

Upphävande av detaljplan B 124A för del av Vässebo 1:35, Hansalandsvägen
Planbeskrivning 2018-11-xx Koncept

1. Inledning

Syfte	Syftet med upphävandet av planen är att ge möjlighet att pröva byggande av enstaka nya enbostadshus.
Planhandlingar	Den juridiskt bindande handlingen är plankarta med bestämmelser. Till detaljplanen fogas en Planbeskrivning. Den har ingen rättsverkan utan ska underlätta förståelsen av upphävandet av planen. Efter ett samrådsskede upprättas en Samrådsredogörelse med samtliga skriftliga synpunkter på förslaget. Efter ett skede med granskning av planen upprättas också ett Granskningsutlåtande. En övrig handling är en Fastighetsförteckning.
Läge och areal	Planområdet ligger mellan Ingared och Norsesund. Planområdet är cirka 6,4 ha.
Markägare	Marken är privatägd.

2. Tidigare ställningstaganden

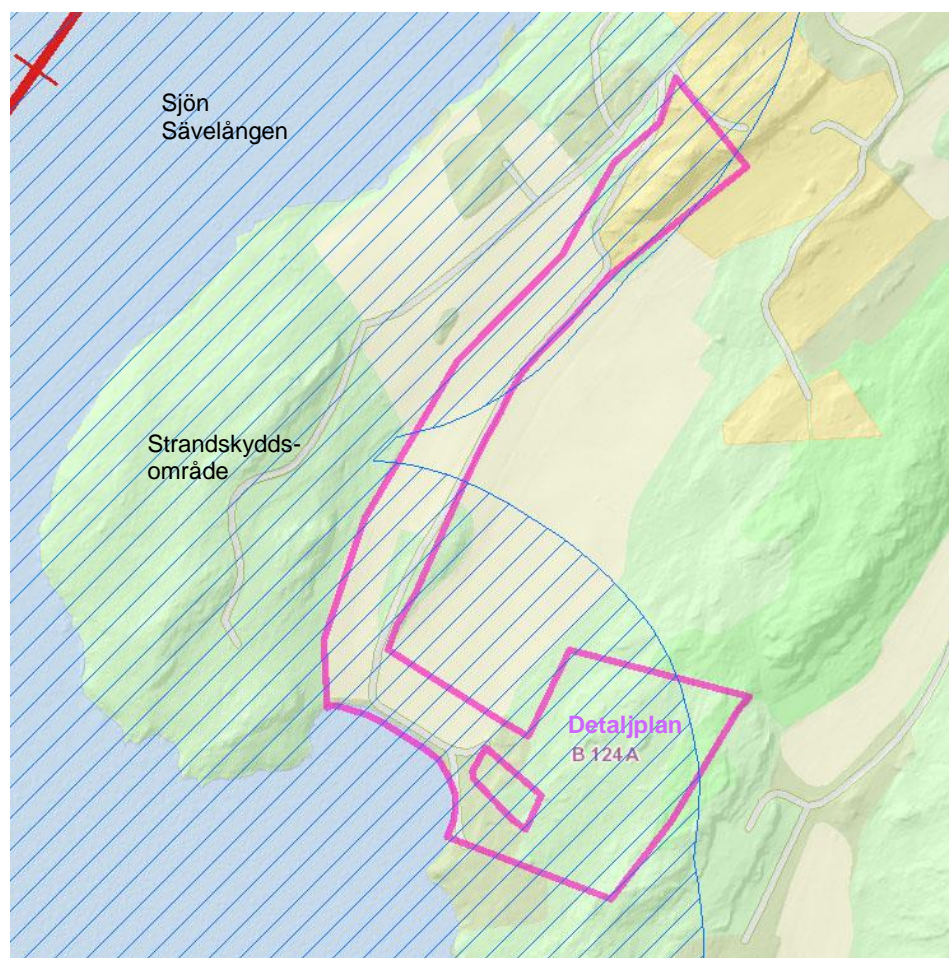
Uppdrag	Planen har funnits med i Samhällsbyggnadsnämndens planbeställning sedan 2008 men i kategorin "Övriga", dvs. planer som påbörjas när resurser finns. 2018-05-14 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden om en ny planprioritering där aktuell plan angavs som nr 2 bland nya planer.
Detaljplan	För området gäller följande detaljplan godkänd som avstyckningsplan av länsstyrelsen 1947-02-11: B 124A för del av Vässenbo 1:35 (denna fastighet har numera beteckningen Ingared 4:76). Genomförandetiden har gått ut för ovanstående plan.
Vision 2019	Alingsås kommun har antagit Vision 2019 som en ledstjärna för all planering. Bl.a. anges att "Alingsås har en central roll i Västsveriges utveckling och satsar på hållbarhet och livskvalitet i hela kommunen. Alingsås har 42000 invånare år 2019". En av tre huvudstrategier för genomförandet är Boende och i en bostadspolicy anges att bostadsformerna ska vara strandnära boende, innerstadsboende, lågbudgetboende, marknära boende samt boende på landet.
Översiktsplanen	I fördjupning av översiktsplanen för Hemsjö-Ingared (antagen 1998-03-25) har området beteckningen "Enstaka komplettering kan prövas i förhandsbesked, som regel kommunalt VA". Föp:en kommer att ersättas av det nya förslaget till kommundäckande ÖP när den antagits. I den nya ÖP:n har nästan hela det nu aktuella planområdet beteckningen "Strandskydd". I en liten del finns beteckningen "RFSK - Sparsam komplettering med bostäder med hänsyn till kulturmiljön". Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.
Program	Enligt plan- och bygglagen 5:10 kan kommunen, om man bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet, ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program. Kommunen bedömer att nu aktuell detaljplan inte är så komplicerad att ett särskilt program behövs.

3. Förutsättningar och förändringar

Bebyggelse

Eventuella nya bostäder Den gällande detaljplanen (f.d. avstyckningsplan) som godkändes år 1947 har bara en bestämmelse: "Enligt PBL 5 kap. 8 § 1 och 17 kap. 14 § gäller förbud att inom ifrågavarande område utan tillstånd av länsstyrelsen verkställa nybyggnad, innan avlopp för området anordnats". Under de mer än 70 år som gått sedan avstyckningsplanen godkändes har bl.a. nedanstående hänt som påverkar möjligheten att bygga eventuella nya bostäder.

Strandskydd 1975 infördes strandskydd i lagstiftningen. Det gjordes undantag för gällande detaljplaner men inte för denna avstyckningsplan som var den status planen för området hade då. Strandskydd råder därför inom i stort sett hela aktuellt planområde (200 m utvidgat strandskydd). Syftet med strandskyddet är numera att både tillgodose allmänhetens friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet. I miljöbalken 7 kap anges särskilda skäl för att ge dispens från strandskyddet, men troligen kan inget av de sex skäl som anges vara möjligt att tillämpa i det nu aktuella området.

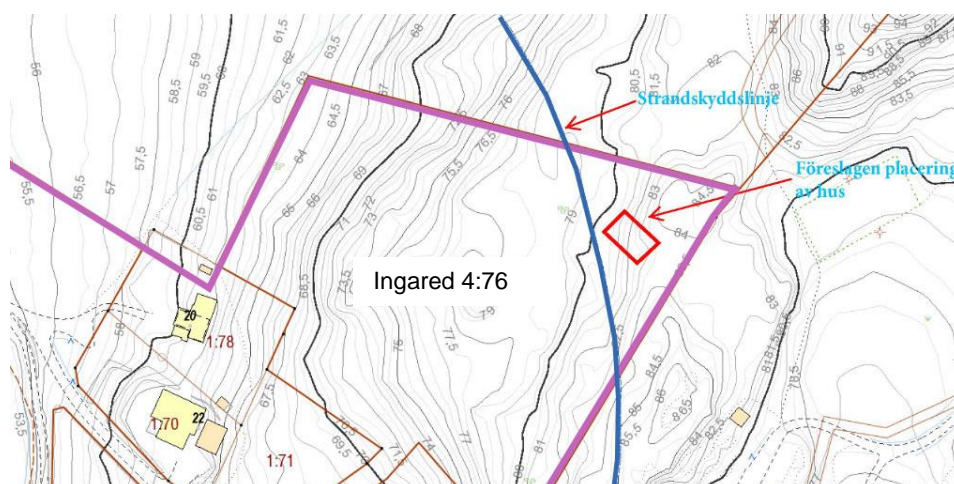


PBL 1987 infördes plan- och bygglagen (PBL) och med stöd av den blev avstyckningsplanen en detaljplan med ovanstående planbestämmelse.

Avlopp För 70 år sedan var den enda tekniskt tillfredsställande lösningen att anordna gemensam avloppsanläggning för hela området. Idag finns olika enskilda lösningar och miljöskyddskontoret har 2018-05-16 givit avloppstillstånd för ett minireningsverk för en ny bostad på en del av

Ingared 4:76 enligt nedan (den bostaden plus eventuellt någon enstaka bostad till bedöms totalt kunna tillkomma om nu aktuellt upphävande av detaljplan vinner laga kraft).

Föreslaget nytt hus



Befintliga bostäder

Inom planområdet finns fyra befintliga bostäder. Dessa påverkas inte av ett eventuellt upphävande av den nu aktuella detaljplanen med bestämmelsen som gäller vid nybyggnad.

Service

Förskola, skola och livsmedelsbutik finns i Ingareds centrum på ca 800 meters avstånd från det föreslagna nya huset.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består dels av odlad mark, dels av skogbeväxtad mer kuperad terräng. Vegetationen består huvudsakligen av ekskog och trivallövskog.

Radon

Det föreslagna nya huset på Ingared 4:76 ligger inom normalriskområde för radon. Bostadsbyggnad inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion, alternativt ska motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga.

Fornlämningar

En fyndplats för fornlämningar finns i en strandkant inom planområdet.

Riksintressen

Riksintresse

Planområdet ligger inte i närheten av något riksintresse för naturvård, kulturmiljövård eller kommunikationer.

Vägar

Trafik

Vägar finns utbyggda inom planområdet.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns längs Norsesundsvägen på ca 500 meters avstånd.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

Enskilda anläggningar prövas av miljöskyddskontoret.

EI EI distribueras av Vattenfall.

4. Konsekvenser

Allmänt Ett upphävande av gällande detaljplan innebär att prövning av byggande av enstaka nya enbostadshus kan komma att ske. Strandskydd råder inom i stort sett hela aktuellt planområde och det bedöms inte finnas särskilda skäl att beakta för att ge dispens från strandskyddet. Endast ett par nya bostäder kan komma att prövas och konsekvenserna av detta blir ytterst små.

Hållbar utveckling

Ekologiska konsekvenser Transporternas energianvändning och miljöbelastning är svåra att påverka. Exploateringen sker dock i ett relativt bra kommunikationsläge med närhet till kollektivtrafik och förutsättningar för gång- och cykeltrafik.

Sociala konsekvenser Exploatering i anslutning till befintlig bebyggelse ger ett socialt sammanhang och förbättrar också underlaget för service av olika slag.

Ekonomiska konsekvenser Förtätning i områden där infrastruktur redan är utbyggd ger lägre byggkostnader.

Miljö

Naturmiljö Planförslaget bedöms vara förenligt med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden och skydd av naturen i miljöbalken kapitel 3 och 7.

Kulturmiljö Planen innebär inte någon förändring av någon kulturhistoriskt värdefull miljö.

Miljökvalitetsnormer Planen innebär inte att miljökvalitetsnormer inte följs.

Trafikbuller Eventuella nya bostäder kommer inte att lokaliseras vid någon genomfartsväg med ljudnivåer som inte bör överskridas.

Behovsbedömning

Ställningstagande Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 § och Miljöbalken 6 kap 7 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att ett upphävande av gällande detaljplan inte medför någon betydande miljöpåverkan. Kommunen har därmed bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planområde.

5. Administrativa frågor

Gällande detaljplan upphävs den dag då beslutet att anta nu aktuell plan vinner laga kraft.

PBL-version Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) som gäller från år 2015 används vid handläggningen av detaljplanen.

Handläggning Planprövningen sker med utökat förfarande eftersom förslaget kan vara av betydande intresse för allmänheten. I samband med upphävandet av detaljplanen för Vässenbo 1:70 beslutade länsstyrelsen 2005-06-01 "att frågan om upphävandet av detaljplanen inte är av så ringa intresse från

allmän synpunkt att det föreligger förutsättningar för att tillämpa ett enkelt planförfarande”.

Skillnaden mot standardförfarandet är att en kungörelse görs innan planarbetet inleds med ett samråd och att en samrådsredogörelse upprättas efter samrådet där samtliga skriftliga synpunkter redovisas.

Efter ett granskningsskede upprättas sedan ett granskningsutlåtande och därefter kan planen komma att antas av samhällsbyggnadsnämnden.

Plankostnader

Ett planavtal är upprättat med ägaren till Ingared 4:76 om kostnaderna för planarbetet.

6. Genomförande

Exploatör ansvarar för att prövning sker av eventuella nya bostäder. Om tillstånd för vatten och avlopp samt bygglov beviljas ansvarar exploatör för alla kostnader.

Planavdelningen

Hans Nerstu
Planarkitekt

Antagandedatum:
Lagakraftdatum: