

Datum: 2020-10-29
Handläggare: Kristine Bayard
Direktr:
Diariernr: 2017.200 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Omvandlingsområde Färgens östra strand

Ärendebeskrivning

Syftet med planen är att utöka bygggrätter för befintlig bebyggelse och möjliggöra nya avstyckningar för ny bostadsbebyggelse. Syftet är också att möjliggöra en förbättring av befintliga vägars standard för att klara omvandling av fritidshus till permanentboende. Syftet är också att inom planområdet upphäva samtliga områdesbestämmelser i sin helhet när detaljplanen vinner laga kraft.

Området vid Färgens östra strand är ett så kallat omvandlingsområde. Området som från början var ett renodlat fritidshusområde övergår numera successivt till ett årentruntboende. Planområdet är varierat och karaktären av fritidshusområde lever fortfarande kvar. Inom planområdet finns ca 160 befintliga bostadshus varav ca 60% utgörs av fritidshus.

Kommunstyrelsen beslutade 2019-11-25 om planprioritering. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan. Ett planförslag har varit ute på samråd under tiden 2019-07-01 – 2019-08-11. Sammanlagt inkom 41 yttranden från remissinstanser och sakägare under samrådstiden.

Förvaltningens yttrande

Samhällsbyggnadskontoret har i Samrådsredogörelse 2020-10-27 kommenterat de synpunkter som kom in under samrådstiden. Efter samrådet har flera justeringar gjorts i planhandlingarna i enlighet med samrådsredogörelsen, och ett granskningsförslag har upprättats som finns redovisat i Plankarta och illustrationskarta samt Planbeskrivning.

Plankarta och illustrationskarta är i denna detaljplan uppdelad i tre olika sidor vardera med anledning av planrådets storlek. Planläggningen sker med standardförfarande och beslut om granskning avgörs av Samhällsbyggnadsnämnden. Av planbeskrivningen framgår att kommunen har bedömt att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Huvuddelen av bebyggelsen i planområdet omfattas av områdesbestämmelser som begränsar den största tillåtna byggnadsarean. När den nya detaljplanen vunnit laga kraft kommer den att upphäva samtliga områdesbestämmelser.

Denna detaljplan med dess bestämmelser ger möjlighet att bygga större hus än vad som är tillåtet idag vilket förbättrar möjligheten att erhålla permanentbostadsstandard. Den största tillåtna byggnadsarean (BYA) har utökats i granskningsförslaget och föreslås följa fastigheternas storlek och regleras i % av fastighetsarean. Endast friliggande enbostadshus tillåts i området.

Bestämmelser om högsta tillåtna nockhöjd har lagt tills i granskningsförslaget (tidigare tilläts endast en våning). Husen får högst utföras med en nockhöjd på antingen 8 eller 6 meter. Vilken nockhöjd som tillåts har bedömts utifrån nockhöjd på befintlig byggnad samt påverkan

på grannars utsikt mot sjön.

Utöver de nya tomter som kan uppkomma vid avstyckning av befintliga föreslås en del ny bostadsbebyggelse och vid samrådet föreslogs ca 50 stycken nya tomter på olika platser i planområdet. Flertalet av dessa har tagits bort och endast 12 kvarstår. Skälet till detta är att olika förutsättningar gör en byggnation olämplig eller olaglig med hänsyn till strandskyddslagstiftningen. Efter samrådet har flera utredningar tagits fram såsom Naturvärdesinventering och arkeologisk undersökning och hänsyn har behövts tas till resultatet av dessa. Länsstyrelsen framförde vid samrådet att strandskyddsfrågan måste lösas på ett mer tillfredsställande sätt för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

I Skämningared har flera tomter tagits bort eftersom där råder strandskydd och det saknas särskilda skäl att upphäva strandskyddet. De tomter som tidigare föreslagits i Svanvik har tagits bort eftersom flera nya fornlämningsfynd gjorts vid den arkeologiska undersökningen. De nya tomter som tidigare föreslagits norr om befintlig bebyggelse i Pojkebo har tagits bort av hänsyn till de höga naturvärden som finns på platsen.

Vid samrådet föreslogs en byggrätt för utbyggnation av befintlig verksamhet på Färgengården i Sundet och en byggrätt för bostäder på Pojkebo lägergård. Efter samrådet har dessa byggrätter tagits bort och strandskyddet kommer att kvarstå. Motivet till detta är svårigheten att upphäva strandskyddet inom lägergårdarnas område. Länsstyrelsen har påtalat att en lägergård inte har en etablerad hemfridszon och därför går det inte hävda att marken är ianspråktagen. Fastigheterna är inte heller avskilda från stranden av bebyggelse som ligger närmre. Sammanfattningsvis finns inga särskilda skäl för upphävandet. Vid utbyggnad eller omvandling av lägergårdarna kommer planerad byggnation att prövas i ett bygglovsskede och upphävande av strandskydd prövas i samband med ansökan om strandskyddsdispens.

Efter samrådet har det klarlagts att Svanvik även fortsättningsvis inte kommer att omfattas av strandskydd. Användningen allmän plats - NATUR har därför lagts till inom strandområdet i Svanvik för att säkerställa allmänhetens tillträde och ett bevarande av naturen vid stranden.

Inom planområdet finns bebyggelse som har högt kulturhistoriskt värde enligt Kulturmiljöprogrammet (2018-04-25, § 88). Byggnaderna föreslås i detaljplanen få skydds- och varsamhetsbestämmelser och bestämmelserna har preciserats inför granskningen. En k-bestämmelse har tagits bort för fastigheten Alingsås-Hulabäck 2:50 trots att den pekas ut i kulturmiljöprogrammet. Det beror på att den efter samrådet visat sig vara i dåligt skick.

Idag sköts de lokala vägarna av fyra olika vägföreningar och enligt inriktningsbeslut i Samhällsbyggnadsnämnden (2017-10-23, §134) föreslås ansvaret för drift och underhåll i framtiden vara fördelat på samma sätt som idag, med enskilt huvudmannaskap.

Inför samrådet undersöktes möjligheten att i framtiden koppla samman de tre befintliga vägarna och en vägförbindelse mellan Svanviksvägen och Pojkebovägen föreslogs i plankartan. Vägförbindelsen har tagits bort eftersom Länsstyrelsen ställde krav på fler undersökningar gällande naturvärden och arkeologi. Eftersom de boende i dagsläget är emot en sammankoppling och kommunen inte haft för avsikt att ställa krav på att sammankopplingen genomförs, har det inte ansetts rimligt att undersöka frågan mer. I framtiden är det ändå möjligt för de boende, genom vägföreningarna, att själva besluta om en

eventuell sammankoppling och därefter genomföra en byggnation av vägen.

Flera remissinstanser och sakägare har framfört synpunkter gällande dagvatten och konsekvenser på vattentäkten. Inför granskningen har därför en dagvattenutredning beställts. Utredningen är ännu inte helt klar och därmed är planhandlingarna inte färdigställda. (De textavsnitt som ännu inte är färdigställda är i handlingarna blåmarkerade). Det arbete som kvarstår inför granskningen är:

- Komplettering av planbeskrivningen ang. dagvatten, släckvatten samt konsekvenser på vattentäkt och miljö kvalitetsnormer för vatten.
- Förtydliganden i samrådsredogörelsen av kommentarer till de remissinstanser och sakägare som haft synpunkter om dagvatten och konsekvenser på vattentäkten.

För att spara tid föreslås att Samhällsbyggnadsnämnden fattar beslut om att granskning ska hållas efter att ovanstående kompletteringar genomförts.

Ekonomisk bedömning

Kostnaderna för upprättandet av detaljplanen tas ut som planavgift enligt gällande taxa i samband med bygglov. Genomförandet av detaljplanen finansieras av de privata fastighetsägarna och respektive samfällighetsförening.

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner revideringarna av planförslaget samt beslutar att efter att kompletteringar angående dagvattenfrågor genomförts, hålla det tillgängligt för granskning enligt plan- och bygglagen 5:18-21.

Beslutet ska skickas till

Planenheten (CS, JS, KB)

Cecilia Sjölin
Planchef

Kristine Bayard
Planarkitekt