



## Ändring av detaljplan Dp 18 för Röhult, Bostad vid Färgenvägen 16

# Granskningsutlåtande

2019-11-26

### Ärendets handläggning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2015-12-14 om positivt planbesked för del av fastigheten Röhult 1:1. Syftet med planändringen är att möjliggöra en tomt avsatt till områdeslokal för bostadsområdet även kan användas som tomt för bostad.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande, enligt 5 kap Plan- och bygglagen (2010:900), vilket innebär att planen kan antas först efter genomfört samråd och granskning.

Samråd har ägt rum under tiden 12 december 2017 – 15 januari 2018 genom att information om planförslaget utsänts till berörda sakägare, boende i området, förvaltningar, myndigheter m.fl. Handlingarna har ställts ut i kommunens lokaler och funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

Därefter har en paus gjorts i planarbetet för att ge möjlighet till en förhandling om köp av den aktuella tomten. Efter detta har Samhällsbyggnadsnämnden 2019-10-21 beslutat att planarbetet ska återupptas.

Ett reviderat planförslag har sedan hållits tillgängligt för granskning under tiden 7 - 21 november 2019. Information om planförslaget har sänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter m.fl. Handlingarna har ställts ut i kommunens lokaler och funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

### Inkomna yttranden

Myndigheter, nämnder m.fl.:

		Kommentar
1. Länsstyrelsen	2018-01-10, 2019-11-21	Ingen erinran
2. Lantmäteriet	2018-01-12, 2019-11-07	Synpunkter
3. Miljöskyddsnämnden	2017-12-14	Synpunkter
4. Miljöskyddskontoret	2018-01-17, 2019-11-26	Synpunkter
5. Räddningstjänsten	2018-01-11	Synpunkter

Sakägare

6. Röhults samfällighetsförening	2018-01-04, 2019-11-17	Synpunkter
7. Ägare till Röhult 1:30 m.fl.	2018-01-06	Synpunkter
8. Ägare till Röhult 1:51	2018-01-27, 2018-11-20	Synpunkter
9. Ägare till Röhult 1:52	2018-01-15	Synpunkter
10. Ägare till Röhult 1:59	2018-01-14	Synpunkter

Nedan följer en sammanfattning av de inkomna synpunkterna från samråd och granskning. Samhällsbyggnadskontorets kommentarer och förslag till åtgärder redovisas också.

### 1. Länsstyrelsen (i sin helhet) Kommentar

#### Länsstyrelsens samlade bedömning -

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen har inget att erinra mot föreslagen planändring.

## Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande-  
degrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända för-  
hållanden att planen kan accepteras och därför inte  
kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen befarar inte att :

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet

## Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens upp-  
gifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämp-  
ningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i  
lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

### Strandskydd

Utanför den aktuella kvartersmarken råder strand-  
skydd. Länsstyrelsen ser positivt på att byggnatio-  
nen blir enhetlig med befintlig byggnation och att  
byggnationen får en utformning som inte avhåller  
människor att röra sig utmed strandlinjen inom det  
strandskyddade området.

## Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär  
betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar  
kommunens åsikt, således behöver inte en miljö-  
konsekvensbeskrivning tas fram.

Detta beslut har fattats av planhandläggare Johanna  
Severinsson.

## 2. Lantmäteriet

anger att minsta tomtstorlek ska ändras till minsta  
fastighetsstorlek. Den P-platsyta som i samråds-  
handlingen föreslås ändras till bostad är upplåten  
för gemensamhetsanläggningen Röhult ga:1. Fråga  
om upphävande och ersättning behöver tas upp.

-  
Minsta tomtstorlek ändras till minsta fastighets-  
storlek. Planområdet minskas så att ingen P-  
platsyta tas med. Plankartan har reviderats i  
granskningsskedet.

## 3. Miljöskyddsnämnden

påtar att i planprocessen behöver hänsyn tas till  
släckvattenproblematiken då planen ligger inom  
vattenskyddsområdet till Färgen.

-  
I gällande detaljplan finns byggrätt för en byggnad.  
Om användningen är områdeslokal eller bostad har  
ingen betydelse ur släckvattenssynpunkt. Skydds-  
föreskrifter finns för vattenskyddsområdet som inte  
hindrar plangenomförande, men som innebär  
restriktioner. Föreskrifterna måste naturligtvis  
följas. Om nya restriktioner ska införas bör detta  
göras för hela skyddsområdet och utredningen bör  
bekostas av va-abonnenterna.

#### 4. Miljöskyddskontoret

delar uppfattningen att häck/staket ska finnas vid gränsen till strandskyddat område men placeringen ska vara utanför strandskyddat område och inte i gränsen till detsamma.

Planområdet ligger i Primär skyddszon A Färgens vattenskyddsområde. Enligt skyddsföreskrifterna krävs det tillstånd av Miljöskyddsnämnden att schakta mer än 200 m<sup>3</sup>.

En betydande risk för Alingsås dricksvattenförsörjning kan ske om en brand i området skulle medföra stora mängder släckvatten.

Enligt planbeskrivningen har fastighetsägaren ansvaret för att hitta lösning för dagvatten på den egna fastigheten (område B<sub>1</sub>). För att leda bort dagvatten i strandskyddat område krävs dispens och det är inte självklart att det kan ges.

I planbeskrivningen står att kommunen gjort en behovsbedömning och sedan bedömt att planen inte medför en betydande miljöpåverkan. Eftersom miljöskyddskontoret inte deltagit torde rätt beskrivning vara att samhällsbyggnadsnämnden gjort denna bedömning. Målsättningen måste dock vara att relevanta instanser bidrar med kompetens. Samhällsbyggnadsnämnden bör sedan fatta beslutet. Planändringen innebär en marginell förändring eftersom gällande detaljplan möjliggör samma byggnation förutom att byggnaden kan vara en bostad. Behovet av samråd vid behovsutredningen får anses som litet.

#### 5. Räddningstjänsten

ser risken med att det släckvatten som kommer att användas vid en eventuell släckinsats kommer rinna ner i sjön Färgen och där orsaka skada. En släckvattenutredning bör genomföras.

#### 6. Röhults samfällighetsförening

Det är dåligt att ett samråd sker under en av våra största högtider, vi yrkar att samrådstiden förlängs.

Styrelsen anser att ett möte för plansamråd hade varit berättigat.

Vi anser att en trafikutredning måste göras för att säkerställa att vägarna klarar ytterligare en bostad. I samband med planarbetet för Blåtjärnsvägen sas att ingen ytterligare tomtutbyggnad skulle ske.

Varför togs inte denna ändring upp i samband med detaljplanen för Blåtjärnsvägen?

Bestämmelsen justeras så att häck/staket ska finnas innanför tomtgräns mot Natur. Plankartan har reviderats i granskningskedet.

Planbeskrivningen kompletteras med uppgift om tillstånd för schaktning. Planbeskrivningen har reviderats i granskningskedet.

Se svar till Miljöskyddsnämnden ovan.

Noteras.

Miljöskydds synpunkter har tagits tillvara under samråd och granskning. Länsstyrelsen har i sitt yttrande delat uppfattningen att planen inte medför en betydande miljöpåverkan. Om samhällsbyggnadsnämnden beslutar att anta planen tas samtidigt beslut att den miljöbedömning som gjorts innebär att planen inte medför en betydande miljöpåverkan.

Se svar till Miljöskyddsnämnden ovan.

De som begärt det har fått 14 dagars förlängd samrådstid.

Samhällsbyggnadskontoret har inte gjort den bedömningen.

Skillnaden i genomsnittlig trafik till en områdeslokal (enligt gällande detaljplan) eller en bostad är liten och i förhållande till den övriga trafiken är skillnaden försumbar.

Detaljplanen för Blåtjärnsvägen antogs 2013 och det nu aktuella planuppdraget tillkom 2015.

Storleken på tomten är mindre än övriga vilket kommer få stora ekonomiska konsekvenser för samfälligheten. En tomtyta på 600 m<sup>2</sup> kommer vara "prejudicerande" som fastighetsägare hänvisar till vid avstyckning. Enligt kommunallagen ska alla behandlas lika och den minsta tomtytan måste gälla alla i området. När de nya bostäderna vid Blåtjärnsvägen byggdes borde vägnätet förbättrats av exploatörerna men så blev inte fallet. Samfälligheten bedömer att minst lika många nya fastigheter kommer avstyckas som vid Blåtjärnsvägen, dvs 19 stycken. Det blir ett ökat tryck på vägarna vilket tvingar fram en utbyggnad.

Planen bedöms inte ge en betydande miljöpåverkan, vilket underlag finns för detta?

Föreningen ökar med ca 20% med bostäderna vid Blåtjärnsvägen och behovet av en områdeslokal blir då högaktuellt. Det finns inget som säger att Frälsningsarméns lokal som finns i området kommer att vara tillgänglig att hyra i all framtid. Den kan mycket väl säljas.

Då tomten gränsar till föreningens badplats kan detta begränsa rekreativmöjligheterna för alla.

Vid förhandlingar om detaljplanens genomförande 1990-92 drogs samtliga servitut för bad- och båtbyggor in. Som kompensation tilldelades föreningen området B1 Områdeslokal. Att bara ta bort detta från de boende borde inte kunna göras utan nya förhandlingar. Att föreningen måste söka tillstånd hos Lantmäteriet när föreningen fått området i kompensation blir mycket märkligt.

Föreningen har skött området B1 sedan 1992, dvs i 27 år enligt en överenskommelse med familjen Eklunds dödsbo. 2015 ansökte dödsboet om nu aktuell planändring. Samfälligheten anser att tidigare överenskommelse fortsatt ska gälla.

Att minska antalet parkeringar i närheten av naturskyddsområdet försämrar allmänhetens tillgång till detta.

Om planen ändras, vad får föreningen för kompensation för tomten? En annan tomt i området eller ekonomisk ersättning?

Ingen tomt kommer att kunna delas utan att gällande detaljplan ändras först. Det är samhällsbyggnadsnämnden som beslutar om det är lämpligt att ändra detaljplanen och det beslutet kan inte överklagas. Den nu aktuella planändringen kan inte bli prejudicerande eftersom varje fastighet är unik. Detta är den enda tomten i hela Röhults detaljplan som på tre sidor gränsar mot Natur och därmed upplevs inte tomten som så liten. I framtiden skulle möjligen samhällsbyggnadsnämnden ändå vilja pröva att ändra tomstorlek för några enstaka tomter som vetter mot Natur (19 tomter är helt orealistiskt med tanke på den kuperade terrängen och hur befintliga byggnader är placerade på tomterna). En bestämmelse bör då införas enligt plan- och bygglagen 4 kap 14 § om att bygglov på de avstyckade tomterna endast får ges under förutsättning att lämplig anläggning för trafik har kommit till stånd.

Användning som kan ge en betydande miljöpåverkan redovisas i plan- och bygglagen 4 kap 34 §, t.ex. industrier, köpcentrum, hamnar och hotell.

Enligt samfällighetsföreningens möte 15 juli 2019 finns inget intresse för att i ett första steg gemensamt betala för inköp av fastigheten för framtida områdeslokal. Intresset för att i ett andra steg betala byggkostnaderna för en områdeslokal och i ett tredje steg driftskostnaderna för den, bedöms därför också saknas. Det finns även lokaler att hyra på Hjälmareds Folkhögskola.

Tomten gränsar inte direkt mot badplatsen och ligger dessutom ca 15 meter över sjön.

I de förrättningar Lantmäteriet har gjort har vägar, p-platser m.m. ingått i föreningens samfälligheter. Däremot har området för områdeslokal inte ingått och föreningen har därmed inte tilldelats den tomten.

Det är fastighetsägarens rätt att bestämma om ansökan om planändring och hur länge överenskommelsen ska gälla.

Förslaget ändras så att ingen p-plats tas bort. Plankartan har reviderats i granskningsskedet.

Eftersom området för områdeslokal inte ingått i de förrättningar Lantmäteriet har gjort har föreningen ingen rätt till tomten och därmed ingen rätt till ersättning. När en detaljplan ändras efter dess

Muntliga löften från tjänstemän i samband med detaljplanen för Blåtjärnsvägen har inte hållits.

Planbestämmelsen i granskningshandlingen tillåter både områdeslokal och bostad. Samfälligheten anser att nämnden måste ta ställning till vad som ska prioriteras. I hur många detaljplaner ges markägaren en valmöjlighet? Samfälligheten tolkar det som att byggnaden ska innehålla både områdeslokal och bostad.

Vid detaljplaneringen 1992 fanns synpunkter från de boende att flytta områdeslokalen till ett annat läge. Då stred nämnden för att ha kvar områdeslokalen i föreslaget läge. Hur är det möjligt med helt skilda uppfattningar hos nämnden om samma detaljplan?

Samfälligheten har haft mycket stora bekymmer med nuvarande markägare/exploatörer under nu pågående utbyggnad enligt detaljplanen för Blåtjärnsvägen. Samfälligheten lämnar synpunkter angående väghöjd, byggmaskiner, dagvattenmagasin och färdigställandetid och anser att nämnden inte tar ansvar för uppföljning och kontroll. Med anledning av ovanstående motsätter samfälligheten sig aktuellt planförslag.

## 7. Ägare till Röhult 1:30 m.fl.

Vi motsätter oss att möjligheten till områdeslokal för boende tas bort. Det är en stor olägenhet för alla boende i Röhult och till nytta för enbart en markägare. Att hänvisa till Frälsningsarméns lokal för föreningens medlemmar är inte hållbart då denna fastighet kan komma att ändra funktion eller säljas. Röhult har exploaterats med 19 nya fastigheter genom en detaljplan som godkännts 2013. Behovet av en områdeslokal har därmed ökat betydligt.

Vi anser också att det strider i stora delar mot kommunens prioriterade mål 3 i Flerårsstrategi 2018-2020.

God tillgänglighet till utsiktspunkten över Färgen med hög besöksfrekvens försvinner om tomten blir privat. Området B1 gränsar till strandskyddat område och naturreservat. Att begränsa området till privat bostadsmark strider mot långsiktig hållbarhet för befolkning, friluftsliv, växt- och djurliv på många plan. Färgen är av riksintresse för friluftsliv.

genomförandetid gått ut (den nu aktuella gick ut 2007) finns inte heller någon rätt till ersättning.

Muntliga löften kan inte ges utan det är skriftliga dokument som gäller vid detaljplanering.

Det är mycket vanligt att detaljplaner tillåter flera olika sorters användning eftersom det ger en flexibilitet. Det är också ett politiskt mål att öka flexibiliteten. Eftersom planbestämmelsen anger "Områdeslokal eller bostad" kan den omöjliga tolkas som ett krav på både områdeslokal och bostad.

Byggrätten för områdeslokalen finns kvar i nuvarande läge. Att byggrätten föreslås kompletteras med bostad beror huvudsakligen på att byggrätten inte utnyttjats på de 29 år som gått.

Genomförandet påverkar inte vilka användnings- och egenskapsbestämmelser som bedöms lämpliga för den aktuella tomten. Synpunkterna angående att uppföljning och kontroll inte fungerat lämnas som information till bygglovavdelningen som har ansvar för detta.

Enligt samfällighetsföreningens möte 15 juli 2019 finns inget intresse för att i ett första steg gemensamt betala för inköp av fastigheten för framtida områdeslokal. Intresset för att i ett andra steg betala byggkostnaderna för en områdeslokal och i ett tredje steg driftskostnaderna för den, bedöms därför också saknas. Det finns även lokaler att hyra på Hjälmares Folkhögskola.

Mål 3 lyder: "I Alingsås finns det attraktiva boendemöjligheter". Det gäller både att medborgarnas nöjdhet med bostadssituationen ska förbättras och att antalet nybyggda bostäder ska bli fler. Det går också att tolka att målet uppfylls.

P-platserna och området betecknat Natur är fortfarande allmänt tillgängliga och där finns utsiktspunkter. Området B1 ligger utanför strandskyddat område och gränsar inte till naturreservat utan område med beteckningen Natur. Det finns byggrätt i gällande detaljplan.

Förslaget strider mot kommunens tidigare egna detaljplan med ”små hus på stora tomter” (Planbeskrivning från 1992). Förslaget saknar konsekvensbeskrivning för storleken 600 kvm och hur detta kommer påverka området framåt.

## 8. Ägare till Röhult 1:51

Vi anser att den nya tomtytan på 600 m<sup>2</sup> och att öka byggytan från 100 m<sup>2</sup> till 180 m<sup>2</sup> är en väsentlig förändring. En tomtyta på 600 m<sup>2</sup> kommer bli prejudikat i området. De flesta tomter i området är på över 1200 m<sup>2</sup> vilket betyder att de kan styckas. I gällande detaljplan står att det är viktigt att karaktären med små hus på stora tomter bevaras.

Att definiera den nya tomtytan och byggytan som en viss reglering som utgör ett komplement till nuvarande detaljplan är inte korrekt. Vi anser att förändringen och dess framtida påverkan är så pass stor för Röhults karaktär att den ska definieras som väsentlig och att en ny detaljplan får göras för hela området.

Hänvisning till Röhult 1:65 med 684 m<sup>2</sup> som referenstomtyta anser vi är fel eftersom den är planstridig. I Genomförandebeskrivningen till gällande detaljplan står att Röhult 1:65 inte överensstämmer med minsta yta på 1000 m<sup>2</sup> utan är för liten. Den skulle utökas men detta skedde aldrig.

Att hänvisa till Frälsningsarméns lokal som ersättning för områdeslokalen är inte korrekt. Samfällighetsföreningen har ingen rådighet över den lokalen som kan säljas eller få ändrad inriktning. I detaljplanen har bedömts att det behövs en områdeslokal förutom Frälsningsarméns lokal.

Det är mycket folk som vandrar runt Lilla Färgen och vill njuta av utsikten över sjön och skogen i naturreservatet. Den befintliga utsiktspunkten försvinner om det blir privat tomtmark. Området B1 har sedan 1990 skötts av de boende i området genom gemensamma arbetsdagar.

Det finns gott om fridlysta arter i området kring den planerade tomten som snok, kopparödla, ekoxe och grodor. Vi anser att en miljöutredning måste göras av en sakkunnig oberoende konsult.

Tomten gränsar på tre sidor mot Natur och därmed upplevs inte tomten som så liten. Detta är beskrivet i nu aktuell planbeskrivning. Eventuella andra framtida planförslag kan man inte konsekvensbeskriva idag men det finns ingen annan tomt som på tre sidor gränsar mot Natur.

Den aktuella tomten gränsar på tre sidor mot Natur och därmed upplevs den inte som så liten. Det finns ingen annan tomt som på tre sidor gränsar mot Natur som skulle kunna styckas av på motsvarande sätt. Gällande detaljplan antogs för 29 år sedan och nuvarande politiska inriktning är att tillåta den nya bostadstomten.

Att en huvudbyggnad ökas från 100 m<sup>2</sup> till 140 m<sup>2</sup> plus att komplementbyggnader på 40 m<sup>2</sup> tillkommer är ingen väsentlig förändring. Länsstyrelsen har heller inte haft någon invändning mot att planförslaget bara omfattar en tomt. Ingen annan tomt kan styckas av utan att ytterligare en detaljplan görs.

Det är fel att det i Genomförandebeskrivningen skulle stå att Röhult 1:65 inte överensstämmer med minsta yta på 1000 m<sup>2</sup>, det står bara att den ska utökas. På plankartan står att det är 750 m<sup>2</sup> som är minsta tomtytan. Det är i samband med t.ex. en bygglovansökan som kommunen skulle kunna kräva att tomtytan utökas. Tomtytan har dock varit 684 m<sup>2</sup> i cirka 40 år och skillnaden mot kravet på 750 m<sup>2</sup> är inte betydande.

Enligt samfällighetsföreningens möte 15 juli 2019 finns inget intresse för att i ett första steg gemensamt betala för inköp av fastigheten för framtida områdeslokal. Intresset för att i ett andra steg betala byggkostnaderna för en områdeslokal och i ett tredje steg driftskostnaderna för den, bedöms därför också saknas. Det finns även lokaler att hyra på Hjälmares Folkhögskola.

P-platsen intill område B1 samt område med beteckningen Natur kommer fortsatt att vara allmänt tillgängliga och därifrån finns möjlighet till utsikt. Bestämmelse finns också om att häck/staket ska finnas innanför tomtgränsen så att det blir tydligt vad som är privat respektive allmänt tillgängligt.

Det finns bygggrätt för en områdeslokal på tomten och avvägning mot naturintressen gjordes när den detaljplanen antogs. Att användningen också kan bli bostad föranleder inte att en miljöutredning behöver göras nu.

Vi vet att strandskyddet upphävdes 1990 inför att en ny detaljplan skulle antas. Den miljö som område B1 erbjuder för befolkning, friluftsliv, växt- och djurliv borde vara motiv att stoppa exploatering av området B1 till privat mark.

I samrådshandlingen står att naturreservatet ligger söder om Röhult. Att tomten B1 har ett tiotal meter till sjön och gränsar till naturreservatet nämns inte alls.

Färgensjöarna ingår som riksintresse för friluftsliv och har tillkommit sedan detaljplanen 1992. Detta nämns inte i samrådshandlingen. I dessa områden ska inte allmänhetens möjlighet till friluftsliv utestängas genom att göra privat tomtmark.

Område B1 ligger inom Färgensjöarnas vattenskyddsområde. Att bygga en ny privat fastighet är inte lämpligt. Alingsåsarnas tillgång till rent vatten bör gå före enskilda kommersiella intressen.

Att bebygga område B1 med bostadsareal på 180 m<sup>2</sup> och hushöjden 4,5 m kommer att ta bort utsikten för minst 7 familjer. Dessa kommer att få värdeminskning och vem ersätter för det, kommunen eller exploatören? Vi vill tydliggöra den negativa påverkan genom att bifoga foto. När vi köpte vårt hus 2013 fanns inga planer på en privat bostad. Vi visste dock att en eventuell områdeslokal skulle kunna byggas med max 100 m<sup>2</sup> byggnadsareal.

Röhult kom 2013 att utökas med 19 nya fastigheter genom detaljplanen för Blåtjärnsvägen. Behovet av områdeslokal har därmed ökat betydligt.

Motivet som framförts till detaljplaneändringen är att sökanden vill flytta till Röhult. Det har sedan 2013 funnits 19 fastigheter för sökanden att välja mellan på Blåtjärnsvägen. Om förslaget går igenom anser vi att kommunen prioriterar enskilda kommersiella intressen före samfällighetsföreningens och de boendes intressen.

Ett program för Färgens östra strand antogs av kommunstyrelsen 2010, detta omfattar även Röhult. Nuvarande planförslag strider mot programmet. Tomtstorleken på 600 m<sup>2</sup> kommer vara prejudicerande för hela programmet.

Det enda foto av område B1 som ges på framsidan av planbeskrivningen anser vi inte visar området på ett korrekt sätt. Nytt foto bifogas.

Om tomten exploateras för områdeslokal enligt gällande detaljplan eller privat bostad spelar mindre roll eftersom det finns allmänt tillgänglig mark intill.

Det är fel att tomten B1 gränsar till naturreservatet – den gränsar till område med beteckningen Natur. Det är också fel att naturreservatet skulle finnas utanför området med beteckningen Natur eftersom inte hela Lilla Färgen omfattas. Det är korrekt som står i planhandlingen att naturreservatet ligger söder om Röhult.

Planområdet ligger inte inom riksintresse för friluftsliv och därför har det inte nämnts. Det finns därmed inget krav på att allmänheten ska ha möjlighet till friluftsliv på denna tomt som är kvartersmark i gällande detaljplan.

Om tomten exploateras för områdeslokal enligt gällande detaljplan eller bostad spelar ingen roll ur vattenskyddssynpunkt. Skyddsföreskrifter finns som måste följas.

Om tomten exploateras för områdeslokal eller bostad spelar ingen betydande roll för utsikten. Hushöjden är densamma. Att en huvudbyggnad kan byggas som är 140 m<sup>2</sup> istället för 100 m<sup>2</sup> kompenseras av att en bestämmelse tillkommit så att byggnaden inte längre får ligga längs med strandlinjen utan byggnadens längdriktning ska vara vinkelrät mot stranden med gavel mot den och Färgenvägen.

Se svar ovan angående samfällighetsföreningens möte 15 juli 2019.

Se svar ovan angående samfällighetsföreningens möte 15 juli 2019.

Ett program är inte juridiskt bindande utan bara vägledande. I detaljfrågor tas sedan ställning i respektive detaljplan. Vad som är lämplig markanvändning i en detaljplan har ingen prejudicerande verkan på andra detaljplaner.

Noteras.

Marken för p-platserna är allmän plats och upplåten för samfällighetsföreningen. Vi yrkar att en p-plats som föreslås bli privat ska vara kvar oförändrad.

När detaljplanen antogs 1992 fanns inte naturreservatet. Vi föreslår att p-platserna utökas inom området. En informationsplats om naturreservatet kan göras på område B1. Detta får ske i samarbete med Länsstyrelsen.

Planförslaget för Blåtjärnsvägen tillstyrktes av kommunstyrelsen under förutsättning att bron över Forsån antingen förbättras eller kan anses vara tillräckligt god för att klara den tillkommande trafiken. Någon utredning är inte gjord och kravet är inte uppfyllt. Planförslaget innebär ytterligare en bostad vars trafik kommer att öka belastningen på bron. Vi anser att planförslaget ska vara vilande tills bro-utredningen är klar.

I samrådshandlingen står att tomten ligger vid en återvändsgata varför trafiken är försumbar. Detta ger inte hela bilden då de är de 800 metrarna fram till återvändsgatan som är kritisk. Trafikmängden har ökat avsevärt med de 19 nya fastigheterna som håller på att byggas. En bostad till skulle innebära ytterligare belastning på väginfrastrukturen.

I program för Färgens östra strand anges att den befintliga vägen från Röhult längs Lilla Färgen inte är trafiksäker och bör få den föreslagna huvudnätstandard med gång- och cykelväg. Kommunen bör ta ansvar för de utredningar som gjorts men samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen verkar inte vara samspelade?

Vi ifrågasätter att man har två syften med tomten, områdeslokal eller bostad. Vilket ska prioriteras? Vad får föreningen disponera av av tomten respektive bostaden eller får markägaren välja vad tomten ska användas till?

Vi vill ta del av andra exempel där man valt detta förfaringssätt.

Varför behåller man inte formuleringen från samrådet? Är det en ny juridisk formulering för att få igenom planen enklare?

Vid detaljplaneringen 1992 fanns synpunkter från de boende att flytta områdeslokalen till ett annat läge. Detta tillmötesgick nämnden inte utan angav att nuvarande läge var det enda möjliga. Varför har nämnden nu en annan uppfattning?

Förslaget ändras så att ingen p-plats tas bort. Plankartan har reviderats i granskningskedet.

Den föreslagna byggrätten på område B1 för områdeslokal/bostad gör att en allmän informationsplats inte får rum. Den som vill att en detaljplan ska ändras för att skapa p-platser kan ansöka om planbesked men får sedan vara beredd att betala för detaljplanarbetet.

Byggrätten för områdeslokal i gällande detaljplan förutsätter en viss trafik över bron eftersom ett tiotal fastigheter ligger på andra sidan. Att en bostad tillåts innebär därför inte att belastningen ökar lika mycket som om en helt ny bostadstomt tillkommit.

Att trafiken är försumbar beskrev situationen framför tomten med avseende på buller och trafiksäkerhet. Skillnaden i genomsnittlig trafik till en områdeslokal (enligt gällande detaljplan) eller en bostad är liten och i förhållande till den övriga trafiken är den försumbar. Texten i planbeskrivningen förtydligas.

Ett program är ett första steg i planeringen. I nästa steg tas sedan ställning i olika detaljfrågor i respektive detaljplan. Den nu aktuella detaljplanen behandlar ändrad användning inom en tomt. I kommande detaljplaner kan utbyggnad av gång- och cykelvägar behandlas när ekonomiska medel för byggande finns avsatta.

Markägaren bestämmer vad tomten ska användas till.

Alla större detaljplaner inom stadskärnan har tomter med möjlighet till flera användningssätt, t.ex. handel och bostäder.

Om markägaren bygger en bostad finns en möjlighet för föreningen att i framtiden köpa den när den säljs och bygga om den till områdeslokal.

Byggrätten för områdeslokalen finns kvar i nuvarande läge. Att byggrätten föreslås kompletteras med bostad beror huvudsakligen på att byggrätten inte utnyttjats på de 29 år som gått.



Under rubriken ”Ekonomiska konsekvenser” i planbeskrivningen verkar kommunen inte förstå konsekvenserna av sitt beslut. Den nya tomtytan på 600 m<sup>2</sup> kommer att användas som referenstomt för de som vill stycka av tomter. Vi bedömer att många tomter kommer styckas, antag 25 % vilket ger ca 20 nya hus. Fler tomter ger en ökad trafikbelastning vilket tvingar fram en utbyggnad av vägnätet. Detta innebär stora framtida kostnader för medlemmarna. Det är inte rimligt att kommunens vilja att tillgodose en markägares önskemål, ska drabba föreningens medlemmar ekonomiskt.

## 9. Ägare till Röhult 1:52

motsätter sig starkt föreslagen planändring. Möjligheten för en områdeslokal för de boende för framtiden skulle försvinna. Behovet har ökat rejält sedan 19 fastigheter tillkommit i området. Då vi bor mittemot denna ”tomt” ser vi nästan dagligen folk stanna och utnyttja det fantastiska utsiktsläget över sjön. Många av områdets barn leker här också. Då tomten planerades för områdeslokal angavs att det var viktigt att tomten var tillgänglig för alla.

Vi är medvetna om att strandskyddet upphävdes 1990. Att man när detaljplanen ska ändras inte återställer strandskyddet känns väldigt knepigt. Detta kommer att vara det hus som ligger allra närmast Lilla Färgen. Att tillåta så strandnära boende kommer att få andra att anse att de också ska få bygga så strandnära.

Området består idag huvudsakligen av tomter med dubbla storleken mot denna tomt. Vad hindrar att fastighetsägare i framtiden vill stycka av tomter. Att statuera ett ytterlighetsexempel sätter alltid en ribba för andra.

Att öka på tomtens storlek genom att reducera p-platserna känns fel för övriga boende i området.

När detaljplanen antogs 1992 ansågs det viktigt att områdeslokalen inte skulle ta för stor plats och skymma sjöutsikten. Att utöka byggytan från 100 m<sup>2</sup> till totalt 180 m<sup>2</sup> skapar ett betydligt större och högre hus som kommer att ta större plats i synintrycket runt sjön.

Ingen tomt kommer att kunna delas utan att gällande detaljplan ändras först. Det är samhällsbyggnadsnämnden som beslutar om det är lämpligt att ändra detaljplanen och det beslutet kan inte överklagas. Den nu aktuella planändringen kan inte bli prejudicerande eftersom varje fastighet är unik. Detta är den enda tomten i hela Röhults detaljplan som på tre sidor gränsar mot Natur och därmed upplevs inte tomten som så liten. I framtiden skulle möjligen samhällsbyggnadsnämnden ändå vilja pröva att ändra tomstorlek för några enstaka tomter som vetter mot Natur (20 tomter är helt realistiskt med tanke på den kuperade terrängen och hur befintliga byggnader är placerade på tomterna). En bestämmelse bör då införas enligt plan- och bygglagen 4 kap 14 § om att bygglov på de avstyckade tomterna endast får ges under förutsättning att lämplig anläggning för trafik har kommit till stånd.

Enligt samfällighetsföreningens möte 15 juli 2019 finns inget intresse för att i ett första steg gemensamt betala för inköp av fastigheten för framtida områdeslokal. Intresset för att i ett andra steg betala byggkostnaderna för en områdeslokal och i ett tredje steg driftskostnaderna för den, bedöms därför också saknas. I det omgivande området med beteckningen Natur finns också möjlighet till utsikt.

Strandskydd kan inte återställas där det finns byggrätt för områdeslokal i gällande detaljplan. Byggnaden är lika nära sjön oavsett om det är en områdeslokal eller en bostad. Det är ytterst sällan några särskilda skäl godtas för att få bygga nytt boende inom strandskyddat område. Det är bara där strandskyddet är upphävt det kan vara möjligt.

I gällande detaljplan är minsta tomstorlek 1000 m förutom några tomter som tillåts vara minst 750 m<sup>2</sup>. Om detaljplanen ska ändras måste samhällsbyggnadsnämnden tycka att det är lämpligt och det finns ingen annan tomt som på tre sidor vetter mot Natur och därmed inte upplevs som så liten.

Förslaget ändras så att ingen p-plats tas bort. Plankartan har reviderats i granskningskedet.

Hushöjden är oförändrad. Att en huvudbyggnad kan byggas som är 140 m<sup>2</sup> istället för 100 m<sup>2</sup> kompenseras av att en bestämmelse tillkommit så att byggnaden inte längre får ligga längs med strandlinjen utan byggnadens längdriktning ska vara vinkelrät mot stranden med gavel mot den och Färgenvägen.

Då jag satt i styrelsen för samfälligheten under detaljplanarbetet 1992 och många år därefter deltog jag i samtalen kring dessa frågor. Anser det viktigt att intentionerna för tomten bibehålls.

## 10. Ägare till Röhult 1:59

Det är dåligt att ett samråd sker under en av våra största högtider då alla har svårt att hinna lämna synpunkter.

I samband med planarbetet för Blåtjärnsvägen sas att efter det skulle ingen ytterligare tomtutbyggnad ske som kan belasta våra vägar.

Storleken på tomten följer inte detaljplanen vilket vi anser är fel. Den är för liten.

Frälsningsarméns lokal borde inte påverka föreningens behov av områdeslokal. Eftersom föreningen kommer att öka med ca 20 % i och med bostäderna vid Blåtjärnsvägen kommer behovet av föreningslokal att bli högaktuellt. Det är även fel att hänvisa föreningen till en befintlig lokal då det inget finns som säger att den kommer att finnas tillgänglig i all framtid.

Då tomten gränsar till föreningens badplats kan detta begränsa rekreativsmöjligheterna för alla.

Att minska antalet parkeringar till förmån för bostadshus minskar allmänhetens tillgänglighet till naturskyddsområdet.

Om denna planändring träder i kraft, vad får föreningen då för ”ny” yta för områdeslokal?

Se svar ovan angående samfällighetsföreningens möte 15 juli 2019. Det är 29 år sedan detaljplanen antogs och nuvarande politiska inriktning är att tillåta den nya bostadstomten.

De som begärt det har fått 14 dagars förlängd samrådstid.

Skillnaden i genomsnittlig trafik till en områdeslokal (enligt gällande plan) eller en bostad är liten och i förhållande till övrig trafik är den försumbar.

Den aktuella tomten gränsar på tre sidor mot Natur och därmed upplevs den inte som så liten.

Enligt samfällighetsföreningens möte 15 juli 2019 finns inget intresse för att i ett första steg gemensamt betala för inköp av fastigheten för framtida områdeslokal. Intresset för att i ett andra steg betala byggkostnaderna för en områdeslokal och i ett tredje steg driftskostnaderna för den, bedöms därför också saknas. Det finns även lokaler att hyra på Hjälmares Folkhögskola.

Tomten gränsar inte direkt mot badplatsen och ligger dessutom ca 15 meter över sjön.

Förslaget ändras så att ingen p-plats tas bort. Plankartan har reviderats i granskningsskedet.

Se svar ovan angående samfällighetsföreningens möte 15 juli 2019. Det är 29 år sedan detaljplanen antogs och tomten har inte utnyttjats. Om markägaren bygger en bostad finns dock en möjlighet för föreningen att i framtiden köpa den när den säljs och bygga om den till områdeslokal.

## Sammanfattning och revideringar

Med utgångspunkt från de synpunkter som framförts under samråds- och granskningstiden behöver ingen revidering göras av plankartan i handlingarna. Vissa justeringar görs dock av texten i planbeskrivningen.

## Synpunkter från sakägare som inte tillgodosetts

- Fastigheten ska enbart ha användningen områdeslokal
- Storleken på tomten är för liten
- Största byggnadsarea ska inte utökas
- En informationsplats för naturreservatet ska skapas inom tomten för områdeslokal/bostad

## Förslag till beslut i Samhällsbyggnadsnämnden

Den miljöbedömning som gjorts innebär att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan. Förslaget till ändring av detaljplan antas.

## Planenheten

Cecilia Sjölin, Planchef

Hans Nerstu, Planarkitekt