

2020-10-02

Diarienummer
BN 2020/0305
PÅ 18/2020 och PÅ 38/2012

Jenny Lindström

Begäran om planbesked för Veberöd 17:115

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta

- att meddela negativt planbesked och därmed inte påbörja någon planläggning för Veberöd 17:115 i Veberöd med PÅ 18/2020 samt
- att planintressenten ska betala 19 200 kronor i avgift för handläggningen av begäran av planbesked samt
- att avskrivna ärendet för Veberöd 17:115 i Veberöd med PÅ 38/2012.

Sammanfattning

Ansökan om planbesked för Veberöd 17:115 har inkommit till stadsbyggnadskontoret. Ansökan innehåller förslag som innebär att bostadsbebyggelse i form av parhus uppförs på del av rubricerad fastighet. De övergripande styrdokument som stadsbyggnadskontoret baserar sin bedömning på ger inte stöd för ett positivt planbesked. Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att planläggning inte ska påbörjas för Veberöd 17:115 i Veberöd. Ett negativt beslut om planbesked bör fattas för begäran inkommen 29 juni 2020 och tidigare fattat beslut om planbesked tillika planuppdrag, 7 mars 2013, bör avskrivas.

Underlag för beslutet

- Stadsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-10-02
- Beslut byggnadsnämnden 2013-03-07 § 45

Ärendet

Bakgrund och syfte

2020-06-29 inkom begäran om planbesked för del av Veberöd 17:115. Planintressenten presenterar ett förslag som innebär att man genom detaljplan prövar möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse i form av bostadsrättsparhus, totalt 62 bostäder. Området är inte tidigare detaljplanelagt.

2020-10-02

Diarienummer

BN 2020/0305

PÅ 18/2020 och PÅ 38/2012

Förutsättningar och tidigare kommunala ställningstagande**ÖP samt Utbyggnads- och boendeprogram**

Enligt ÖP 2018 är markanvändningen för aktuellt område utpekad som natur i vilka blå-gröna huvudstråk genomkorsar. Området är idag skogsbeklätt och används som närrekreation. Området ingår i ett sammanhängande naturområde som sträcker sig i öst-västlig riktning och skiljer Idala från övriga Veberöd.

Enligt Utbyggnads- och boendeprogrammet ska fokus för Veberöds bostadsbyggande ligga på att utveckla centrummiljön, att bostadsbyggandet ska få en mer stadsmässig utformning, att fler bostäder byggs i kollektivtrafiknära lägen samt att det byggs en högre andel lägenheter i flerbostadshus.

Strategin för både ÖP och utbyggnads- och boendeprogrammet är att bygga inifrån och ut samt att färdigställa det som är påbörjat. Genom denna strategi kan Veberöd växa i den takt som gör att redan gjorda kommunala investeringar, och nödvändiga nya sådana, får bäst utväxling.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv.

Grönprogram

Området är inte specifikt utpekad i Grönprogram förutom att det ingår i ett öst-västligt grön- och naturstråk som avskiljer Idala från Veberöd.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats ligger cirka 500 meter söderut längs Idalavägen. Hållplatsen trafikeras i dagsläget endast vid beställningsresor.

VA

Generellt finns kapacitetsutmaningar för samtliga ledningsnät i Veberöd. Ledningsnätet är i sin helhet äldre med relativt små dimensioner. Byn har byggts ut över tid utan att större uppdateringar har gjorts och med få underhållsarbeten, vilket gett en kumulativ effekt gällande upprustningsbehovet.

Specifikt för Veberöd 17:115 gäller att området ligger utanför verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten och ingår inte som ett utbyggnadsområde enligt VA-utbyggnadsplanen.

Enligt tidigare förd kommunikation med VA SYD framgår bland annat att det dike som exploitören hänvisar till för hantering av dagvatten är ett oreglerat dike där kapaciteten är oviss och ägar- och

2020-10-02

Diarienummer

BN 2020/0305

PÅ 18/2020 och PÅ 38/2012

skötsel förhållandena okända. VA SYD anser att man inte bör planlägga områden där man förlitar sig på privata dagvattenlösningar. VA SYD har även undersökt förslaget att låta dagvattensystemet i Ardennergatan ta hand om vattnet. Där har man dock konstaterat efter noggranna beräkningar att det inte är möjligt att utifrån befintlig kapacitet på dagvattennätet koppla på fler nya områden. Den dagvattenledning som ligger längre nedströms Russgatan är överbelastad och skulle belastningen ytterligare öka skulle det medföra sämre säkerhetsfaktor och risk för översvämning. För att inte riskera det skulle det behövas en kraftig fördröjning av dagvatten i direkt anslutning till planområdet, det vill säga norr om Nils Påls väg på allmän platsmark, innan man släpper till det befintliga kapacitetsbegränsande dagvattennätet. VA SYD efterfrågar rimligheten i att bygga fördröjningsmagasin utan att se till helheten och behovet i stort.

Även spillvattenkapaciteten har nått sin maxgräns i intilliggande område.

Historik

Området är föremål för ytterligare en begäran om planbesked då det i december 2012 inkom en sådan. Byggnadsnämnden beslutade i mars 2013 att meddela att kommunen är positiv till att i detaljplan pröva möjligheterna till ny bebyggelse inom fastigheten Veberöd 17:115 och att tidsplanen för detaljplanarbetet är avhängig planläggningen av de mer prioriterade områdena Idalafältet och Annelundsområdet.

2015 yrkade planintressenten att planprövningen skulle påbörjas eftersom planarbetena för de mer prioriterade områdena hade fortskridit. De fick då beskedet att planarbetena inte var klara och att det skulle dröja ytterligare innan deras ärende kunde påbörjas.

2017 tog planintressenten åter kontakt och nu hade man låtit ta fram nytt förslag med en betydligt högre exploateringsgrad. Med stöd från byggnadsnämndens arbetsutskott tillbakavisades förslaget av stadsbyggnadskontoret med hänvisning till att omfattningen skiljde sig markant jämfört med det ursprungliga förslaget i ansökan om planbesked. Planintressenten skulle, efter kontakt med fastighetsägarna, återkomma.

2020, juni, ny begäran om planbesked har inkommit till stadsbyggnadskontoret.

Planbesked

Syftet med planbesked är att den som planerar att vidta en åtgärd som förutsätter att en detaljplan antas, ändras eller upphävs har rätt att få veta om kommunen har för avsikt att börja ett sådant

2020-10-02

Diarienummer

BN 2020/0305

PÅ 18/2020 och PÅ 38/2012

planarbete. I ett sådant fall ska kommunen även meddela när planarbetet bedöms vara klart. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutligt ställningstagande från kommunens sida.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen får ta ut en avgift för beslut om planbesked. Avgiften som planintressenten ska betala är 19 200 kronor. Beslutet om avgift för planbesked kan överklagas till Länsstyrelsen Skåne. Information om hur man överklagar bifogas beslutet.

Föredragning

Stadsbyggnadskontoret menar att kunskapsläget över tid har förbättrats varför den samlade bedömningen innebär att det inte går att finna stöd för ett positivt beslut för begäran om planbesked. Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att planläggning inte ska påbörjas för Veberöd 17:115 i Veberöd. Ett negativt beslut om planbesked bör fattas för begäran inkommen 29 juni 2020 och tidigare fattat beslut om planbesked tillika planuppdrag, 7 mars 2013, bör avskrivas.

Ole Kasimir
Planchef

Jenny Lindström
Planingenjör

Beslutet expedieras

Enligt sändlista