

Datum: 2018-05-29
Handläggare: Kristine Bayard
Direktnr: 0322-616892
Diariernr: 2018.039 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked Sjötorp 1:35

Ärendebeskrivning

En komplett begäran om planbesked har inkommit 2018-02-19 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planlägningsarbete.

Planbegärens syfte: Upphävande av områdesbestämmelser alt. framtagande av ny detaljplan för fastigheten, för att möjliggöra permanentbostad vilket inte är tillåtet enligt gällande bestämmelser.

Vid positivt planbesked ska kommunen bedöma när ett slutligt beslut om antagande av en detaljplan kan komma att tas. Ett positivt planbesked innebär ingen garanti för att planen kommer att antas eftersom planarbete är en prövning av ett antal olika frågor. Samhällsbyggnadsnämnden kan också under planprocessen besluta om att planarbetet ska avbrytas.

Förvaltningens yttrande

Tidigare beslut: Gällande områdesbestämmelser antogs 1994 och anger att största tillåtna bruttoarea är 70 kvm per tomt och därav 50 kvm för huvudbyggnaden. I översiktsplanen pekades området ut som grupp av fritidshus.

Generell bedömning: Syftet med områdesbestämmelserna är att bevara områdets karaktär av fritidshusområde. Sjötorp 1:35 ligger i utkanten av fritidshusområdet och omges av två befintliga permanentbostadshus. Fritidshusområdets karaktär bedöms inte påverkas av åtgärden. Fastigheten berörs av strandskydd. En viktig förutsättning för att byggnation ska kunna ske enligt planbeskedsansökan är att strandskyddsdispens erhålls. Det kan sökas efter det att områdesbestämmelserna har upphävts. Eventuellt kan också en dispensansökan behandlas i samband med upphävandet av områdesbestämmelserna. Denna möjlighet utreds i det inledande planarbetet. Ett alternativ till ett upphävande är att en ny detaljplan tas fram för fastigheten där strandskyddet upphävs inom lämplig del i samband med att detaljplanen antas. Fastigheten ligger inom utpekade naturvärdesområde utifrån känd förekomst av rödlistade strandnära växter. Intrång i strandzonen bör undvikas för att strandnära växter inte ska påverkas negativt. Därför är det viktigt att tomtplatsavgränsningen begränsas vid strandskyddsdispens så att området utanför det som idag är gräsmatta inte omfattas. Fastigheten berörs också av riksintresse för naturvård (Anten-Mjörn). Så länge den redan ianspråktagna tomten inte utökas är bedömningen att naturvärden avseende riksintresset inte påverkas negativt. Enskild avloppsanläggning bedöms vara möjlig att anlägga. Höga funktionskrav kommer att ställas på avloppsanläggningen pga. närheten till Anten.

Kulturhistorisk bedömning: Fastigheten ligger inom utpekade kulturmiljöområde. Det bedöms inte påverkas eftersom befintligt fritidshus inte har något kulturhistoriskt värde.

Eventuella avvikelser som utreds under planarbetet: Dispenspliktiga åtgärder beträffande strandskyddet kommer behöva utredas i planarbetets inledningskede eftersom ett upphävande av områdesbestämmelserna inte ger en garanterad rätt att bygga.

Exempel på avtal som behöver upprättas: Planavtal

Slutligt antagande: En detaljplan, alt. upphävande av områdesbestämmelser, bedöms kunna antas under år 2019/2020. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet senast årsskiftet 2018/2019. Med jämna mellanrum beslutar kommunstyrelsen om en övergripande detaljplanebeställning och vilka detaljplaner som ska beredas av kommunstyrelsen. Samhällsbyggnadsnämnden kan också komma att besluta om en detaljplanebeställning med prioritering mellan de detaljplaner som ska beredas och antas av samhällsbyggnadsnämnden. Detta innebär att tidpunkten för antagande av en detaljplan kan komma att justeras.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger positivt planbesked till att inleda ett planläggningsarbete för Sjötorp 1:35, med avvikelser/kommentarer enligt samhällsbyggnadskontorets yttrande ovan.

Beslutet ska skickas till

SBK Plan (CS, JS)

Ulrika Samuelsson
Plan- och bygglovschef

Kristine Bayard
Planarkitekt