

2019-03-11

§ 29 2019.019 SBN

**Simmenäs 1:1, ansökan om planbesked****Ärendebeskrivning**

En komplett begäran om planbesked har inkommit 2019-01-06 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planläggningsarbete.

Planbegärans syfte: Ny detaljplan för att möjliggöra utbyggnader inom befintliga fastigheter samt viss förtätning med nybyggnation.

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 år 1989. Vid den tiden fanns inget behov av att utveckla bebyggelsen och syftet med områdesbestämmelserna var att bevara områdets karaktär av stadsnära sommarstugeområde. Områdesbestämmelserna anger att det på varje tomt endast får finnas en huvudbyggnad. Dess bruttoarea (inkl. källare och vind) får vara högst 50 m<sup>2</sup>. Den sammanlagda bruttoarean för huvudbyggnad och friliggande komplementbyggnader får vara högst 70 m<sup>2</sup>. Total byggnadsarea (inkl. överbyggd uteplats) får ej heller överstiga 50 respektive 70 m<sup>2</sup>. För området gäller utökad lovplikt.

Generell bedömning: Syftet med områdesbestämmelserna var att bevara områdets karaktär av stadsnära sommarstugeområde. Vid en varsam utbyggnad och måttlig komplettering bedöms områdets karaktär kunna bibehållas.

Översiktsplanen anger att bebyggelseutveckling i första hand ska koncentreras till centralt belägna områden med god kollektivtrafik. Från Simmenäsvägen avgår endast enstaka bussturer på för- och eftermiddag. Slinkebovägen ligger drygt 8 km ifrån stadskärnan och någon omfattande förtätning bedöms inte ha stöd i översiktsplanen, däremot kan förtätning av enstaka bostäder och en reviderad maximal bruttoarea prövas i planläggningsarbete.

Området omfattas av strandskydd som sträcker sig 300 m från Mjörn. För att ytterligare byggnation ska kunna ske genom utökad bruttoarea eller nybyggnation är det avgörande att strandskyddet kan upphävas när en ny detaljplan tas fram. För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d § miljöbalken, vilket kan prövas i ett planläggningsarbete.

Översiktsplanen anger hög skyddsnivå för enskilda avlopp, men delar av området är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp idag, och alla befintliga bostäder har möjlighet att ansluta sig. Utöver dessa skulle det vara möjligt att ansluta ytterligare ett mindre antal nya bostäder till det kommunala VA-systemet. Slinkebovägens standard kan behöva ses över vid en förtätning.

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

2019-03-11

Stora delar av området söder om Slinkebovägen ligger inom risk för översvämning vilket måste beaktas i ett planläggningsarbete. Området närmast Mjörn berörs av Riksintresse för naturvård och delar av fastigheten Simmenäs 1:1 m fl ingår i en lövskogsinventering samt i en sammanhängande grönstruktur som utgörs av inventerade naturvårdsobjekt av stort naturvärde i kommunen. Dessa värden behöver beaktas och vid borttagna värden kan kompensationsåtgärder komma att krävas.

Kulturhistorisk bedömning: Området ligger inte inom någon utpekad kulturmiljö.

Eventuella avvikelser som utreds under planarbetet:

- Upphävande av strandskyddet bedöms vara en av de viktigaste frågorna att beakta och hantera, särskilt gällande möjligheten till förtätning.
- Översvämningensrisken måste beaktas i kommande planarbete.
- Hänsyn måste tas till riksintresse för naturvård, lövskogsinventeringen samt den utpekade sammanhängande grönstrukturen.

Exempel på utredningar som kan behöva tas fram:

- Naturvärdesbedömning
- Översvämningensutredning

Exempel på avtal som behöver upprättas:

- Planavtal.

Slutligt antagande: En detaljplan bedöms kunna antas under år 2021/2022. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet senast år 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.

## Beslut

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

## Expedieras till

SBK Plan (HA, JS)

---

Justerandes sign

Justerandes sign

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande