

Datum: 2018-04-23
Handläggare: Cecilia Sjölin
Direktr:
Diariernr: 2018.021 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked Lövekulle 1:81

Ärendebeskrivning

En komplett begäran om planbesked har inkommit 2018-01-23. Kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planlägningsarbete.

Planbegärens syfte: Ändring av detaljplan för att möjliggöra en avstyckning av befintlig bostadsfastighet på drygt 2000 kvm som enligt gällande plan inte får avstyckas.

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 detaljplan (DP 63) antogs 1998 och anger bostadsändamål med minsta tomtstorlek på 2000 kvm för aktuell fastighet.

Generell bedömning: Lövekulle 1:81 angränsar till Svallåsviken, vilken är en allmän badplats. Därför är det viktigt att det även fortsättningsvis finns tomtavskiljare (häck/staket) mot den allmänna platsen. Frågan om släckvatten kommer att hanteras i planarbetet med avseende på närheten till sjön samt till badplatsen. Eventuell minskad utsikt (även vidvinkel) för närmaste grannar ska studeras närmare och minimeras i planarbetet. Fastigheten ingår i den översvämningskartering som har tagits fram av MSB (Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap). I enlighet med dess beräkning av 100-års flöde samt enligt kommunens nya översiktsplan ska hänsyn tas till eventuell översvämning från Mjörn upp till +61,0 m.ö.h. Därför ska en planbestämmelse gällande maximal belastning, grundläggning och lägsta golvhöjd med hänsyn till eventuella översvämningsrisker formuleras i detaljplaneskedet om det inte anses onödigt. Dessutom ska det anges att bostäder ska ha en vattentät konstruktion upp till +61,0. Denna höjd inkluderar även ev. vind- och vågpåverkan.

Avvikelser från begäran: Infartsväg till ny tomt ska ligga på "stamfastigheten", då denna utformning bidrar till bäst nyttjande för båda fastigheterna. De bägge tomterna ska efter avstyckning vara minst 1000 kvm reell tomtmark.

Exempel på utredningar som behöver tas fram: Geoteknik, hydrologi, släckvatten

Exempel på avtal som behöver upprättas: Planavtal, lantmänteriförrättning, servitut

Slutligt antagande: En detaljplan bedöms kunna antas under år 2019/2020. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet senast årsskiftet 2018/19. 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 Lövekulle 1:81, med kommentarer enligt samhällsbyggnadskontorets yttrande ovan.

Beslutet ska skickas till

Exp: SBK Plan (CS, JS)

Ulrika Samuelsson
Plan- och bygglovchef

Cecilia Sjölin
Planarkitekt