökta området.

Den sammanfattande bedömningen är därför att det är lämpligt att inleda en planprocess för att ytterligare pröva markens lämplighet för ändamålet.

Ett eventuellt planarbete bedöms kunna påbörjas under år 2021 och nå ett beslut om antagande år 2022. Ett eventuellt planarbete bör i sin helhet bekostas av den sökande.

Bilagor

Ansökan om planbesked

Patrik Igelström
Planarkitekt
Samhällsbyggnad Sydnärke

Fredrik Idevall
Samhällsbyggnadschef
Samhällsbyggnad Sydnärke