

## Tjänsteskrivelse om planbesked för Drängsered 1:1

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar lämna positivt planbesked för del av förslaget om detaljplan på fastigheten Drängsered 1:1.

### Sammanfattning

Förvaltningen har fått in en ansökan om planbesked med förfrågan om upprättande av detaljplan för cirka 300-500 nya bostäder på fastigheten Drängsered 1:1, i centrala Norsesund.

Kommunens översiktsplan, ÖP2008, anger att fastigheten omfattas av stora opåverkade områden, som är av regionalt och lokalt intresse för friluftslivet.

En utveckling av Norsesund bör ske i samverkan med Alingsås kommun kring frågor om infrastruktur och samhällsservice. Förutsättningarna för en utveckling av Norsesund bör utredas i en övergripande studie, förslagsvis i en fördjupad översiktsplan.

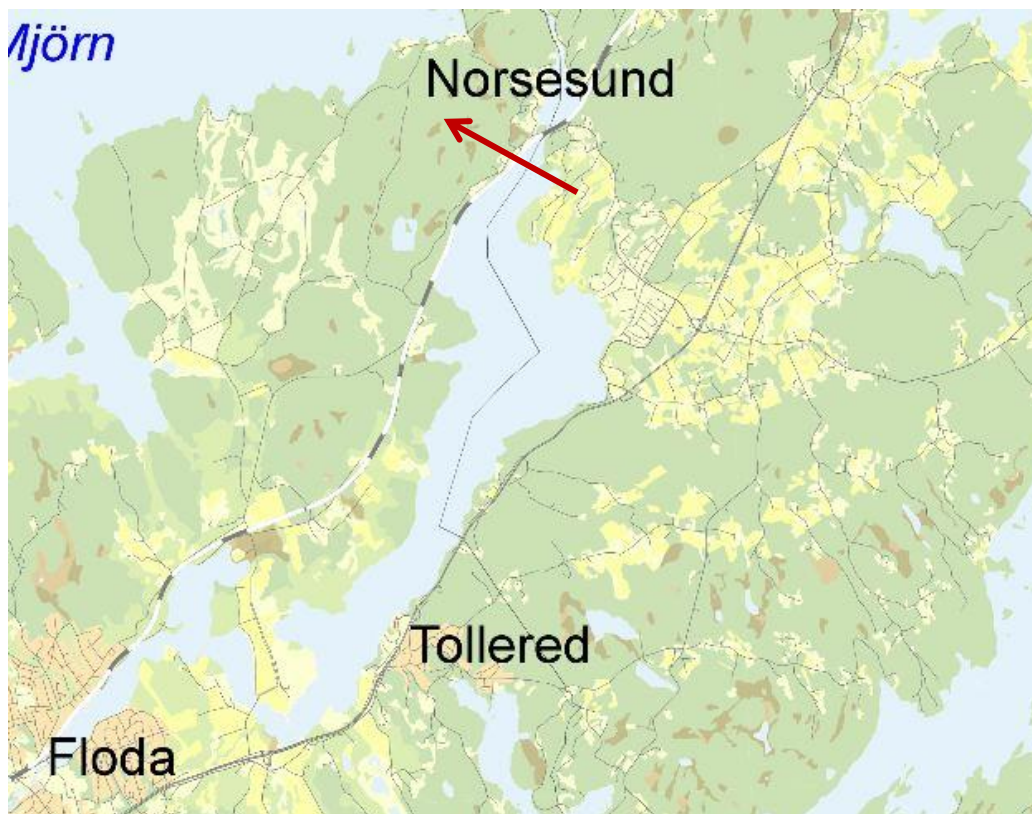
Förvaltningen kommer inte att göra en fördjupad översiktsplan (FÖP) innan en framtida markanvändning har beslutats i en översiktsplan vilket innebär att en utbyggnad av Norsesund kan ske först på långsikt.

Datum  
2015-04-18

Dnr  
KS15.202

## Bakgrund

Pikenborg Förvaltning AB har tidigare lämnat in en planansökan med samma förslag till utbyggnad den 24 juni år 2010. Förvaltningen ställde sig då positiva till delar av förslaget och meddelade sökande att arbetet med att pröva ny bebyggelse kunde ingå i verksamhetsplanen för år 2012 under förutsättning att föreslagen verksamhetsplan godkändes politiskt. Kommunstyrelsen fattade den 21 december 2012 beslut om att bland annat flytta fram arbetet med ”bostäder i Norsesund” Drängsered 1:1 till 2014 års verksamhetsplan. Planarbetet i Norsesund har inte prioriterats i verksamhetsplanen de senaste åren. Nu har sökande valt att få frågan prövad i en ansökan om planbesked.



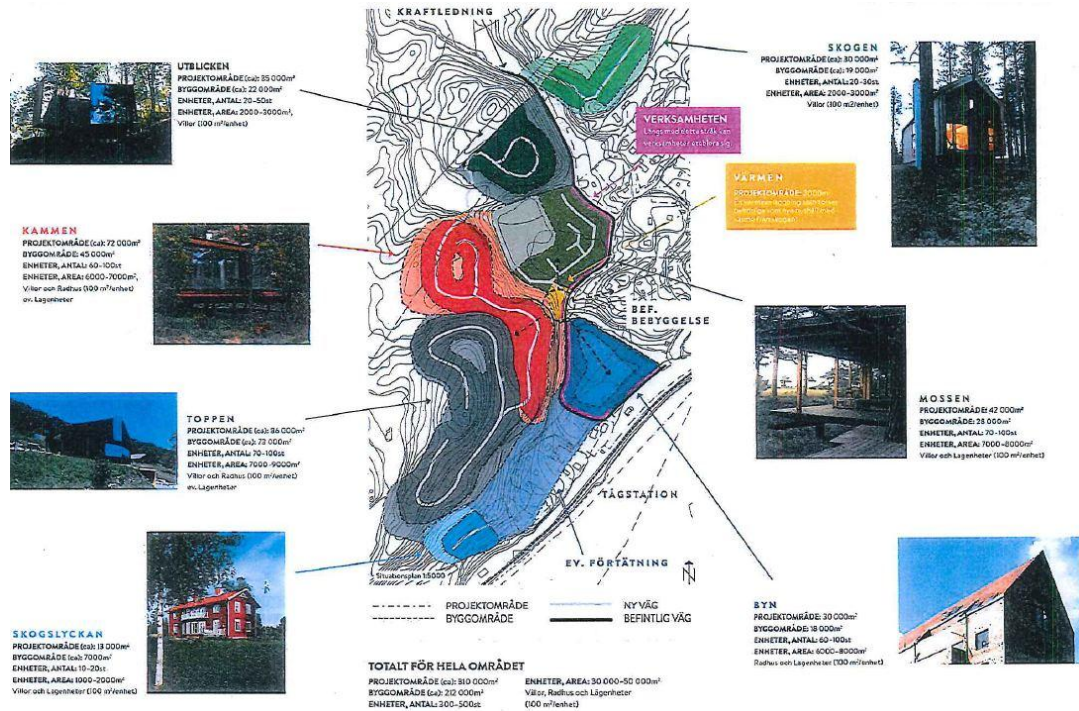
## Förslaget

Ansökan avser en prövning av 300-500 nya bostäder genom ny detaljplan. Förslaget innehåller bostäder med blandad upplåtelseform i centrala Norsesund. Sökande vill även skapa möjlighet till att genomföra byggemenskaper.

I förslaget har centrala Norsesund delats in i sju områden. *Utblicken* (20-50 villor), *Kammen* (60-100 villor och radhus), *Toppen* (70-100 villor och radhus) *Skogslyckan* (10-20 villor och lägenheter), *Byn* (60-100 radhus och lägenheter)

Datum  
2015-04-18Dnr  
KS15.202

*Mossen* (70-100 villor och lägenheter), *Skogen* (20-30 villor). Ett mindre stråk för verksamheter har också föreslagits. Projektområdet är cirka 310 000 kvadratmeter.



## Ekonomi

Avgift tas ut för planbesked. Enligt fastställd taxa utgör avgiften för detta planbesked 20 000 kronor.

## Jämställdhet

Berör ärendet kvinnor, män, flickor eller pojkar? Ja

Synliggör ärendet kvinnor, män, flickor och pojkar? Nej

Kan ärendet få olika effekter för kvinnor och män, flickor och pojkar? Nej

Ärendet berör främst de boende i området idag och i framtiden. Det medverkar i detta skede varken till att synliggöra eller osynliggöra någon av dessa.

Planbeskedet har i detta skede inte någon påverkan på andra än sökanden och den kommunala förvaltningen.

## Bedömning

Utefter förvaltningens bedömningsmodell får förslaget den totala poängen -1. Detta på grund utav förslagets omfattning innebär stora satsningar på ny

Datum  
2015-04-18

Dnr  
KS15.202

infrastruktur och kommunal service samt att delar av förslaget strider mot gällande ÖP 2008 avseende exploatering i ett regionalt friluftsområde. Översiktsplanen pekar ändå ut området som lämpligt att pröva en utveckling av attraktiva, sjönära bostäder i.

I planeringsarbetet måste hänsyn tas till olika intressen som riksintressen för transporter, buller från järnvägen samt närliggande elledning.

Några av de föreslagna områdena omfattas av höga och t o m mycket höga trafikbullernivåer .

Området där ”Byn” planeras bedöms olämplig för bebyggelse dels pga att det föreslagna området är låglänt och kan komma att behövas för dagvattenhantering (område som får översvämmas) och att det är idag är blött där med sumpskogskaraktär.

Största delen av bostäderna bedöms ligga inom 10 minuters gångavstånd till Norsesund station. Som ett första skede har tillgängligheten på anslutningsvägar undersökts av förvaltningen. Riktlinjen är en lutning på max 10 procent.

Vägdragningarna inom området måste studeras vidare för att utformas till lämpliga tillfartsvägar.

Norsesund ligger strategiskt utmed Västra stambanan med egen pendeltågstation. Tillfartsväg för bil är via Ingared, genom Alingsås kommun. Vägens standard är relativt låg utan gång och cykelbana. En utveckling av Norsesund bör ske i samverkan med Alingsås kommun kring frågor om infrastruktur och samhällsservice. Förutsättningarna för en utveckling av Norsesund bör utredas i en övergripande studie, förslagsvis i en fördjupad översiktsplan

Eftersom Lerums översiktsplan är under omarbetning kan en fördjupning tas fram när en ny översiktsplan är klar. Detaljplanearbetet beräknas därför inte kunna starta inom en femårsperiod

### **Tidplan**

Detaljplan för en första etapp kan antas år 2022. Start av FÖP kan ske år 2018.

### **Beslutsunderlag**

Ansökan om planbesked för fastigheten Drängsered 1:1 (2015-02-23).

Tjänsteskrivelse 2015-04-18 (denna handling).

Datum  
2015-04-18

Dnr  
KS15.202

Sektor samhällsbyggnad

Peter Lönn  
Tf Sektorschef

Ann-Christin Wellander  
Planchef