

Datum: 2018-10-02
Handläggare: Cecilia Sjölin
Direktr:
Diariernr: 2018.111 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked för Sörviksvägen 19 (Ingared 19:1)

Ärendebeskrivning

En komplett begäran om planbesked har inkommit 2018-05-17 och kommunen ska ge planbesked inom fyra månader angående avsikten att inleda ett planläggningsarbete.

Planbegärens syfte: Ändring av detaljplan för att kunna avstycka fastighet för bostadändamål vid befintligt skogsområde. Marken är i gällande plan planlagd som Park (motsvarande Natur).

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 (B 147 B) antogs 1961 och anger användningen Park, motsvarande dagens planbestämmelse Natur. Strandskyddet är upphävt i gällande plan, vilket inte återinträder vid en planändring.

Hela den samlade bebyggelsen i Lövhult med omnejd, omfattas av Riksintresse för Friluftsliv, därmed även nu aktuellt markområde.

Generell bedömning: Området är ett omvandlingsområde vid sjön Ömmern, där majoriteten av bebyggelsen bebos permanent. Husen i området håller likartad karaktär, dvs. småskalig trähusbebyggelse med relativt stor andel obebyggd tomtmark.

Naturen inom aktuellt markområde bedöms som vardaglig. Inga särskilda naturvärden finns på platsen. Dock är Ömmern kommunens reservvattentäkt och ligger i dessa delar, tillsammans med bebyggelsen i Lövhult, inom sekundär skyddszon. Därför är det viktigt att det går att anlägga ett sådant avlopp som klarar högre krav än normalt, dvs. hög skyddsnivå med avseende på hälsoskydd. Det är avgörande för planens genomförande och ska noggrant kontrolleras i planskedet. Tillstånd till enskilt avlopp ska finnas innan planen antas.

Att planlägga marken bedöms inte påverka Riksintresset för Friluftsliv i någon betydande omfattning. Detta eftersom det ligger i direkt anslutning till den befintliga bebyggelsen samt att strandskyddet inte gäller här.

För att bibehålla områdets karaktär är det viktigt att samma planbestämmelser som gäller för den nuvarande byggnadsplanen för området, även gäller för den nya fastigheten. Bl.a. gäller att endast en (1) huvudbyggnad på max 90 kvm får uppföras i 1 vån och ett uthus på max 20 kvm. Högsta taklutning är 30 grader.

Vatten ordnas gemensamt inom området och vägen är enskild. Dessa sköts via Lövhults byalag. Enskilt avlopp ordnas inom respektive fastighet.

Endast en fastighet får avstyckas. Minsta tomtstorlek ska vara 1000 kvm men får fördelaktigen göras större. Viktigt att avstyckning görs på sådant sätt att tillfredsställande avloppslösning kan ordnas.

Viktigt att tillkomst till skogsområdet sydost om området fortfarande bibehålls. Detta genom att skogsmarken vid angöringsvägens slut även fortsättningsvis hålls öppen och tillgänglig för allmänheten.

Avvikelse från begäran: Markanvändningen avviker från gällande plan genom att aktuellt markområde ändras från att vara allmän platsmark (natur) till kvartersmark (bostad).

Exempel på utredningar som behöver tas fram: Naturvärdesbedömning, enskilt avlopp samt eventuell släckvattenutredning etc.

Exempel på avtal som behöver upprättas: Planavtal.

Slutligt antagande: En detaljplan bedöms kunna antas under år 2020. En förutsättning för detta är att sökanden skrivit under ett planavtal om finansiering av planarbetet senast våren 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 Ingared 19:1, med avvikelser och kommentarer enligt samhällsbyggnadskontorets yttrande ovan.

Beslutet ska skickas till

Exp: SBK Plan (CS, JS)

Ulrika Samuelsson
Plan- och bygglovchef

Cecilia Sjölin
Planarkitekt