

2019-06-20

§ 87 2017.200 SBN

Omvandlingsområde Färgens Östra Strand

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätter för befintlig bebyggelse och möjliggöra nya avstyckningar för ny bostadsbebyggelse. Syftet är också att möjliggöra en förbättring av befintliga vägars standard för att klara omvandling av fritidshus till permanentboende samt möjliggöra en sammankoppling av Färgesundsvägen, Svanviksvägen och Pojkebovägen. Planens målsättning är att bibehålla områdets karaktär och naturvärden samt att säkerställa tillgängligheten till stranden.

Området vid Färgens östra strand är ett så kallat omvandlingsområde. Området som från början var ett renodlat fritidshusområde övergår numera successivt till ett årentruntboende. Planområdet är varierat och karaktären av fritidshusområde lever fortfarande kvar. Inom planområdet finns ca 160 befintliga bostadshus varav ca 60% utgörs av fritidshus.

En del av planområdet (Sundet, Skämningared och Svanvik) har tidigare omfattats av ett detaljplaneförslag som var på samråd år 2014. Planområdet har nu utökats till att även omfatta Pojkebo. Kommunstyrelsen beslutade 2019-02-04 om planprioritering. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan.

Förvaltningens yttrande

Samhällsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan som är redovisat i Plankarta, illustrationskarta samt Planbeskrivning. Planläggningen sker med utökat förfarande eftersom den är av betydande intresse för allmänheten.

Huvuddelen av bebyggelsen i planområdet omfattas av områdesbestämmelser som begränsar den största tillåtna byggnadsarean till 50 kvm för huvudbyggnad och 20 kvm för komplementbyggnad. När den nya detaljplanen vunnit laga kraft kommer den att upphäva samtliga områdesbestämmelser. Denna detaljplan med dess bestämmelser ger möjlighet att bygga större hus än vad som är tillåtet idag vilket förbättrar möjligheten att erhålla permanentbostadsstandard. Största byggnadsarea (BYA) föreslås vara 200 kvm men bara om det är lika med eller understiger 20% av fastighetens area. Generellt tillåts endast friliggande enbostadshus i området. Husen får högst utföras i en våning med inredd vind.

Minsta tillåtna fastighetsstorlek är generellt 1200 kvm. En del befintliga fastigheter är mycket stora och bestämmelser om minsta fastighetsstorlek har anpassats för att motverka att dessa indelas i alltför många fastigheter. Upp till ca 15 nya bostäder kan tillkomma i området genom avstyckning av befintliga fastigheter. Utöver de nya tomter som kan uppkomma vid avstyckning av befintliga föreslås en del ny bostadsbebyggelse. Det är dessa som redovisas på illustrationskartan tillhörande detaljplanen. Det totala antalet nya tomter som föreslås är ca 50 stycken. Det är färre än vad som föreslogs i planprogrammet som föregick denna detaljplan.

Svenska kyrkans lägergård Färgengården ingår i planområdet och får i denna detaljplan användningen R - besöksanläggning. Inom byggrätten ges möjlighet att bygga ytterligare 210 kvm (BYA). Även Equemeniakyrkans Pojkebo lägergård ingår i planområdet och får efter

Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
------------------	------------------	------------------	--------------------

2019-06-20

önskan från fastighetsägaren användningen B – bostäder. Inom byggrätten ges möjlighet att bygga enbostadshus eller parhus med samma byggnadsarea och våningsantal som i övriga planområdet.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att strandskyddet upphävs inom de ytor som utgör hemfridszon samt inom de fastigheter som ligger avskilt från strandområdet. Upphävandet sker med hänvisning till de särskilda skälen att marken redan är ianspråktagen eller genom bebyggelse är väl avskild från området närmast strandlinjen. Strandskyddet föreslås också upphävas inom kvartersmark för tekniska anläggningar (E) samt inom allmän plats för lokaltrafik (GATA).

Den mark som ligger inom bostadsfastighet men som inte utgör hemfridszon planläggs med "prickmark" och strandskyddet upphävs inte. I de fall hemfridszonen sträcker sig ända ner till sjön föreslås ändå marken närmast stranden planläggas med "prickmark" där byggnader inte får uppföras och strandskyddet fortsätter gälla. Anledningen är framförallt att motverka ytterligare påverkan på djur- och växtarter.

På en del fastigheter finns friggebodar, båthus mm. nära stranden. En del ligger inom och en del ligger utanför hemfridszonen. Dessa byggnader får i detaljplanen en byggrätt där komplementbyggnader tillåts. Strandskyddet upphävs dock inte för dessa byggnader vilket innebär att för väsentliga ändringar av befintlig komplementbyggnad krävs strandskyddsdispens.

Strandskyddet kvarstår också inom naturområdena och strandområdena. Inom de skrafferade ytorna upphävs gällande områdesbestämmelser och där kommer strandskyddet att fortsätta gälla, inom 100 meter i Svanvik och 300 meter från strandlinjen i övriga delar.

Inom planområdet finns bebyggelse som har högt kulturhistoriskt värde enligt Alingsås kommuns och Västarvets inventering från 2009-2011. Dessa föreslås i detaljplanen få skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Idag sköts de lokala vägarna av fyra olika vägföreningar och enligt inriktningsbeslut i Samhällsbyggnadsnämnden (2017-10-23, §134) föreslås ansvaret för drift och underhåll i framtiden vara fördelat på samma sätt som idag, med enskilt huvudmannaskap. En utredning av konsekvenser av planens genomförande på trafikmiljön har genomförts. Den visar att trafiken kan öka från 900 till 1 700 fordon per dygn. Det innebär en ökning med runt 85% jämfört med nuläget. Trafikökningen beror framför allt på permanentningen av fritidshusen.

De ökade trafikmängderna kommer att ställa krav på att fler mötesplatser anläggs. I samråd med trafikkonsult och vägföreningarna har platser för nya mötesplatser identifierats och befintliga mötesplatser som behöver åtgärdas har pekats ut. Detaljplanen gör det möjligt att i framtiden koppla samman de tre befintliga vägarna men kommunen ställer inga krav på att sammankopplingen genomförs och det enskilda huvudmannaskapet gör det möjligt för de boende, genom vägföreningarna, att själva besluta om en eventuell sammankoppling.

Planen antas av kommunstyrelsen/kommunfullmäktige. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att förslaget till markanvändning inte ger en betydande miljöpåverkan.

Beredning

	Justerandes sign	Justerandes sign	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	------------------	------------------	--------------------

2019-06-20

Ärendet har behandlats av arbetsutskottet 2019-06-10, § 74.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden låter planförslaget gå ut samråd enligt plan- och bygglagen 5:6-7.

Beslutsunderlag:

Planhandlingar: Plankarta (3 sidor), Illustrationskarta (3 sidor), Planbeskrivning

Bilaga: Inventering inför upphävande av strandskydd

Beslutet justeras omedelbart.

Jäv

Lars Bolminger (L) deltar ej i handläggningen av ärendet med anledning av jäv.

Expedieras till

Plan- och bygglovavdelningen (JS, KB)

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande