



ALINGSÅS
KOMMUN

Kommunledningskontoret
Handläggare: Emelie Aspeheim-Spreizer
0322-617186

Planbeskrivning



Granskningshandling
Upprättad 2025-09-22
Dnr 2020.036 KS

Upphävande nr 1 av områdesbestämmelser 11 för
fastigheterna Sjötorp 1:34 och Sjötorp 1:35

Innehåll

Sammanfattning	2	5. Genomförande av upphävandet och administrativa frågor	9
Upphävandeprocessen	3		
1. Inledning	4		
2. Förutsättningar	5		
3. Planeringsförutsättningar	7		
4. Konsekvenser	9		

Sammanfattning

Syftet är att upphäva gällande områdesbestämmelser för fastigheterna Sjötorp 1:34 och Sjötorp 1:35. Områdesbestämmelserna reglerar att största tillåtna bruttoarea är 70 kvadratmeter per fastighet, varav huvudbyggnad får uppgå till 50 kvadratmeter. Genom att upphäva områdesbestämmelser ges möjligheten att söka bygglov för nybyggnad samt tillbyggnad. Parallellt med processen att upphäva områdesbestämmelser för fastigheterna har fastighetsägaren ansökt om strandskyddsdispens. Bygg- och miljönämnden beslutade att ge strandskyddsdispens för fastigheterna den 17 juni 2025, §§ 62-63. Länsstyrelsen i Västra Götalands län beslutade den 30 juni 2025 att inte överpröva kommunens beslut och Sjötorp 1:34 samt 1:35 har ett upphävt strandskydd inom beslutad tomtplatsavgränsning enligt lagakraftvunnet beslut.



Upphävandeprocessen

Upphävandet av områdesbestämmelser regleras genom plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Att upphäva områdesbestämmelser följer enligt 5 kap. § 39 samma process som vid upprättandet av ny detaljplan. Detaljplan föreslås handläggas med ett begränsat standardförfarande, men på grund av inkomna synpunkter under samrådsförfarandet handläggs projektet enligt ett standardförfarande. Processen vid standardförfarande beskrivs nedan.

Samråd

Kommunen ska samråda detaljplaneförslaget med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Samrådets syfte är att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. När samrådet genomförts kan planförslaget justeras utifrån de synpunkter som kommit in för att bättre anpassa förslaget till förutsättningarna på platsen.

Granskning

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget vara tillgängligt för granskning under två veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, till exempel sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan.

Synpunkter från samrådet och granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande.

Antagande och laga kraft

Detaljplanen antas av kommunstyrelsen enligt gällande delegationsordning. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare under tre veckors tid möjlighet att överklaga detaljplanen. Därefter vinner planen laga kraft om den inte överklagas.



Planbeskrivning

1. Inledning

Planens syfte

Syftet är att upphäva gällande områdesbestämmelser för fastigheterna Sjötorp 1:34 och Sjötorp 1:35. Områdesbestämmelserna reglerar att största tillåtna bruttoarea är 70 kvadratmeter per fastighet, varav huvudbyggnad får uppgå till 50 kvadratmeter. Genom att upphäva områdesbestämmelser ges möjligheten att ansöka om bygglov. Beslut om strandskyddsdispens är prövat för de båda fastigheterna och vann lagakraft den 30 juni 2025.

Uppdrag och planhandlingar

Kommunstyrelsen beslutade den 3 mars 2025, § 26 om planprioritering. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan.

Planförslaget omfattar nedanstående handlingar:

Reviderad bestämmelsekarta

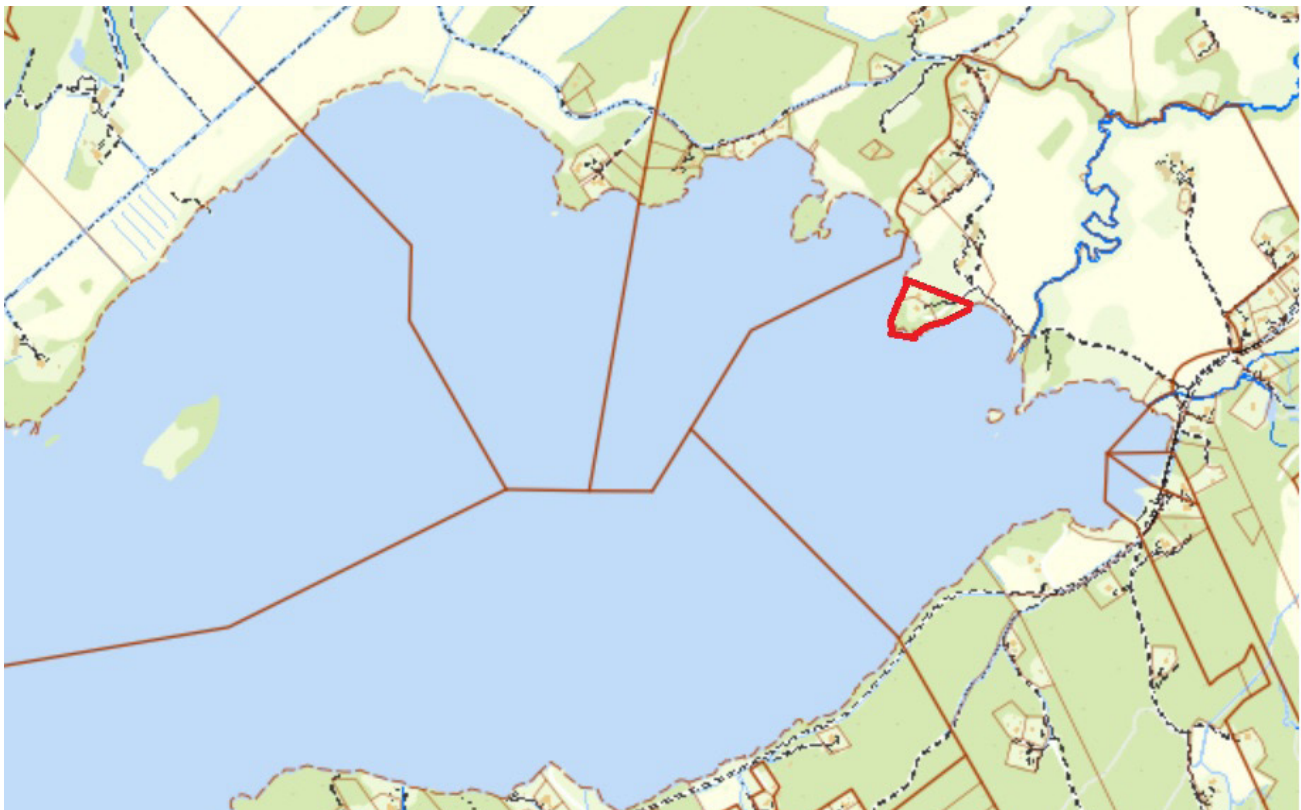
Planbeskrivning

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Fastighetsförteckning

Läge och markägoförhållanden

Planområdet är beläget cirka 16 kilometer nordväst om Alingsås tätort. Sollebrunn är närmaste servicenära tätort och ligger cirka 8 kilometer norr om fastigheten. Planområdet utgörs av fastigheterna Sjötorp 1:34 och Sjötorp 1:35 och arean uppgår till cirka en hektar. Fastigheterna ägs av privatperson. Planområdesgräns illustreras i rött nedan.



Översiktsplan

Översiktsplanen antogs av Kommunfullmäktige den 31 oktober 2018. För planområdet beskrivs att gemensam VA-anläggning kan komma att krävas samt att det råder hög skyddsnivå för enskilda avlopp. I övrigt är planområdet inte utpekad i översiktsplanen.

Översiktsplanen har ett antal centralt övergripande mål att "Alingsås kommun ska ha levande småorter och landsbygd", där kommunen ska främja en levande landsbygd med goda förutsättningar för företagande, service och handel. Spridd bebyggelse kan få tillkomma på den del av landsbygden som har ett lågt bebyggelsetryck, som ett led i att utveckla landsbygden i de delar som annars riskerar minskande befolkning. Planförslaget bedöms stämma överrens med översiktsplanen då ny tillkommande bebyggelse utgör ett komplement till landsbygden.

Gällande områdesbestämmelser

För fastigheterna gäller områdesbestämmelser 11 för del av Hästhagen, lagakraftvunnen 1994-11-30. Syftet med områdesbestämmelserna är att bevara områdets karaktär av fritidshusområde. Områdesbestämmelserna reglerar att endast en huvudbyggnad får uppföras på varje tomt. Största tillåtna bruttoarea inklusive komplementbyggnader är 70 kvadratmeter per fastighet, varav huvudbyggnad får uppgå till 50 kvadratmeter. Bygglövs krävs för tillbyggnader och för komplementbyggnader större än 10 kvadratmeter.

2. Förutsättningar

Bebyggelse

Fastigheterna ligger i ett lantligt läge vid sjön Anten. Området är förhållandevis glest bebyggt och befintlig bebyggelse på fastigheten Sjötorp 1:34 och 1:35 ligger avskilt på en halvudde. På fastigheten Sjötorp 1:34 finns huvudbyggnad i två våningar uppförd medan det på Sjötorp 1:35 ligger ett mindre hus av fritidshuskaraktär i ett plan. Fritidshuset förhåller sig till områdesbestämmelsernas begränsning om byggnadsarea, medan huvudbyggnaden på Sjötorp 1:34 har bygglövs som överstiger områdesbestämmelserna. Fritidshuset är ett tidstypiskt exempel på 1960-talets fritidshusbebyggelse och den består av en enkel avskalad volym med sadeltak. Fasaden är beklädd med liggande träpanel i mörk kulör.



Befintligt fritidshus inom Sjötorp 1:35





Befintligt enbostadshus inom Sjötorp 1:34

Gator och trafiksäkerhet

Fastigheterna har en enskild väg av enklare standard och omkringliggande vägar sköts av Hästhagen-Gräfsnäs vägsamfällighet. Standarden är enklare för samtliga vägar i anslutning till planområdet med smalare vägbredd utan separering för fotgängare samt cyklister.

Teknisk försörjning, dagvatten och skyfall

Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.

Dagvatten omhändertas lokalt inom fastigheten. I samband med att områdesbestämmelserna upphävs sker prövning av ovanstående frågor i samband med ansökan om bygglov och startbesked.

Avfall

Avfallsfordon har i dagsläge möjlighet att köra in på fastigheten för att tömma hushållsavfall. I samband med att områdesbestämmelserna upphävs kommer avfallslösning behöva ordnas för fastigheten Sjötorp 1:35 om fastigheten bebyggs med permanentboende. Dessa frågor hanteras vid ansökan om bygglov, men förutsättningar för avfallshämtning finns i dagsläge inom fastigheten då in- och utfartsväg finns.

3. Planeringsförutsättningar

Mark och vatten

Planområdet utgörs av en halvudde med direkt anslutning till sjön Anten. Planområdet utgörs av varierad terräng med berg i dagen, uppvuxna tallar samt befintlig bebyggelse. Genom fastigheterna går befintlig in- och utfartsväg med en bredd om cirka 3 meter.

Befintlig vegetation avses sparas i stor omfattning och främst den vegetation som är inom hemfridszon påverkas.



Riksintresse

Sjön Anten är av riksintresse för naturvård. Riksintressebeskrivningen är senast reviderad 2000-09-28. Riksintressets värden karaktäriseras bland annat av Antens storlek, dess flora med den rödlistade arten revsvaltning, fiskeribiologiska värden samt rika fågelfauna. En viktig förutsättning för riksintressets bevarande beskrivs av att vattenkvaliteten bibehålls eller förbättras samt att störningsfria områden behålls längs stränderna.

Strandskydd

Fastighetsägaren har ansökt om strandskyddsdispens och bygg- och miljönämnden beslutade den 17 juni 2025, §§ 62-63 att medge strandskyddsdispens. För Sjötorp 1:34 medgavs dispens för tillbyggnad av bostadshus, flytt av friggebod, ny komplementbyggnad, ny groventré, inbyggnad av befintlig terrass samt ny placering av redan uppförd mur.

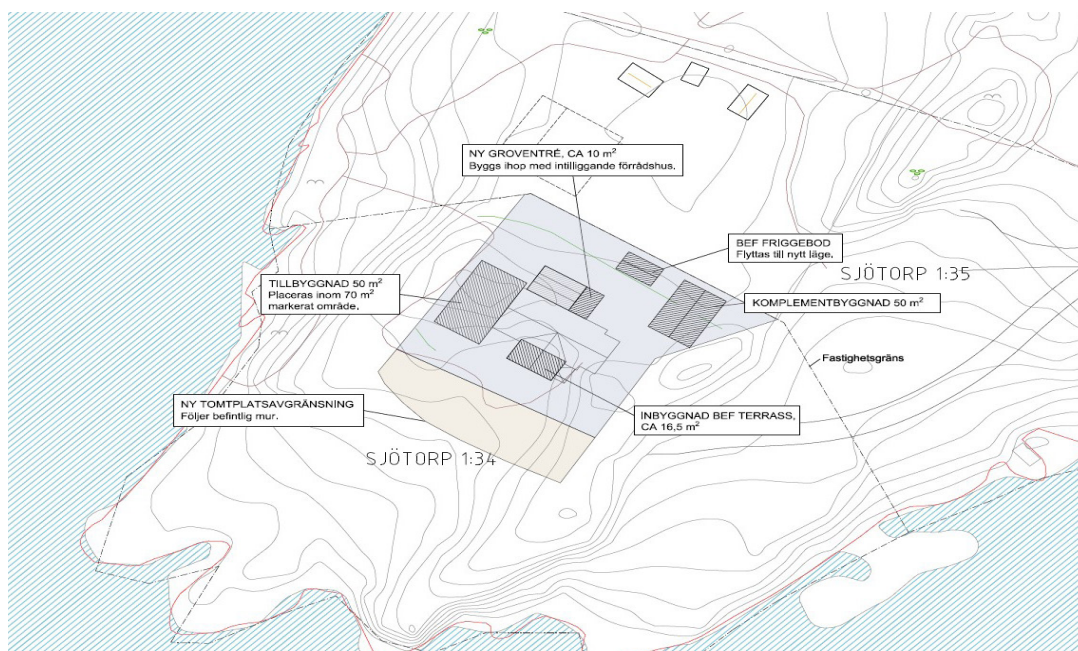


Bild från bilaga 1 till bygg- och miljönämndens beslut om strandskyddsdispens på fastigheten Sjötorp 1:34. Grå markering redovisar befintlig tomtplatsavgränsning från beslut 2012-08-27 och beige markering förslag till ny tomtplatsavgränsning.

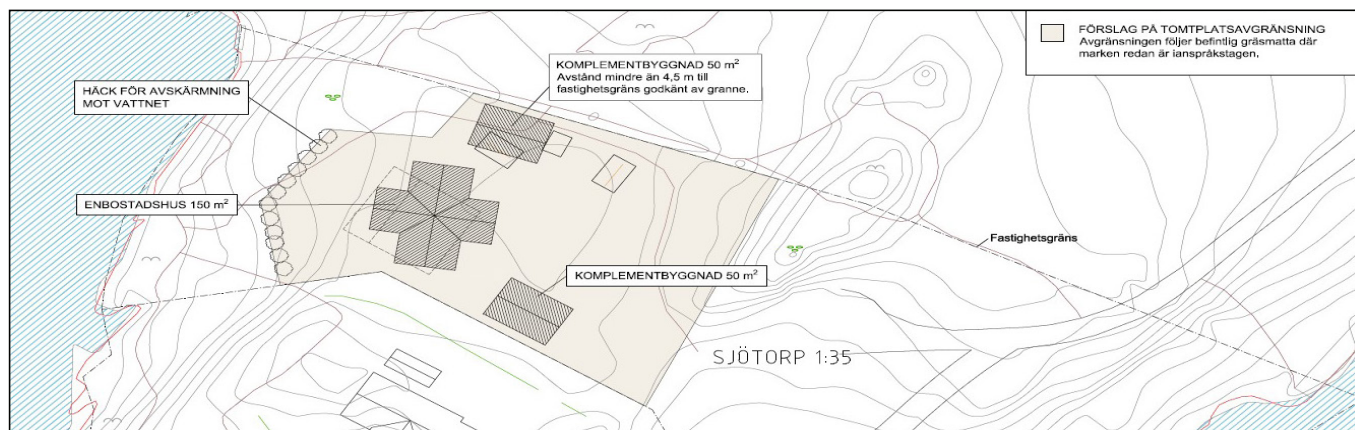


Bild från bilaga 1 till bygg- och miljönämndens beslut om strandskyddsdispens på fastigheten Sjötorp 1:35. Beige tomtplatsavgränsning redovisar förslag till ny tomtplatsavgränsning.

Länsstyrelsen i Västra Götalands län har i beslut den 30 juni 2025 meddelat att de inte överprövar kommunens beslut om strandskyddsdispens. Besluten om strandskyddsdispens har därmed vunnit lagakraft för de båda fastigheterna. Utökad strandskydd och allmänhetens tillträde gäller fortsatt inom fastigheterna utanför beslutad tomtplatsavgränsning.

Geoteknik

Planområdet består enligt Sveriges geologiska undersökning jordartskarta av urberg och förutsättningarna för ny bebyggelse anses som goda. Då områdesbestämmelserna föreslås upphävas kommer ny bebyggelse prövas i samband med ansökan om förhandsbesked där frågorna säkerställs.

4. Konsekvenser

Miljöbedömning

Kommunen har i en undersökning, enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 § och Miljöbalken 6 kap 5-6 § (2017:955) undersökt om ett upphävande av områdesbestämmelser kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Utifrån genomförd undersökning bedöms upphävandet av områdesbestämmelser inte medföra risk för betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning bedöms inte föreligga.

Konsekvenser naturmiljö och riksintressen

Upphävande av områdesbestämmelser bedöms vara förenligt med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden och skydd av naturen i miljöbalken kapitel 3 och 7. Upphävande av områdesbestämmelser bedöms inte motverka riksintressets syften då allemansrättslig tillgång och tillgång och strandskydd fortsatt gäller utanför beslutad tomtplatsavgränsning. Vattenkvaliteten bedöms förbättras då hårdare krav ställs för ny bebyggelse med hänsyn till avloppslösningar.

Miljökvalitetsnormer

Upphävande av områdesbestämmelser bedöms inte innebära risk för förämring av miljökvalitetsnormer.

5. Genomförande av upphävandet och administrativa frågor

I detta kapitel finns information om hur upphävandet är avsett att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att upphävandet ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Tidplan för upphävandeprocessen

Samråd, kvartal 2 2023

Granskning, kvartal 3 2025

Antagande Kommunstyrelsen, kvartal 1 2026

Laga kraft, kvartal 1 2026

Upphävandet har ingen genomförandetid utan verkställs vid det datum som beslutet om upphävande vinner laga kraft.

Genomförande

Upphävandet av områdesbestämmelserna innebär att fastigheterna ej omfattas av områdesbestämmelser och ansökan om bygglov görs till kommunens bygglovsenhet. Fastighetsägarna kan ansöka om bygglov när upphävandet av områdesbestämmelserna vunnit laga kraft.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom fastigheterna Sjötorp 1:34 och Sjötorp 1:35 samt drift och underhåll bekostas av fastighetsägaren.

Avgifter för tillståndspliktiga åtgärder

När upphävande av områdesbestämmelserna vunnit laga kraft och fastighetsägaren avser att genomföra ansökan för bygglov samt övriga tillståndspliktiga åtgärder tillkommer avgifter för respektive åtgärd enligt kommunens fastställda taxa.

Planavgift

Planavtal är upprättat om fördelning av kostnader för upphävandet av områdesbestämmelserna.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för el-, tele med mera bekostas av fastighetsägaren till respektive ledningsnätsägare enligt gällande taxor.

Handläggning

Planarbetet påbörjades efter 2 januari 2015 och planeringen sker därför i enlighet med den nya version av plan- och bygglagen (PBL) som gäller från och med detta datum. Upphävande av områdesbestämmelser föreslås ske med begränsat standardförfarande. Förfarandet inleds med ett samrådsskede med de som är berörda och om samrådsgruppen godkänner förslaget kan upphävande av områdesbestämmelser därefter antas.

Medverkande

Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en plangrupp med representanter från samhällsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret.

Beskrivningen av genomförande är framtagen i samråd med exploateringsenheten och lantmäteriet.

Planenheten

Emelie Spreizer-Aspeheim
Planarkitekt

Åsa Jönsson
Planchef