

MBN § 17

**ALSKOG GUFFRIDE 1:22 & 1:45 - Begäran
om planbesked**

MBN 2020/2652

Miljö- och byggnämndens beslut

- Miljö- och byggnämnden ger Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för delar av fastigheterna Alskog Guffride 1:22 och Alskog Guffride 1:45 i syfte att pröva idrottsändamål – hästsport inklusive eventuella verksamheter som kan knytas därtill. Planarbetet ska även pröva för bostadsändamål där så kan vara möjligt. Beslut i enlighet med 5 kap. 2 § Plan och Bygglagen (SFS 2010:900).
- Miljö- och byggnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden. Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.
- Miljö- och byggnämnden tar inte ställning till exploaterings omfattning.
- Förslag till detaljplan bedöms inte få några regionalekonomiska konsekvenser.

Reservation

Jenny Lundahl (MP) reserverar sig och önskar att ett gestaltungsprogram tas fram i samband med planprogrammet

Avgift

Planbeskedsavgift 15 000 kronor

Totalt 15 000 kronor

Avgiften är beräknad i enlighet med taxa fastställd av regionfullmäktige. Faktura skickas separat.

Sammanfattning

Begäran om planbesked inkom till Samhällsbyggnadsförvaltningen, enhet Plan 2020-10-07. Förfrågan rör upprättande av detaljplan för fastigheterna Alskog Guffride 1:22 och Alskog Guffride 1:45. Syftet med planläggningen är enligt ansökan primärt att tillskapa byggrätter för bostadsbyggnader med flera olika upplåtelseformer (fritidshus, flerbostadshus, uthyrningsstugor m.m.), restaurang och konferens-/festlokal, växthus samt en tillhörande hästsportanläggning. Anläggningen kommer att ha huvudfokus på hästpolo men även annan hästsport med tillhörande verksamheter planeras kunna utövas inom området. Fastigheterna har tidigare använts som djurpark (Gute Zoo). Av ansökan framgår att vatten- och avloppslösningar behöver utredas samt även logistik inom anläggningen gällande hästhållning och den planerade bebyggelsen.

Planområdet är ca 27 ha stort och omfattar såväl aktiv jordbruksmark i form av åker, öppen betesmark och skogsbetesmarker i kulturlandskap. Stora delar av området hyser mycket höga natur- och kulturvärden genom en lång brukskontinuitet och omfattas även av riksintresse för kulturmiljövården. Flera fornminnen finns registrerade inom området.

Området omfattas inte av någon detaljplan eller övrig strategisk planering annat än Översiktsplanens generella riktlinjer kring jordbruksmark och pågående markanvändning.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att det inkomna förslaget skulle kunna medföra en spännande framtidsutveckling för en plats som har mycket synliga band till ett historiskt kulturbruk kring djurhållning och jordbruk. Ansökan redovisar en full utbyggnad av anläggningen sedd över tid och anger sig då kunna ”erbjuda varor och tjänster för ett rikt friluftsliv men även för rekreation och hälsa t.ex. hästpolo, lägerverksamhet, konferenser, fester, boende m.m.”

Anläggningens historik som zoo fram till nedläggningen 2008 är fortfarande synlig men området har ej utnyttjats publikt sedan dess. De flesta av zoo-anläggningens byggnader och inhägnader finns ännu kvar i till synes i hyfsat skick och skulle, i de fall det är möjligt med ny användning, kunna bidra till ytterligare en årsring för området.

Större delen av området utgörs dock av jordbruksmark och bär idag EU-stöd. Delvis för att bidra till att upprätthålla just kulturbuksamheten. Främst gäller detta ängsbetesmarkerna i den norra delen av planområdet, som också angränsar till ett mycket fornminnestätt område (Digerrojr och Gålrum). Området ingår också i riksintresse för Kulturmiljövården (I 32. Alskog). Kulturvärdena medför också höga naturvärden vilka måste inventeras och behandlas som en planeringsförutsättning.

Förslaget anger att merparten av bostadsbebyggelsen anläggs inom den öppna jordbruksmarken, och i kulturmiljöerna, vilket enligt Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning får en stor landskapspåverkan och som därför anses som mycket olämpligt. Enligt domstolspraxis rörande miljöbalkens 3 kap. 4 § om vad som anses utgöra brukningsvärd jordbruksmark ska ett tydligt samhällsintresse kunna uppvisas för att motivera att brukningsvärd jordbruksmark ska tas ur produktion (jfm. Mark- och miljööverdomstolens dom den 1 april 2016 i mål 4087-15). En sådan motivering kan vara ett utpekande i en strategisk plan t.ex. i en gällande översiktsplan, vilket saknas för planområdet.

Ungefär en fjärdedel av planområdet anges för hästsportsändamål. Detta bedöms ligga mer i linje med pågående markanvändning och kan därmed sannolikt anses vara mer genomförbart. Det ställer dock också frågor om adekvata ytor för logistik kring djurhållning i en större skala och störningsrisker gentemot planerade bostäder utöver påverkan på landskapets bebyggelsestruktur och landskapsbild.

Sammantaget redovisar förslaget ca 40 småfastigheter avsedda för fritidshus på relativt små fastigheter (ca 1200 kvm), ca 20 uthyrningsbyggnader enligt parhusmodell samt 4 stycken flerbostadshus. Förvaltningens slutsats är att den höga exploateringsgraden i förslaget verkar orienterad kring att möjliggöra för en stor bostadsetablering snarare än hästsport. Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten och avloppsnätet men den kapacitet som krävs för antalet redovisade bostäder samt en storskalig hästsportanläggning, överskrider den kapacitet för omhändertagande av spillvatten (avlopp) som finns i dagsläget. Teknikförvaltningens VA-avdelning medger därför ingen utökad anslutning utifrån vad som anges i det inkomna planförslaget.

Givet alla kända planeringsförutsättningar finns det fog att redan i detta skede avskriya möjligheten till en sådan storskalig exploatering som redovisas i ansökningens bifogade situationsplan då sannolikheten för ett genomförande av en sådan exploatering skulle vara liten, med hänvisning till Länsstyrelsen överprövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL.

Ansökan uttrycker dock att exploatörens förslag inte tar hänsyn till frågor gällande riktlinjer mellan djurhållning och bebyggelse, naturområden, fornlämningar, VA m.m. och att man därmed är medveten om att detta kan påverka det slutliga resultatet.

Sammantaget gör förvaltningen därför bedömningen att om ett eventuellt planarbete sker på en sådan skala och på ett sådant vis att bl.a. brukandet av angränsande jordbruksmarker inte begränsas och att full hänsyn tas till natur- och kulturvärden m.m. skulle en anläggning för hästsport och turism med tillhörande byggnader säkerligen skulle kunna etableras genom en försiktig och genomtänkt placering med hög arkitektonisk ambition. Huruvida detta även kan innefatta bostäder och i sådana fall till vilken omfattning, kräver ytterligare utredningar som omfattar ytor både inom och utanför planförslagets avgränsning. I slutändan medför detta sannolikt en etablering inom ett mindre område än ansökan i dag anger. Om en mindre etablering kan rymmas inom VA-kollektivet, alternativt att vatten och avlopp löses genom en enskild lösning får hanteras inom ramarna för planarbetet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen initialt kan hanteras med standardförfarande då den är förenlig med kommunens översiktsplan och saknar betydande intresse för allmänheten. Miljö- och byggnämnden antar detaljplanen enligt delegationsordning.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredras av Christian Björkman, fysisk planerare. Miljö- och byggnämnden ansluter sig till arbetsutskottet bedömning.

Mötet avbryts på grund av tekniska problem 14:42. Mötet återupptas klockan 15:00.

Yrkande

Ordförande Eva Ahlin (C) föreslår att:

Miljö- och byggnämnden ger Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för delar av fastigheterna Alskog Guffride 1:22 och Alskog Guffride 1:45 i syfte att pröva idrottsändamål – hästsport inklusive eventuella verksamheter som kan knytas därtill. Planarbetet ska även pröva för bostadsändamål där så kan vara möjligt. Beslut i enlighet med 5 kap. 2 § Plan och Bygglagen (SFS 2010:900).

Miljö- och byggnämndens kostnader ska regleras i plankostnadsavtal med sökanden. Ordföranden undertecknar plankostnadsavtalet.

Miljö- och byggnämnden tar inte ställning till exploaterings omfattning.

Förslag till detaljplan bedöms inte få några regionalekonomiska konsekvenser.

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att det vinner bifall.

Beslutsunderlag

Handlingar som ligger till grund för beslutet
Tjänsteskrivelse, 2021-01-20
Ansökan, 2020-10-07

Skickas till

Royal Baltic Polo Resort AB, Att: Thomas Fredstam, Kräklingbo Skåne 933, 62370
KATTHAMMARSVIK

Sökande

Royal Baltic Polo Resort AB, Thomas Fredstam, Kräklingbo Skåne 933, 62370 KATTHAMMARSVIK