



Handläggare

Amanda Andersson

Planarkitekt

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för del av Salnecke 1:10

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens plan-, mark- och exploateringsutskott beslutar att:

1. ge förvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplanarbetet för del av Salnecke 1:10 utan ett inledande planprogramskede.

Beskrivning av ärendet

2017 ansökte fastighetsägaren om planbesked för del av fastigheten Salnecke 1:10 med intentionen att möjliggöra för byggnation av radhusbebyggelse. PLEX-utskottet fattade 2018-04-12 § 36 beslut om ett positivt planbesked där planprocessen skulle inledas med ett planprogramsskede som skulle omfatta nordöstra Örsundsbro, det vill säga ett större område än det ansökan avsåg.

Bakgrunden var att den föreslagna bostadsexploateringen saknade stöd i den fördjupade översiktsplanen för Örsundsbro. Området som ansökan avsåg var i FÖP utpekad som närströvsområde. Dåvarande samhällsbyggnadsförvaltningen gjorde bedömningen att det var positivt med ett tillskott av bostäder i tätorten, och att läget i den nordöstradeln av orten skulle kunna vara lämpligt men frågan behövde utredas på ett mer övergripande plan. En utredning om var ny bostadsbebyggelse i Örsundsbro bäst skulle kunna lokaliseras var redan tänkt att ske inom ramen för framtagandet av ny översiktsplan med fördjupningskapitel för kommunen större kransorter. Men för att vinna tid bedömdes att ett programskede i detaljplaneprocessen kunde påbörjas innan ÖP-processen och sedan pågå

delvis parallellt med ömsesidig nytta för båda processerna (se figur 1 i kartbilaga till tjänsteskrivelse).

Startskottet för planprogrammet kom dock att skjutas upp på grund av andra ärenden fick högre prioritet och att det fanns begränsade personalresurser hos förvaltningen. När översiktsplanearbetet kom igång och delvis drog ut på tiden (vid tiden för planbeskedet förväntades översiktsplan antas 2020) gjordes bedömningen att frågorna som behövde hanteras (lämplig lokalisering av bostäder, VA-kapacitet, påverkan på väginfrastruktur och kapaciteten i skola/förskola) redan hanterades inom ramen för ÖP-processen. Igångsättandet av detaljplaneprocessen har därför inväntat att se att ny ÖP ger stöd för bostadsexploateringen (se figur 2 i kartbilaga till tjänsteskrivelse).

Den nya översiktsplanen med tätortskapitel för bland annat Örsundsbro vann laga kraft under 2025.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för strategisk planering.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

I den nya översiktsplanens tätortskapitel för Örsundsbro pekas det aktuella området ut för bostadsbebyggelse vilket innebär att projektet nu har det ÖP-stöd som saknades vid planbeskedet 2018.

I översiktsplanearbetet har lokaliseringen prövats med hänsyn till platsens förutsättningar och en översiktlig bedömning av de konsekvenserna exploateringen medför har varit del av arbetet. Utifrån det prövningsarbetet har en del av det ansökta området istället pekats ut som grönområde med hänsyn till naturvärden och topografi.

Bedömningen har gjorts i ÖP-arbetet att VA-nätet har kapacitet att klara den ökade belastning som bostadsområdet skulle innebära. Det ökade behovet av platser i skola/förskola som området ger upphov till finns också i översiktsplanen med i kommunens planering för skolor och förskolor i Örsundsbro och i ÖP-arbetet har kunnat konstateras att detta kommer att kunna hanteras.

Förvaltningen gör bedömningen att med stöd i översiktsplanen och de frågor som vägts in och hanterats i det arbetet så finns det inte behov av ett planprogramsskede längre utan planprocessen bör kunna hanteras på ordinarie sätt i ett standardförfarande. Planarbetet kan inledas omgående och bedöms vara klart för antagande Q3 2027.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för upprättande av planprogram och detaljplan regleras genom planavtal så att arbetet bekostas av den som har nytta av planen, det vill säga i detta fall av fastighetsägaren. För kommunens del gör det därmed ingen ekonomisk skillnad om planprocessen inleds med programskede eller ej.

Sociala eller miljömässiga konsekvenser

Beslutet att påbörja planprocessen utan planprogramsskede bedöms i sig inte få några sociala eller miljömässiga konsekvenser. De övergripande frågor som programmet skulle hantera har hanterats i den reviderade översiktsplanen. De konsekvenser som bebyggelse inom del av Salnecke 1:10 kommer att medföra kommer att hanteras på vanligt vis i planprocessen.

Beslutsunderlag

Följande handlingar har legat till grund för beslutet:

- Tjänsteskrivelse, 2025-10-23
- Kartbilaga till tjänsteskrivelse, 2025-10-23
- Tjänsteskrivelse, 2018-03-27

Ansvariga tjänstepersoner

Tjänsteskrivelsen är fastställd av följande:

- Carl Arnö, Förvaltningschef miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
- Yasaman Ghanavi, enhetschef detaljplanering

Sändlista

Beslutet skickas till:

- Sökanden