

§ 59

Baggböle 1:17 och Baggböle 2:23

Diarienum: BN-2017/01706

Detaljplan för Baggböle 1:17 och 2:23 - bostäder

Beslut

Byggnadsnämnden ger i uppdrag till Fysisk planering att fortsätta planarbetet med detaljplanen för Baggböle 1:17 och 2:23 genom att genomföra erforderliga revideringar av planhandlingar och gå ut på förnyat samråd, samt att detaljplanen ska växla förfarande till att handläggas med ett utökat förfarande.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att, med hänsyn till omkringliggande landskapsbild, bebyggelse och gårdsstrukturer, skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom att möjliggöra för avstyckning av 19 tomter för villabebyggelse.

Syftet är också att värna riksintresset för kulturmiljövård såväl som naturvärden på platsen, och anpassa tillkommande bebyggelse till dessa värden.

Ärendebeskrivning

Bakgrund

Detaljplanen för Baggböle 1:17 och 2:23 har, utifrån tidigare bedömning av vad som anses utgöra ett betydande allmänt intresse samt utifrån översiktsplanens intentioner avseende utpekade utvecklingsstråk, *byar i stråk* etc, handlagts med ett standardförfarande. Detta utifrån att detaljplanen inte ansågs utgöra ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt vara av stor betydelse, inte ansågs medföra betydande miljöpåverkan, samt ansågs följa översiktsplanens intentioner.

Detaljplanen har genomgått och följt hela planprocessen för standardförfarande och antogs av kommunfullmäktige i februari 2021. Antagande gjordes av kommunfullmäktige på grund av behovet av att utöka verksamhetsområde för vatten och avlopp. Planen överklagades

och i februari 2022 kom beslut från mark- och miljödomstolen där planen upphävdes.

Domstolens slutsats i stora drag:

- Eftersom den aktuella detaljplanen inte är förenlig med områdesbestämmelsen, och eftersom FÖP älvskapskapet anger att bebyggelse ska uppföras i enlighet med denna kan detaljplanen inte anses vara förenlig med översiktsplanen. Detta trots att översiktsplanen i övriga delar pekar ut området som ett utvecklingsstråk.
- Då planområdet är beläget inom ett större område av riksintresse för kulturmiljö och detaljplanen innebär en förändrad planeringsinriktning i jämförelse med de sedan länge gällande områdesbestämmelserna bedöms planen vara av betydande intresse för allmänheten.
- Då planen enligt ovanstående inte kan anses vara förenlig med översiktsplanen samt är av betydande intresse för allmänheten borde planen handlagts med ett utökad förfarande.

Nuläge - förhållande till översiktsplanen

Utifrån mark- och miljödomstolens dom ska detaljplanen anses strida mot översiktsplanen då denna anger att bebyggelse ska uppföras i enlighet med gällande områdesbestämmelse.

Gällande områdesbestämmelse pekar ut stora delar av området som [O] ej lämpligt för nybebyggelse med hänsyn till kulturminnesvårdens intresse, landskapsbild och naturvärden. Det aktuella planområdet utgör endast en mindre del av det utpekade [O]-området och platsen naturvärden såväl som relevanta värden för kulturmiljö och landskapsbild har utretts genom framtagande av naturvärdesinventering, inventering av tallöverståndare, arkeologiska utredningar och framtagande av riksintresseanalys. Riksintresseanalysen har även samrått med Länsstyrelsen innan dokumentet färdigställts.

Fysisk planering gör bedömningen utifrån framtagna utredningar att planområdet inte är av sådan art att en exploatering av området påtagligt skulle skada något av dessa värden utan att planförslaget kan anpassas på ett sådant sätt att en exploatering skulle medföra en möjlighet för Baggböle att växa samtidigt som viktiga värden i natur- och kulturmiljö

såväl som landskapsbild tillvaratas och bevaras. Länsstyrelsen har inte framfört annan åsikt under planprocessen och har beslutat att inte överpröva den antagna planen.

Vidare anser Fysisk planering att det faktum att översiktsplanen pekar ut området som ett tillväxtstråk, men samtidigt anger att ny bebyggelse ska ske i enlighet med gällande områdesbestämmelse talar mot varandra och skapar en otydlighet, varför detaljplanen framöver lämpligast handläggs med ett utökat förfarande. Planhandlingarna behöver då revideras utifrån detta så att det tydligt framgår att detaljplanen anses strida mot gällande översiktsplan i det avseendet att utveckling inte sker i enlighet med gällande områdesbestämmelse.

Nuläge - betydande intresse för allmänheten

Utifrån mark- och miljödomstolens beslut ska detaljplanen anses utgöra ett betydande intresse för allmänheten då planområdet ligger inom utpekad riksintresseområde för kulturmiljö och då detaljplanen inses innebära en förändrad planeringsinriktning i jämförelse med den gällande områdesbestämmelsen.

Planhandlingarna behöver utifrån detta revideras så att det tydligt framgår att detaljplanen anses utgöra ett betydande allmänt intresse och därmed behöver hanteras med ett utökat förfarande.

Nuläge – slutsatser

Fysisk planering anser att detaljplanen för Baggböle 1:17 och 2:23 ska genomgå en förnyad detaljplaneprocess med ett utökat förfarande. Då samrådsgruppen behöver vara den samma när man går ut på förnyad granskning efter att ha växlat förfarande, görs bedömningen att detta inte kan garanteras i detta fall varför ärendet föreslås tas ut på förnyat samråd, samt att erforderliga revideringar görs av planen.

Beredningsansvariga

Liza Alcazar, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande