



Upphävande av OB 9 Områdesbestämmelser för Sjöbäcken, Snasenvägen
Beskrivning **2019-10-22**

1. Inledning

Syfte	Syftet med upphävandet av områdesbestämmelserna är att ge möjlighet att pröva tillbyggnader och komplementbyggnader för befintliga enbostadshus. En förutsättning för utökad byggnadsarea är dock att strandskyddsdispens kan beviljas eftersom all bebyggelse i planområdet nu ligger inom område med strandskydd.
Handlingar	De juridiskt bindande handlingarna är Bestämmelsekarta och Beskrivning. Efter skeden med samråd och granskning av förslaget har ett Granskningsutlåtande upprättats. En övrig handling är Fastighetsförteckning.
Läge och areal	Bestämmelseområdet ligger vid sjön Antens västra strand, söder om tätorten Gräfsnäs. Området är cirka 29,5 ha.
Markägare	Marken är privatägd.

2. Tidigare ställningstaganden

Uppdrag	Samhällsbyggnadsnämnden gav 2012-01-31 positivt planbesked till att pröva upphävande av områdesbestämmelser för fastigheterna Boråsen 1:7, Sågen 1:4 och 1:8 samt intilliggande fastigheter. Planen har sedan funnits med i Samhällsbyggnadsnämndens planbeställning men i kategorin "Övriga" - planer som kan påbörjas när resurser finns. 2018-05-14 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden om en prioritering av planer/program efter de 23 pågående och de 7 nya som kommunstyrelsen beslutat om. Aktuell plan angavs då som nr 3 när ytterligare nya planer ska påbörjas.
Gällande områdesbestämmelser	För området gäller OB9 Områdesbestämmelser för Sjöbäcken (laga kraft 1993-10-14). Områdesbestämmelser har inte någon genomförandetid.
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 den kommuntäckande översiktsplanen (antagen 2018-10-31) är det enda som anges för mark- och vattenanvändningen att området ingår i "Sammanhängande område med värdefull natur". Gällande områdesbestämmelser reglerar största storlek på byggnader och innebär ingen lämplighetsprövning av ny- eller tillbyggnader. Ett upphävande av områdesbestämmelserna överensstämmer därför med översiktsplanen.

3. Förutsättningar och förändringar

Bebyggelse

Fritidshusområde	Områdesbestämmelserna infördes 1993 för att bevara karaktären av fritidshusområde. Sådana områden var angivna i den då gällande översiktsplanen men i den nya kommuntäckande översiktsplanen finns inte längre denna beteckning. 1993 undantogs 7 helårshus när områdesbestämmelserna infördes och sedan dess har ytterligare 5 hus
------------------	---

blivit permanent bebodda. Det finns nu bara 9 fritidshus kvar som berörs av bestämmelserna. Inom området finns det därför inte längre kvar någon karaktär av fritidshusområde.

Strandskydd

1975 infördes strandskydd i lagstiftningen. Det råder strandskydd inom 300 m från strandlinjen vid sjön Anten vilket innebär att all bebyggelse inom bestämmeområdet omfattas av detta. Syftet med strandskyddet är att både tillgodose allmänhetens friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet.

Om ny- eller tillbyggnad planeras inom strandskyddat område måste strandskyddsdispens sökas och en prövning sker då av om något särskilt skäl finns. I Miljöbalken 7 kap anges sex särskilda skäl för att ge dispens från strandskyddet. För nybyggnad av bostadshus är troligen inget av de skäl som anges möjligt att tillämpa i det nu aktuella området. För tillbyggnader och komplementbyggnader görs en prövning där det är viktigt att den upplevda hemfridszonen inte utökas. Byggnade utan strandskyddsdispens är en typ av lagbrott som aldrig preskriberas. Om dispens inte kan beviljas i efterhand innebär det att ny- eller tillbyggnaden måste rivras. Mer information om regler kan ges av kommunen.

Avlopp

Miljöskyddskontoret har haft tillsyn på alla avloppsanläggningar inom området som tillkommit före 2015. Det finns inga anmärkningar noterade. För en fastighet som berörs av bestämmelserna (Lyckåsa 1:5) och en som är undantagen (Lyckåsa 1:6) behövs dock åtgärder om belastningen ska ökas på avloppet. Det krävs anmälan till Miljöskyddsnämnden vid väsentlig förändring av avloppsvattnets mängd eller sammansättning (enligt Förordning till Miljöbalken 9 kap).

Det finns för närvarande inga planer på utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp inom bestämmeområdet.

Natur

Mark och vegetation

Bestämmeområdet består huvudsakligen av skogbeklädd kuperad terräng och till mindre del av odlad mark. Vegetationen består till största delen av lövskog med högt naturvärde.

Riksintressen och byggnadsminne

Riksintressen

Bestämmeområdet ligger inom riksintresse för naturvård och friluftsliv men inte inom riksintresse för kulturmiljövård eller kommunikationer. Att områdesbestämmelser upphävs som reglerar största storlek på byggnader bedöms inte påverka riksintressena.

Byggnadsminne

Genom bestämmeområdet sträcker sig byggnadsminnet Anten-Gräfsnäs Järnväg som numer drivs ideellt som museijärnväg. Att områdesbestämmelser upphävs som reglerar största storlek på byggnader bedöms inte påverka byggnadsminnet.

4. Konsekvenser

Allmänt

Ett upphävande av gällande områdesbestämmelser innebär att största storlek på byggnader inte längre regleras. Strandskydd råder dock för alla byggnader inom aktuellt bestämmeområde och för tillbyggnader och komplementbyggnader krävs dispens från strandskyddet. Något nytt bostadshus kan troligen inte tillkomma med nuvarande regler för strandskydd.

Hållbar utveckling

Om dispens kan erhållas för tillbyggnader kan ytterligare bostäder komma att bli permanent bebodda. Det finns dock kollektivtrafik på vägen längs bestämelseområdets västra gräns vilket innebär att bilberoendet inte blir alltför stort. Utbyggnad i befintlig bebyggelse ger också ett socialt sammanhang samt lägre byggkostnader eftersom vägar, el-, vatten- och avloppsanläggningar redan finns.

Miljö

Naturmiljö	Upphävandet bedöms vara förenligt med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden och skydd av naturen i miljöbalken kapitel 3 och 7.
Kulturmiljö	Upphävandet innebär ingen förändring av någon kulturhistoriskt värdefull miljö.
Miljö kvalitetsnormer	Upphävandet innebär inte att miljö kvalitetsnormer inte följs.

Miljöbedömning

Kommunen har i en undersökning enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 § och Miljöbalken 6 kap 5-6 §, studerat om aktuellt upphävande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Miljöbedömningsförordningen har då särskilt beaktats och kommunen har därmed bedömt att en strategisk miljöbedömning inte behövs för aktuellt bestämelseområde. Omgivningsförutsättningarna och den påverkan upphävandet innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna beskrivning.

5. Administrativa frågor

Gällande områdesbestämmelser upphävs den dag då beslutet att anta nu aktuellt upphävande vinner laga kraft.

PBL-version	Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) som gäller från år 2015 används vid handläggningen av upphävande av områdesbestämmelserna.
Handläggning	Prövningen av förslaget sker med standardförfarande enligt PBL 5 kap. Detta förfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förfarandet inleddes med ett samrådsskede med de som är berörda. Efter ett granskningskede upprättades sedan ett granskningsutlåtande och därefter antas upphävandet av samhällsbyggnadsnämnden.

6. Genomförande

Respektive fastighetsägare ansvarar för att prövning sker av eventuella ny- och tillbyggnader samt väsentliga förändringar av avlopp.

Plan- och bygglovavdelningen

Hans Nerstu
Planarkitekt

Antagandedatum: 2019-11-18
Lagakraftdatum: