

Planbeskrivning

Antagandehandling

Ändring nr 1 av detaljplan B176, utökning av byggrätt för fastigheten Sollebrunn 19:56



Beslutande instans: Kommunstyrelsen
Datum för antagandebeslut: **ÅÅ-ÅÅ-MM-DD**
Diarienummer: 2023.037 KS
Lagstiftning: Plan- och bygglagen 2010:900
(SFS t.o.m 2023:173 och BFS 2020:8)

Begränsat standardförfarande
Upprättad: 2023-05-01
Senast reviderad: 2024-01-12
Genomförandetid: 5 år
Planförfattare: Emelie Aspeheim-Spreizer
Planenheten, KLK

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Inledning	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen	4
Planeringsunderlag	5
Detaljplanens syfte	5
Varför ändring av planen valts	5
Beskrivning av detaljplanen	6
Läge och omfattning	6
Planförslag	6
Motiv till detaljplanens regleringar	7
Användning av kvartersmark	7
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	8
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	9
Kommunala	9
Stadsmiljö och bebyggelse	10
Teknisk försörjning	11
Hälsa, störningar och risker	13
Geotekniska förhållanden	13
Hydrologiska förhållanden	13
Miljökvalitetsnormer	14
Genomförandefrågor	14
Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga frågor	15
Ekonomiska frågor	15
Tekniska frågor	15
Medverkande tjänstepersoner	15

Sammanfattning

Planområdet ligger i centrala Sollebrunn, en tätort belägen cirka 16 kilometer nordväst om Alingsås stadskärna. Planområdet omfattar 1237 kvadratmeter och på fastigheten finns huvudbyggnad i ett plan samt sammanbyggd komplementbyggnad uppförd. Fastigheten utgörs i övrigt av trädgårdstomt med uppvuxen vegetation.

Syftet med ändring av detaljplanen är att möjliggöra utökad byggrätt för fastigheten så att uppfört garage får ett planenligt utgångsläge i detaljplan.

Detaljplanen bedöms stämma överrens med översiktsplanen. En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts och kommunen bedömer att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för luft/vatten/buller överskrids/försämrats. Bedömningen är sammantaget att ett genomförande av detaljplanen inte leder till några ökade störningar för omgivningen eller risker för människor vad gäller hälsa och säkerhet.

Inledning

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut inom ett visst område. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en process där lämpligheten i förslaget prövas och berörda får möjlighet att lämna synpunkter.

Syftet med planprocessen är att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. Under planarbetet ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Synpunkter ska inhämtas av dem som berörs av förslaget. Även statliga myndigheter och kommunala förvaltningar ges tillfälle att lämna synpunkter.

Genom detaljplanen regleras bland annat markens användning och bebyggelsens utformning mer i detalj, om marken ska bebyggas med bostäder, verksamheter eller handel, vilken storlek, höjd, avstånd från hus till tomtgräns eller taklutning som byggnaden får ha. En gällande detaljplan styr i regel om bygglov kan beviljas eller inte.

En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning där även genomförandefrågor finns beskrivna. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny.

Planprocessen

Planprocessen regleras av Plan- och bygglagens 5 kap. och den består av flera olika skeden; samråd, granskning och antagande innan den slutligen får laga kraft.

Denna detaljplan handläggs enligt ett begränsat standardförfarande. Förfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt att det finns en avgränsad samrådsrets. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Under planprocessens inledande skede tas ett planförslag fram över ett område. Planförslaget redovisas på en plankarta med tillhörande planbeskrivning. För att samla information i ett tidigt skede om vad berörda sakägare, myndigheter och andra som berörs anser om planförslaget genomförs ett samråd. Under samrådet kan ett samrådsmöte genomföras och om man har synpunkter på planförslaget ska man lämna in dem i skriftlig form till kommunen. Samrådet föregås av att kommunen informerar om hur lång samrådstiden är och var planförslaget finns tillgängligt. Om samrådsretsen godkänner planförslaget kan ett begränsat förfarande tillämpas och detaljplanen kan därefter antas.

Beslut om antagande av planförslaget fattas kommunstyrelsen. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att planförslaget antas, om inte beslutet om antagande överprövas eller överklagas. När detaljplanen vinner laga kraft börjar den gälla som en juridisk handling.



Planprocessen vid ett begränsat standardförfarande

Planeringsunderlag

Nedan följer en sammanställning av de dokument som planhandlingarna består av samt de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Planhandlingar

- Plankarta upprättad på grundkarta med planbestämmelser
- planbeskrivning
- fastighetsförteckning
- undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Plankartan är den juridiskt bindande planhandling. Planbeskrivningen ska användas för att underlätta förståelsen av detaljplanen och vara vägledande vid tolkningen av den, men planbeskrivningen har ingen rättsverkan.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utökad byggrätt för befintlig komplementbyggnad och medföra ett planenligt utgångsläge för komplementbyggnaden.

Varför ändring av planen valts

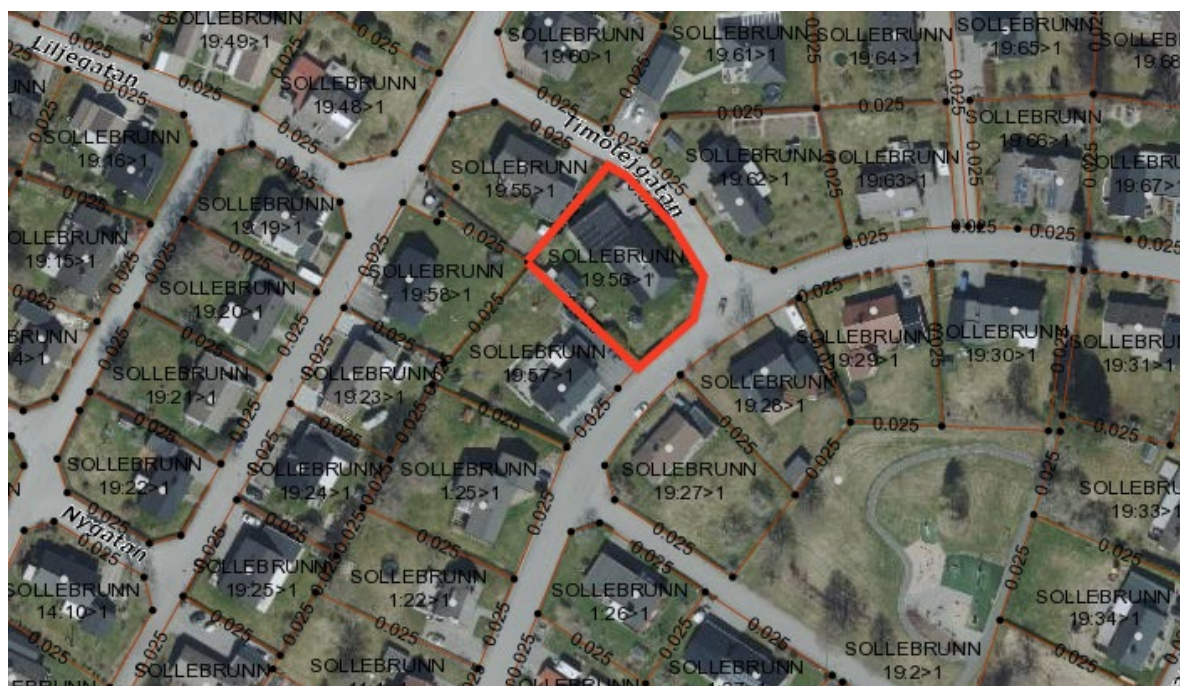
Ändring i befintlig detaljplan sker då avsedd ändring överrensstämmer med ursprunglig detaljplans syfte. Gällande detaljplan gäller för ett stort antal fastigheter och genom att ändra detaljplanen så undviks frimärksplaner. Vid ändring av detaljplan görs ändringar i den

ursprungliga planen och de ursprungliga planhandlingarna. När ändringen har vunnit laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller.

Beskrivning av detaljplanen

Läge och omfattning

Planområdet ligger i centrala Sollebrunn och utgörs av 1237 kvadratmeter mark. Fastigheten ägs av privatperson. Planområdet avgränsas i norr av fastigheten Sollebrunn 19:55, i öster av Timotejgatan, i söder av Gärdesgatan och i väster av fastigheterna Sollebrunn 19:57 och Sollebrunn 19:58.



Orienteringskarta

Planförslag

Planförslaget innebär att fastighetens bygrätt utökas så att befintlig bebyggelse inom fastigheten får ett planligt utgångsläge. Gällande detaljplan reglerar att endast 200 kvadratmeter byggnadsarea får uppföras inom fastigheten samt att garage högst får uppgå till 40 kvadratmeter.

Kvartersmark

Planförslaget innebär att fastigheten planläggs för bostäder med en största byggnadsarea om 235 kvadratmeter. Planändringen berör endast fastigheten Sollebrunn 19:56

Bebyggelse

Kvartersmarken inom detaljplanen ges användningen **Bostad**. Regleringen med bostad innebär inte att någon ny bostadsbebyggelse kan tillkomma, utan användningen bostad är en planteknisk reglering för att möjliggöra ett planenligt utgångsläge för befintlig bebyggelse inom fastigheten.

Egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser innebär en precisering av vad som får göras inom kvartersmarken. De egenskapsbestämmelser som gäller inom denna planändring är:

- största byggnadsarean får uppgå till 235 kvadratmeter inom fastigheten (e_1)
- Högsta nockhöjd är 84,5 meter över angivet nollplan (h_1)
- Prickmark sex meter från fastighetsgräns mot Timotejgatan. På mark som omfattas av prickmark får marken inte bebyggas med byggnad

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Motiv till detaljplanens regleringar

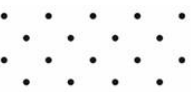
Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

Användning av kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	Bostäder Kvartersmarken inom detaljplanen planläggs med planbestämmelsen B – bostad. Regleringen med bostad innebär inte att någon ny bostadsbebyggelse

	kan tillkomma, utan användningen bostad är en planteknisk reglering för att möjliggöra ett planerligt utgångsläge för befintligt enbostadshus.
--	--

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
e ₁	<p>Största byggnadsarea är 235 m²</p> <p>Bestämmelsen syftar till att den bebyggelse som i dagsläget finns uppförd inom fastigheten överensstämmer i detaljplan. Befintlig bebyggelse inom fastigheten har följts upp genom givna bygglov och detta utgör underlag inför bestämmelsen.</p>
	<p>Marken får inte förses med byggnad</p> <p>Inom planområdet regleras mark som prickmark, vilket betyder att byggnad inte får uppföras. Det gemensamma motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken mot Timotejgatan, då den behöver vara öppen och byggnadsfri.</p>
h ₁	<p>Högsta nockhöjd är 84,5 meter över angivet nollplan</p> <p>Motivet till bestämmelsen är att begränsa huvudbyggnads höjd utifrån befintlig bebyggelse. Befintlig huvudbyggnads nockhöjd har mätts in och utgör underlag inför bestämmelse om högsta nockhöjd.</p>

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala

Översiktsplan

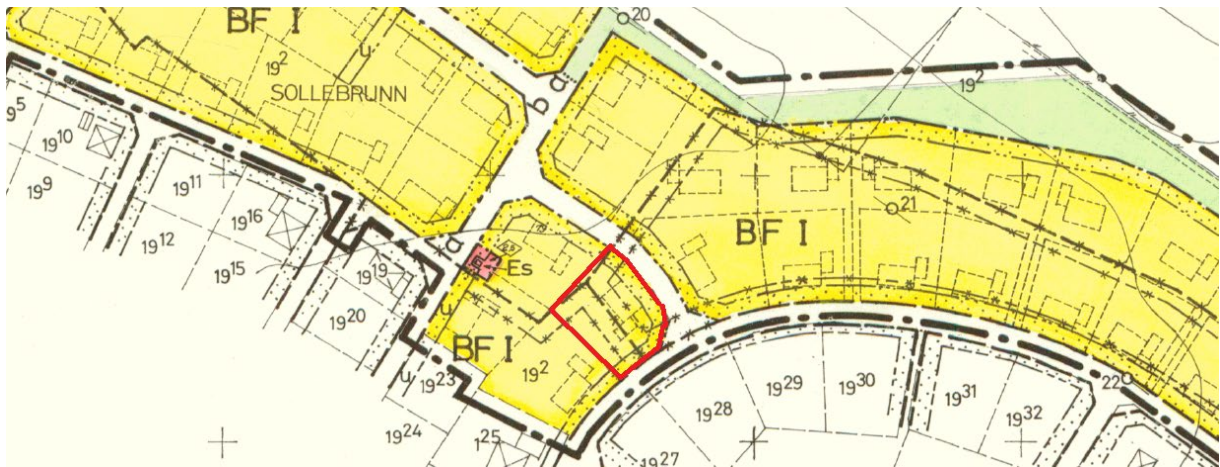
I översiktsplan för Alingsås kommun antagen av Kommunfullmäktige 2018-10-31, § 182 pekas planområdet inte specifikt ut. För Sollebrunn anges att nya bostäder ska komplettera befintligt bostadsutbud med olika typer av bostäder. Detaljplanen bedöms förhålla sig till översiktsplanens riktlinjer.

Detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplan B176, lagakraft 1973-02-23. Gällande detaljplan reglerar att det inom fastigheten får uppföras bostäder uppförd som fristående hus (F). Huvudbyggnad får uppföras i högst ett plan. Endast en huvudbyggnad samt en garage-/uthusbyggnad får uppföras per tomt. Största byggnadsarea per tomt är 200 m². Garage-/uthusbyggnad får inte vara större än 40 m². Garage får inte utföras i källarvåning. Detaljplanen reglerar en sex meter bred remsa med prickmark mot allmän plats gata och prickmarken innebär att marken inte får bebyggas.



Utsnitt över detaljplan B176



Inzoomat utsnitt över fastigheten Solllebrunn 19:56 med planområde markerat i rött

Planbesked

Fastighetsägaren ansökte om planbesked den 31 augusti 2020 och ett positivt beslut meddelades av samhällsbyggnadsnämnden den 22 mars 2021, § 36. Syftet med planändringen är att utöka fastighetens byggrätt så att fastighetsägaren kan ansöka om bygglov i efterhand för olovligt uppförd bebyggelse.

Stadsmiljö och bebyggelse

På fastigheten finns ett enbostadshus i ett plan med valmat tak uppfört. Enbostadshuset är sammanbyggt med garage och huset är uppfört år 1973. Fasaden utgörs av mexitegel i vit kulör. Garaget är uppfört med platt tak och fasadbeklädnad utgörs av stående panel. Till fastigheten finns en tomt som utgörs av gräsmatta, uppvuxen vegetation i form av mindre träd och häckar samt en komplementbyggnad.



Bebyggelse inom fastigheten med garage i framkant

Kommunens bygglovsenhet har initierat ett tillsynsärende på fastigheten för olovligt uppförd bebyggelse.

När enbostadshuset uppfördes i början av 60-talet uppgick arean till 173,27 kvadratmeter byggnadsarea för huvudbyggnad och garage. Enbart garagets byggnadsarea uppgick till 44,19 kvadratmeter. Sökanden har ett bygglov för uterum med en byggnadsarea om 21,76 kvm, varav total byggnadsarea inom fastigheten uppgick till 195,03 kvadratmeter.

Den 19 januari 2015 ansökte fastighetsägaren om bygglov för tillbyggnad av garage med 25 kvadratmeter (dnr 2014.0494). Ansökan beviljades som en liten avvikelse från detaljplan och byggnadsarean inom fastigheten uppgick till 220,03 kvadratmeter.

Den 1 december 2015 ansökte fastighetsägaren om startbesked för en Attefalls-åtgärd där garaget föreslogs byggas till med en area om 15 kvadratmeter. Startbesked för åtgärden beviljades (diarienummer 2015.0727). Bebyggelsens area uppgick i och med Attefalls-åtgärden till 235,03 kvadratmeter, men då det rör sig om en Attefalls-åtgärd skall de 15 kvadratmetrarna inte räknas in i fastighetens byggrätt.

År 2017 ansökt fastighetsägaren på nytt om bygglov för tillbyggnad med 7,5 kvadratmeter men negativt beslut meddelades genom samhällsbyggnadsnämnden den 14 maj 2018, § 87. (dnr 2018.077 SBN). 15 kvadratmeter av denna ansökan är redan bebyggt och detta hanteras som ett tillsynsärende av kommunen. Detaljplanen bör reglera 235 kvadratmeter för att möjliggöra ett planenligt utgångsläge för den tillbyggda garagedelen.

Utöver de lov och startbesked som medgivits på fastigheten finns en komplementbyggnad uppförd med en area om 23,2 kvadratmeter samt ett uterum med en area om 20 kvadratmeter. Komplementbyggnaden kan ansökas om startbesked i efterhand som en Attefalls-åtgärd enligt 9 kap. § 4a plan- och bygglagen under förutsättning att granne lämnar sitt godkännande för åtgärden då komplementbyggnaden är placerad närmare grannes tomtgräns än 4,5 meter.

Inom fastigheten är totalt 255 kvadratmeter uppfört enligt åtgärder som ianspråkar fastighetens byggrätt. Denna area inkluderar uterummet om 20 kvadratmeter, som fastighetsägaren behöver ansöka om bygglov i efterhand för.

Bebyggelsen inom fastigheten uppgår dock till 270 kvadratmeter då Attefalls-åtgärd medgivits inom fastigheten.

Teknisk försörjning

Planförslaget innebär ingen ny bebyggelse för bostäder och medför inga förändringar för avfallshämtning eller anslutning till el- och kommunalt VA. Dagvatten ska alltid tas om hand lokalt där så är möjligt och lämpligt samt om det behöver genomgå rening innan det avleds till recipient. Alingsås kommuns dagvattenstrategi, antagen 2020-09-02, utgör ett gemensamt styrande dokument gällande dagvattenhanteringen i Alingsås kommun. Enligt dagvattenstrategin ska fastighetsägare ansvara för att fördröja dagvatten inom fastigheten vid ny- och ombyggnationer. Genom att fördröja dagvattnet kan bland annat grundvattennivån upprätthållas och översvämningsrisken minska. Dagvattenflödet och möjligheten till att fördröja dagvatten inom fastigheten bedöms inte förändras med hänsyn till vad detaljplanen medger för utökad byggrätt då andelen hårdgjord yta ökar med cirka 35 kvadratmeter.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts enligt 6 kap 6 § miljöbalken. Kommunen bedömer att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanens karaktäristiska egenskaper bedöms inte ställa krav på en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Platsens förutsättningar bedöms inte vara sådana att en MKB krävs utifrån det som föreslås i detaljplanen och effekterna av det som föreslås i detaljplanen bedöms inte vara betydande. Miljöeffekterna av detaljplanen skadar inte människors hälsa och säkerhet, varken direkt eller indirekt.

Vid undersökningen har miljöbedömningsförordningen särskilt beaktats och kommunen har bedömt att en strategisk miljöbedömning inte behövs för aktuellt planområde.

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning.

Hälsa, störningar och risker

Förorenad mark

Fastigheten finns inte med i Länsstyrelsernas databas för förorenade områden (EBH-stödet) och ändringen av detaljplan medger inte för någon verksamhet med påverkan på människors hälsa eller säkerhet.

Risk för översvämning

Vid ett 100-årsregn med anpassad klimatfaktor finns lågpunkter inom delar av fastigheten, dock ej där befintlig huvudbyggnad är uppförd. Då detaljplanen möjliggör en ökad byggrätt för befintlig komplementbyggnad bedöms inte ny bebyggelse påverkas.

Omgivningsbuller

Planområdet ligger med avstånd om 250 meter fågelvägen från Trollhättevägen. Trollhättevägen har i dagsläget trafikstringar om 4225 fordonrörelser i medeldygnstrafik. Planförslaget innebär inte någon ny bebyggelse för permanent vistelse och trafikbullerförordningens riktlinjer behöver därav inte uppnås.

Räddningsvägar

Planförslaget medför inga ändringar i in- och utfartsväg till fastigheten och åtkomst finns.

Skydd mot spridning av brand

Komplementbyggnad inom Sollebrunn 19:56 är placerad på ett avstånd mellan 3,2 – 6,4 meter till närmast anslutande bebyggelse inom fastigheten Sollebrunn 19:55. I samband med ansökan om bygglov I efterhand behöver skydd mot brandspridning mellan byggnader säkerställas enligt Boverkets byggregler, BBR 5:6.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av glacial lera. De geotekniska förhållandena inom planområdet bedöms inte förändras nämnvärt då detaljplanen möjliggör för en mindre utökning av byggrätten.

Hydrologiska förhållanden

Den tillkommande bebyggelse som planförslaget medger för bedöms inte medföra påverkan på infiltration eller grundvatten. De hydrologiska förhållandena inom planområdet förändras i liten omfattning till följd av ett genomförande av detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer, MKN, är regler om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna beslutas för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

Planområdet ligger i centrala Sollebrunn och miljökvalitetsnormen för luft överskrids inte i nuläget.

Miljökvalitetsnormer för vatten berör recipienten Mellbyån (SE643462-130128). Mellbyån statusklassning uppgår till måttlig ekologisk status, med kvalitetskrav om att uppnå god ekologisk status till år 2039.

Kemisk status uppnår ej god inom förvaltningscykel 2017-2021 med avseende på bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Kemiska källor såsom dioxiner, pentaklorfenol, perflouroktansulfonsyra (PFOS) samt polyaromatiska kolväten (PAH)) är ej statusklassad.

Mellbyån avrinner till Anten, vars slutrecipient är Göta älv. Miljökvalitetsnormer för buller överskrids inte i nuläget.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren projekterar, utför och bekostar samtliga åtgärder i enlighet med detaljplanens bestämmelser inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats. För de till fastigheten omgivande gatorna gäller enskilt huvudmannaskap.

Tidplan

Samråd	Q3 2023
Granskning	Q4 2023
Antagande	Q1 2024
Laga kraft	Q1 2024

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägande

Fastigheten Sollebrunn 19:56 ägs av privat fastighetsägare.

Rättigheter

Ändringen av detaljplan medför inga fastighetsrättsliga förändringar.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Fastighetsägaren bekostar detaljplanens genomförande och ansökan om bygglov i efterhand samt eventuella sanktionsavgifter.

Planavgift

Kostnaden för framtagandet av detaljplan samt tillhörande handlingar tas ut enligt undertecknat planavtal. Planavgift avses inte tas ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Fastigheten är redan bebyggd och ansluten till erforderliga ledningar. Inga förändringar förväntas medföras med anledning av planändringen.

Medverkande tjänstepersoner

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

Handläggare från Alingsås kommun har varit planarkitekter Emelie Aspeheim-Spreizer och Elisa Johansson.

Avsnittet om genomförande har tagits fram av Rebecca Wedberg, exploateringsenheten.