

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Camilla Bennet

Datum 2018-10-10

Dnr KS 2016/0363

Till Kommunstyrelsen

Nytt planuppdrag för del av Valsättra del 2

Sammanfattning

Syftet med förslaget planuppdrag är att genom detaljplaneläggning pröva möjligheten till utveckling av bostadsändamål i form av småhus inom del av Valsättra del 2. Syftet är även att avgränsa tidigare uppdrag till att endast omfatta del av området. Svinninge planprogram upprättades år 2005 och en hel del förutsättningar har förändrats sedan dess samt utifrån resultatet av de natur- och kulturutredningar som har gjorts, anses ett nytt beslut om planuppdrag samt föreslagen avgränsning vara lämplig.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen beslutar

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för *del av Valsättra del 2*, i enlighet med karta *bilaga 1*.

Bakgrund

Valsättra del 2 är en utpekad etapp för bostäder som ingår i Svinninge planprogram. När programmet godkändes gavs uppdrag för detaljplaneläggning i enlighet med föreslagen etappindelning. Hela området är cirka 35 hektar stort och består idag av några bostäder, kuperad skogsmark och äldre jordbruksmark som korsas av ett dike. Planområdet omfattas av 26 fastigheter och stora delar av markområdena är obebyggda. Området är inte planlagt sedan tidigare.

Ursprungligen var syftet med planuppdraget att undersöka möjligheten att utveckla bostäder inom hela området i enlighet med Svinninge planprogram. Valsättra beskrivs i planprogrammet som ett av de större delområdena där förtätning kräver nya eller kompletterande vägar och infrastruktur och där framtida bebyggelsestruktur bör studeras i samband med angränsande utredningsområden. För en del av detta område, Valsättra del 1, har detaljplan upprättats som vann laga kraft 2016-02-25.

Enligt den nya översiktsplanen ÖP 2040 anges att detaljplaneläggning för Valsättra del 2 kvarstår, att förutsättningarna för ändrad markanvändning behöver utredas vidare samt att utredning och eventuell planläggning av intilliggande utredningsområden föreslås ske på längre sikt.

Under 2018 har några av de första grundläggande utredningarna gjorts på platsen, vilket har påvisat att vissa delar innehåller höga natur- kultur- och landskapsvärden och därmed ej är lämpliga att utveckla för bostadsändamål. Utifrån denna utredning har en ytterligare analys och bedömning gjorts där även tex den kuperade topografin samt andra förutsättningar inkluderats såsom ny ÖP, nya domar vad gäller huvudmannaskapsfrågan mm beaktats.

Utifrån ovanstående som framkommit sedan planprogrammet upprättades anses ett nytt beslut om avgränsning och fortsatt inriktning vara lämplig.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att om det finns önskemål om utveckling inom Valsättra del 2 så är det i huvudsak de östra samt södra delarna av området närmast Svinningevägen där det kan vara lämpligt att genom planläggning pröva möjligheten för utveckling av bostäder i form av småhus.

Därför föreslås att Samhällsbyggnadsförvaltningen i första hand får i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan **för del av Valsättra del 2 i enlighet med karta i bilaga 1**. Dvs för de utpekade mest lämpliga delarna av området i enlighet med resultatet av de utredningar och analyser som gjorts hittills.

För resterande delar av området så råder stor tveksamhet till en utveckling genom planläggning utifrån vad som har framkommit vid de med grundläggande utredningarna som nu utförts. Bedömningen är även att det kan komma att medföra höga samhällsekonomiska kostnader för en planläggning/utveckling i dessa delar tex. vad gäller utbyggnad av infrastruktur. Det är möjligt att delar av de områden som i nuläget inte bedöms lämpliga för utveckling av bostäder i vissa delar i framtiden kan bedömas vara möjliga att utveckla vidare. Det bör prövas efter att intilliggande utredningsområden utreds enligt nya ÖP och det då görs en bredare analys tex. av natur- och kulturvärden och vi undersöker förutsättningarna för en ev. utveckling även inom intilliggande områden och ser på utvecklingsmöjligheterna i ett större sammanhang.

En behovsbedömning för den föreslagna detaljplaneetappen kommer att upprättas i detaljplanebeskedet för att utreda om planen kan ha betydande miljöpåverkan. Fastighetsägarna kommer att stå för samtliga kostnader som uppstår vid upprättande och genomförande av detaljplan, vilket föreslås regleras i huvudsak genom planavtal.

Tidigare beredning och beslutsunderlag

Godkännande av Svinninge planprogram, 2005-12-19 Kommunfullmäktige

Bilagor

1. Karta över preliminär avgränsning av föreslaget planområde
2. Landskapsanalys, kulturmiljöanalys och naturvärdesinventering Valsättra del 2, 2017-11-30
3. PM analys och bedömning – Framtida utveckling inom Valsättra del 2, 2018-07.06



Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef



Maria Bengs
Planchef