

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Sollebrunn – upphävande av
områdesbestämmelser 11 för fastigheterna
Sjötorp 1:34 och Sjötorp 1:35

Projektnummer: 23228
Diarienummer: 2023.036 KS

Beställare: Kommunstyrelsen
Projektledare: Emelie Spreizer Aspeheim
Upprättad: 2025-11-03

Ärendets handläggning

Kommunstyrelsen beslutade 202-02-08, § 36 om planprioritering för år 2023-2024. Detta projekt är ett av de förekommande inom planprioriteringslistan och innebär prövning av att upphäva gällande områdesbestämmelser för fastigheterna Sjötorp 1:34 och Sjötorp 1:35. Detaljplanen föreslogs handläggas med ett begränsat standardförfarande, enligt 5 kap Plan- och bygglagen (2010:900), vilket innebär att planen kan antas om samrådskretsen godkänner planförslaget.

Detaljplanen fanns tillgänglig för samråd med sakägare, förvaltningar, myndigheter med fler under perioden 27 april – 23 maj 2023. Detaljplanen fanns då kungjord på kommunens digitala anslagstavla samt tillgänglig på samhällsbyggnadsförvaltningen, Sveagatan 12 och även på kommunens hemsida. Under samrådet inkom totalt **5** yttranden samt **1** godkännandebblankett. Då ett av de inkomna yttranden framförde invändningar mot planförslaget behöver projektet handläggas med ett standard förfarande och ställdes ut på granskning.

Detaljplanen fanns tillgänglig för granskning med sakägare, förvaltningar, myndigheter med fler under perioden 6 oktober – 20 oktober 2025. Detaljplanen fanns då kungjord på kommunens digitala anslagstavla samt tillgänglig på Samhällsbyggnadsförvaltningen, Sveagatan 12 och på kommunens hemsida. Under granskningen inkom totalt **4** yttranden. Inkomna synpunkter från samråd och granskning finns sammanställda i detta granskningsutlåtande enligt 5 kap. § 17 plan- och bygglagen. Granskningsutlåtandet redogör för inkomna synpunkter samt kommunens svar på hur synpunkterna beaktas i den fortsatta hanteringen av planärendet.

Sammanfattning av ändringar

Planbeskrivning har förtydligat att strandskydd är upphävt inom delar av fastigheterna.

Inkomna yttranden

| Instans | Samråd | Granskning | Kvarstående synpunkt |
|---|------------|------------|----------------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2023-05-03 | 2025-10-15 | Nej |
| 2. Bygg- och miljönämnden | 2023-05-09 | - | Nej |
| 3. Alingsås och Vårgårda räddningstjänstförbund | 2023-05-12 | 2025-10-09 | Nej |
| 4. Lantmäteriet | 2023-05-16 | 2025-10-16 | Nej |
| 5. Polismyndigheten | - | 2025-10-07 | Nej |
| Sakägare | | | |
| Privatperson 1 | 2023-05-02 | - | Nej |
| Övriga | | | |
| Naturskyddsföreningen | 2023-05-09 | - | Ja |

På följande sidor redovisa de inkomna synpunkterna följt av kommunens svar på hur synpunkterna beaktas i den fortsatta hanteringen av planärendet.

Inkomna yttranden samråd

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget.

2. Bygg- och miljönämnden

Bygg- och miljönämnden har inga synpunkter på planförslaget eller övrig information.

3. Alingsås och Vårgårda räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten har inga synpunkter på planförslaget. Dock framför myndigheten att följande synpunkter bör säkerställas vid framtida byggnation:

1. Ordna med framfartsvägar så att de är minst 3,5 meter bred och med bärighetsklass 2, inom 50 meter från byggnader.
2. Räddningstjänsten kan förväntas vara på plats inom cirka 20 min vid en eventuell händelse.
3. Det finns inte något brandpostnät i området.

Planenhetens svar:

1. Befintlig tillfartsväg bedöms ha rätt bärighetsklass då sopbil kan angöra vägen
2. Synpunkten noteras
3. Synpunkten noteras

4. Lantmäteriet

Myndigheten har inga synpunkter på planförslaget.

5. Naturskyddsföreningen

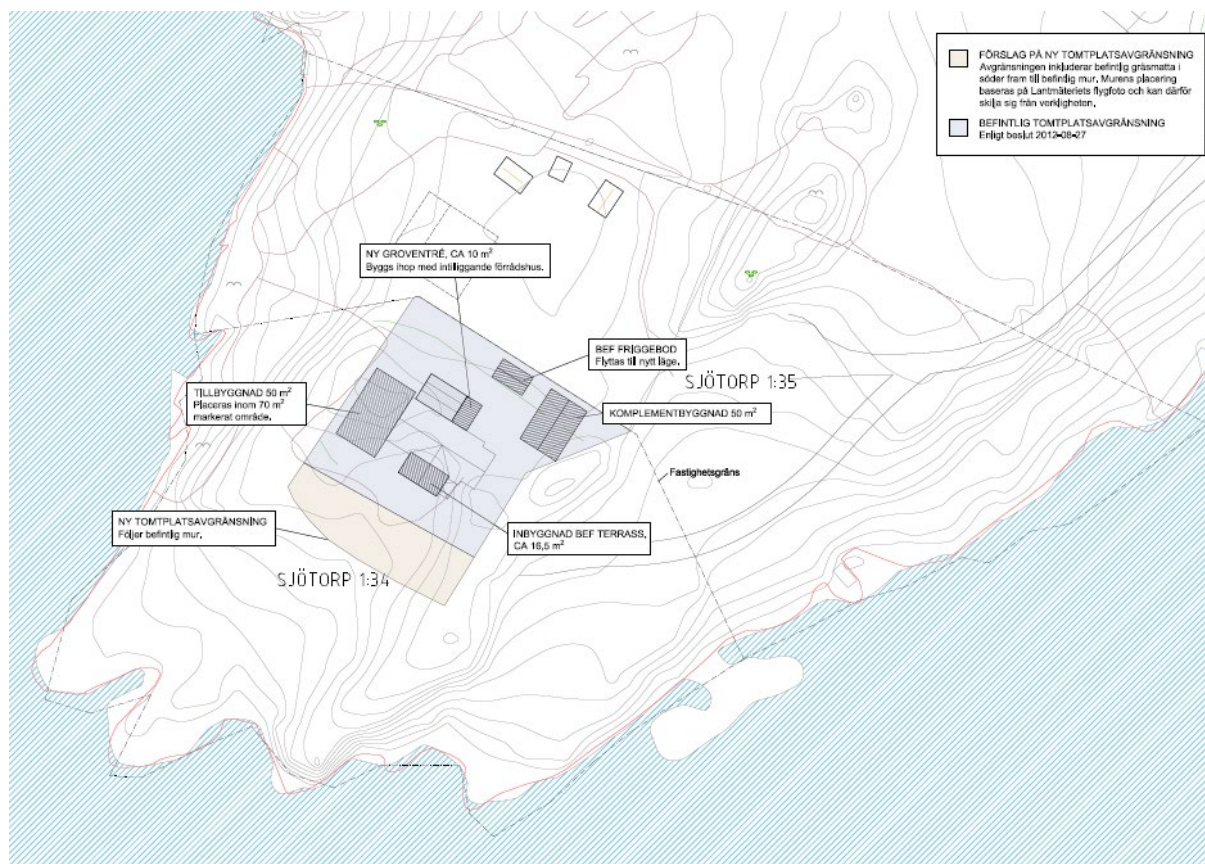
Instansen framför följande synpunkter:

1. Fastigheterna omfattas av områdesbestämmelser OB 11 för del av Hästhagen, lagakraftvunnen 1994-11-17. Områdesbestämmelserna reglerar att största tillåtna bruttoarea är 70 kvadratmeter per fastighet, varav huvudbyggnad får uppgå till 50 kvadratmeter. Av handlingarna (bilder) framgår att man redan nu avviker från bestämmelserna, dvs huvudbyggnad om maximalt 50 kvadratmeter. Hur är det möjligt? Har kommunen godkänt avvikelser?
2. Varför tar man bort områdesbestämmelser specifikt för dessa två fastigheter? Vad gäller för övriga fastigheter inom planområdet?

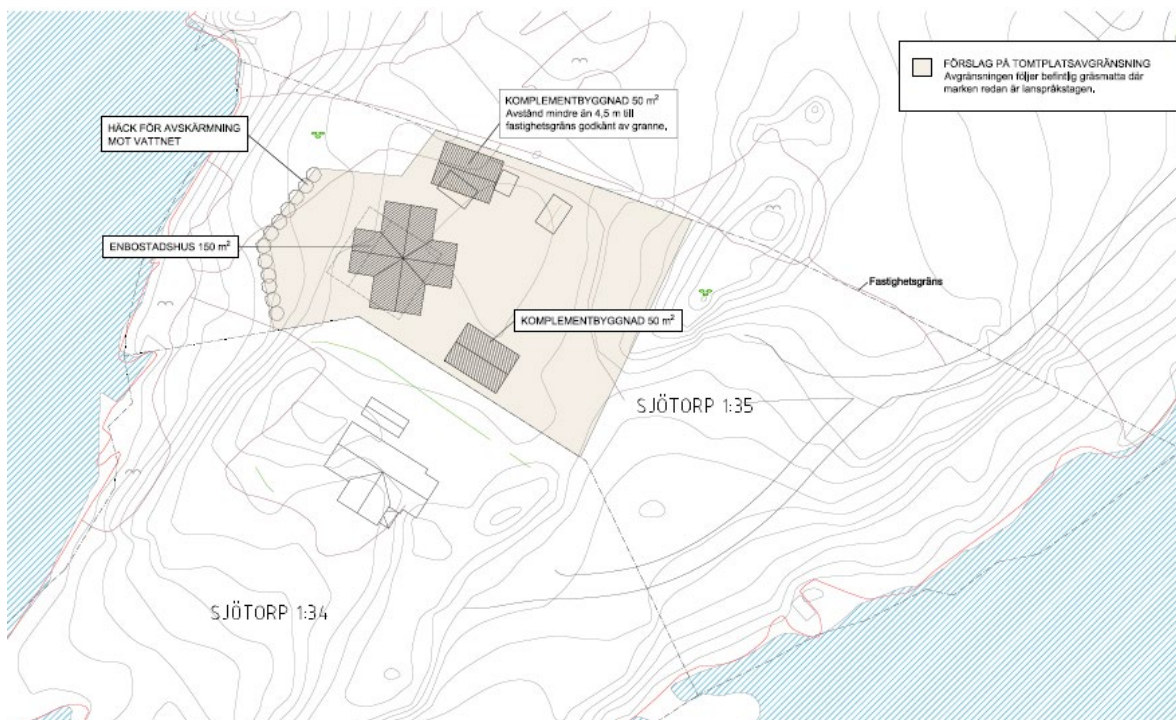
3. Sjön Anten är av riksintresse för naturvård. Riksintressets värden karaktäriseras bland annat av Antens storlek, dess flora med den rödlistade arten revsvaltning, fiskeribiologiska värden samt den rika fågelfaunan. Revsvaltingen finns på flera platser vid Anten. Hur förekomsten är runt aktuell udde måste utredas och eventuella skyddsåtgärder vidtas. Ett av strandskyddets syften är att tillgodose växt- och djurlivets livsvillkor samt allmänhetens tillträde till mark och vatten. Tillgänglighet ska kunna ske både från land och vatten. Anten är av stort intresse för rörligt friluftsliv. Vid eventuell dispens från strandskyddet skall fastigheternas tomter/hemfridzon därför vara tydligt avgränsade så att fri passage för vandring /landstigning i strandområdet säkerställs. Inga fasta bryggor, solaltaner eller liknande konstruktioner skall tillåtas. Strandområdet får inte uppfattas som privat område. Planbeskrivningens sida 8 tar upp de särskilda skäl som skall uppfyllas för att dispens från strandskyddet ska kunna medges. Naturskyddsföreningen kan inte se att något av skälen uppfylls i aktuellt fall. Vilka skäl i Miljöbalken 18 § 7c åberopar tomtägaren?

Planenhetens svar:

1. Bygglov för huvudbyggnad inom Sjötorp 1:34 beviljades av samhällsbyggnadsnämnden den 27 augusti 2012, § 125. Genom beslutet medgavs avvikelse från gällande områdesbestämmelser.
2. Fastighetsägaren har ansökt om planbesked, vilket är en möjlighet som erbjuds enligt plan- och bygglagen. Lagstiftaren har gett denna möjlighet för enskilda fastighetsägare att utveckla fastigheter och kommunen gör därefter en lämplighetsprövning enligt plan- och bygglagen. Positivt planbesked gavs då åtgärden inte bedöms strida mot områdesbestämmelsernas syfte då planområdet ligger i utkanten. Upphävda områdesbestämmelser gäller endast för fastigheterna Sjötorp 1:34 och 1:35. För övriga fastigheter inom områdesbestämelseområdet gäller områdesbestämmelserna fortsatt.
3. Bygg- och miljönämnden beslutade den 17 juni 2025, §§ 62-63 om strandskyddsdispens inom fastigheterna. För Sjötorp 1:34 och den bebyggelse som är längst ut på udden i närmast anslutning mot strandlinjen har tomtplatsavgränsningen utökats. Tomtplatsavgränsningen följer nu befintlig mur. Utanför beslutad tomtplatsavgränsning gäller fortsatt strandskydd och allmänhetens tillträde till strandskyddat område.



Beslut om strandskyddsdispens inom Sjötorp 1:34. Grå markering redovisar befintlig tomtplatsavgränsning enligt beslut 2012-08-27. Brun markering redovisar beslutad tomtplatsavgränsning.



Beslut om strandskyddsdispens inom Sjötorp 1:35. Brun markering redovisar beslutad tomtplatsavgränsning.

Inkomna godkännanden från sakägare

Sakägare 1, fastigheten Sjötorp 1:34

Inkomna synpunkter under granskning

1. Polismyndigheten

Myndigheten har inga synpunkter på planförslaget.

2. Alingsås och Vårgårda räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten har inga synpunkter på att områdesbestämmelserna upphävs, men framför nedanstående synpunkter som bör beaktas vid framtida byggnation:

1. Ordna med framfartsvägar så att de är minst 3,5 meter bred och med bärighetsklass 2, inom 50 meter från byggnader.
2. Räddningstjänsten kan förväntas vara på plats inom ca 20 min vid en eventuell händelse.

3. Det finns inte något brandpostnät i området.

Planenhetens svar:

1. Befintlig tillfartsväg bedöms ha rätt bärighetsklass då sopbil kan angöra vägen
2. Synpunkten noteras
3. Synpunkten noteras

3. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget.

4. Lantmäteriet

Lantmäteriet har inga synpunkter på planförslaget.

Ej tillgodosedda synpunkter

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda efter granskning:

Naturskyddsföreningen

Planenheten

Åsa Jönsson
Planchef

Emelie Spreizer-Aspeheim
Planarkitekt