



ALINGSÅS  
KOMMUN

Kommunledningskontoret  
Handläggare: Emelie Aspeheim-Spreizer  
0322-617186

# Planbeskrivning



Begränsat standardförfarande, dnr 2023.036 KS  
Upprättad 2023-04-10  
Kommunstyrelsen

Samrådshandling

Upphävande av områdesbestämmelser OB11 för  
fastigheterna Sjötorp 1:34 och Sjötorp 1:35

# Innehåll

Sammanfattning	2	5. Genomförande av upphävandet och administrativa frågor	8
Upphävandeprocessen	3		
1. Inledning	4		
2. Förutsättningar	5		
3. Planeringsförutsättningar	6		
4. Konsekvenser	7		

## Sammanfattning

Syftet är att upphäva gällande områdesbestämmelser för fastigheterna Sjötorp 1:34 och Sjötorp 1:35. Områdesbestämmelserna reglerar att största tillåtna bruttoarea är 70 kvadratmeter per fastighet, varav huvudbyggnad får uppgå till 50 kvadratmeter. Genom att upphäva områdesbestämmelser ges möjligheten att inom ramen för bygglov pröva nybyggnad samt tillbyggnad. En förutsättning för denna utökade byggrätt är dock att strandskyddsdispens kan beviljas.



# Upphävandeprocessen

Upphävandet av områdesbestämmelser regleras genom plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Att upphäva områdesbestämmelser följer enligt 5 kap. § 39 samma process som vid upprättandet av ny detaljplan. Denna detaljplan föreslås handläggas med ett begränsat standardförfarande och följer processen enligt nedan.

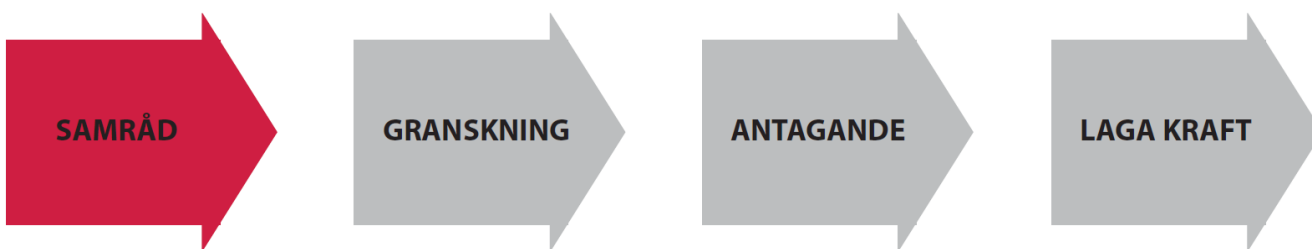
## Samråd

Kommunen ska samråda detaljplaneförslaget med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Samrådets syfte är att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. När samrådet genomförts kan planförslaget justeras utifrån de synpunkter som kommit in för att bättre anpassa förslaget till förutsättningarna på platsen. Planförslaget föreslås handläggas med begränsat standardförfarande vilket innebär att om samrådskretsen godkänner planförslaget vid samråd kan detaljplanen därefter antas av Kommunstyrelsen.

Efter samråd sammanfattas inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och detaljplanen föreslås därefter antas.

## Antagande och laga kraft

Detaljplanen antas av kommunstyrelsen enligt gällande reglemente. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare under tre veckors tid möjlighet att överklaga detaljplanen. Därefter vinner planen laga kraft om den inte överklagas.



# Planbeskrivning

## 1. Inledning

### Planens syfte

Syftet är att upphäva gällande områdesbestämmelser för fastigheterna Sjötorp 1:34 och Sjötorp 1:35. Områdesbestämmelserna reglerar att största tillåtna bruttoarea är 70 kvadratmeter per fastighet, varav huvudbyggnad får uppgå till 50 kvadratmeter. Genom att upphäva områdesbestämmelser ges möjligheten att inom ramen för bygglov pröva nybyggnad samt tillbyggnad. En förutsättning för denna utökade byggrätt är dock att strandskyddsdispens kan beviljas.

### Uppdrag och planhandlingar

Kommunstyrelsen beslutade 2022-02-07 om planprioritering. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan.

Planförslaget omfattar nedanstående handlingar:

Reviderad bestämmelsekarta

Planbeskrivning

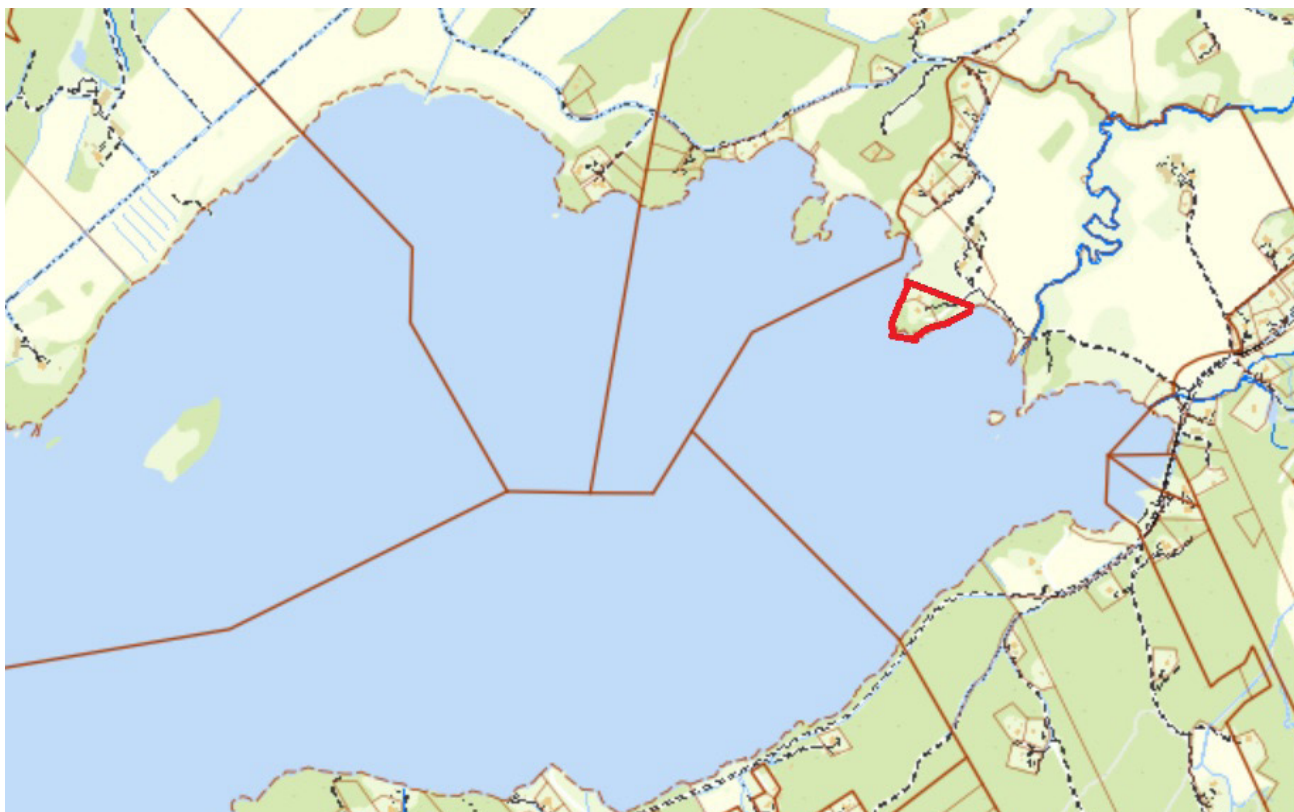
Undersökning av betydande miljöpåverkan

Fastighetsförteckning

### Läge och markägoförhållanden

Planområdet är beläget cirka 16 kilometer nordväst om Alingsås tätort. Sollebrunn är närmaste servicenära tätort och ligger cirka 8 kilometer norr om fastigheten. Planområdet utgörs av fastigheterna Sjötorp 1:34 och Sjötorp 1:35 och arean uppgår till cirka en hektar. Fastigheterna ägs av privatperson.

Planområdesgräns illustreras i rött nedan.



## Översiktsplan

Översiktsplanen antogs av Kommunfullmäktige den 31 oktober 2018.

För planområdet beskrivs att gemensam VA-anläggning kan komma att krävas samt att det råder hög skyddsnivå för enskilda avlopp. I övrigt är planområdet inte utpekade i översiktsplanen.

Översiktsplanen har ett antal centralt övergripande mål såsom att ”Alingsås kommun ska ha levande småorter och landsbygd”, där kommunen ska främja en levande landsbygd med goda förutsättningar för företagande, service och handel. Spridd bebyggelse kan få tillkomma på den del av landsbygden som har ett lågt bebyggelsetryck, som ett led i att utveckla landsbygden i de delar som annars riskerar minskande befolkning.

Planförslaget bedöms stämma överens med översiktsplanen då ny tillkommande bebyggelse utgör ett komplement till landsbygden.

## Gällande områdesbestämmelser

För fastigheterna gäller områdesbestämmelser 11 för del av Hästhagen, lagakraftvunnen 1994-11-30. Syftet med områdesbestämmelserna är att bevara områdets karaktär av fritidshusområde. Områdesbestämmelserna reglerar att endast en huvudbyggnad får uppföras på varje tomt. Största tillåtna bruttoarea inklusive komplementbyggnader är 70 kvadratmeter per fastighet, varav huvudbyggnad får uppgå till 50 kvadratmeter. Bygglov krävs för tillbyggnader och för komplementbyggnader större än 10 kvadratmeter.

## 2. Förutsättningar

### Bebyggelse

Fastigheterna ligger i ett lantligt läge vid sjön Anten. Området är förhållandevis glest bebyggt och befintlig bebyggelse på fastigheten Sjötorp 1:34 och 1:35 ligger avskilt på en halvudde. På fastigheten Sjötorp 1:34 finns huvudbyggnad i två våningar uppförd medan det på Sjötorp 1:35 ligger ett mindre hus av fritidshuskaraktär i ett plan. Fritidshuset förhåller sig till områdesbestämmelsernas begränsning om byggnadsarea, medan huvudbyggnaden på Sjötorp 1:34 har bygglov som överstiger områdesbestämmelserna. Fritidshuset är ett tidstypiskt exempel på 1960-talets fritidshusbebyggelse och den består av en enkel avskalad volym med sadeltak. Fasaden är beklädd med liggande träpanel i mörk kulör.



Befintligt fritidshus inom Sjötorp 1:35



Befintligt enbostadshus inom Sjötorp 1:34

## Gator och trafiksäkerhet

Till Sjötorp 1:34 finns en befintlig enskild väg av enklare standard, men in- och utfart saknas till fastigheten Sjötorp 1:35. Fastigheten har en enskild väg och omkringliggande vägar sköts av Hästhagen-Gräfsnäs vägsamfällighet. Standarden är enklare för samtliga vägar i anslutning till planområdet med smalare vägbredd utan separering för fotgängare samt cyklister.

## Teknisk försörjning, dagvatten och skyfall

Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.

Dagvatten omhändertas lokalt inom fastigheten. I samband med att områdesbestämmelserna upphävs sker prövning av ovanstående frågor i samband med ansökan om bygglov.

## Avfall

Avfallsfordon har i dagsläge möjlighet att köra in på fastigheten för att tömma hushållsavfall. I samband med att områdesbestämmelserna upphävs kommer avfallslösning behöva ordnas för fastigheten Sjötorp 1:35 om fastigheten bebyggs med permanentboende. Dessa frågor hanteras vid ansökan om bygglov, men förutsättningar för avfallshämtning finns i dagsläge inom fastigheten då in- och utfartsväg finns.

### 3. Planeringsförutsättningar

#### Mark och vatten

Planområdet utgörs av en halvudde med direkt anslutning till sjön Anten. Planområdet utgörs av varierad terräng med berg i dagen, uppvuxna tallar samt den mark som är ianspråktagen av befintlig bebyggelse. Genom fastigheterna går befintlig in- och utfartsväg med en bredd om cirka 3 meter.

Befintlig vegetation avses sparas i stor omfattning och främst den vegetation som är inom hemfridszon påverkas.



#### Riksintresse

Sjön Anten är av riksintresse för naturvård. Riksintressebeskrivningen är senast reviderad 2000-09-28. Riksintressets värden karakteriseras bland annat av Antens storlek, dess flora med den rödlistade arten revsvaltning, fiskeribiologiska värden samt rika fågelfauna. En viktig förutsättning för riksintressets bevarande beskrivs av att vattenkvaliteten bibehålls eller förbättras samt att störningsfria zoner behålls längs stränderna.

## Strandskydd

Enligt miljöbalken kapitel 7 råder strandskydd vid bland annat insjöar och vattendrag och syftet är att tillgodose allmänhetens tillträde till mark- och vatten. Tillgänglighet för allmänheten ska kunna ske både från vatten och från land, vilket förutsätter att det ska finnas fri passage mellan ny bebyggelse och strandkant. Strandskyddet syftar även till att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet.

För Anten råder utökat strandskydd, där strandskydd råder 300 meter ut i vatten samt 300 meter på land. För fastigheten Sjötorp 1:34 finns ett beslut om tomtplatsavgränsning i samband med att fastighetsägaren ansökt om bygglov år 2013. Inom tomtplatsavgränsningen har dispens getts från strandskyddets syften och inom tomtplatsavgränsningen råder ingen allemansrättslig tillgång, utan marken inom tomtplatsen utgör den privata hemfridszonen.

För Sjötorp 1:35 råder strandskydd inom hela fastigheten. Då områdesbestämmelserna föreslås upphävas för båda fastigheterna innebär detta att fastighetsägaren ges möjlighet att ansöka om bygglov för nybyggnad samt tillbyggnad. Nybyggnad kräver dock att dispens från strandskyddets syften ska kunna medges.

De särskilda skälen för att medge dispens från strandskyddets syften regleras genom bestämmelserna i 7 kap § 18 c miljöbalken:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Fastighetsägaren avser att ansöka om strandskyddsdispens till kommunens bygglovsenhet och i samband med denna ansökan görs en ny bedömning kring tomtplatsavgränsning för bygglovspliktiga åtgärder.

## Geoteknik

Planområdet består enligt Sveriges geologiska undersökning jordartskarta av urberg och förutsättningarna för ny bebyggelse anses som goda. Då områdesbestämmelserna föreslås upphävas kommer ny bebyggelse prövas i samband med ansökan om bygglov där frågorna säkerställs.

## 4. Konsekvenser

### Miljöbedömning

Kommunen har i en undersökning, enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 § och Miljöbalken 6 kap 5-6 § (2017:955) undersökt om ett upphävande av områdesbestämmelser kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Utifrån genomförd undersökning bedöms upphävandet av områdesbestämmelser inte medföra risk för betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning bedöms inte föreligga.

### Konsekvenser naturmiljö och riksintressen

Upphävande av områdesbestämmelser bedöms vara förenligt med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden och skydd av naturen i miljöbalken kapitel 3 och 7. Upphävande av områdesbestämmelser bedöms inte motverka riksintressets syften då allemansrättslig tillgång kommer säkerställas vid ansökan om strandskyddsdispens. Vattenkvaliteten bedöms förbättras då hårdare krav ställs för ny bebyggelse med hänsyn till avloppslösningar.



## Miljö kvalitetsnormer

Upphävande av områdesbestämmelser bedöms inte innebära risk för förämring av miljö kvalitetsnormer.

## 5. Genomförande av upphävandet och administrativa frågor

I detta kapitel finns information om hur upphävandet är avsett att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att upphävandet ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan för upphävandeprocessen

Samråd, kvartal 2 2023

Antagande Kommunstyrelsen, kvartal 1 2024

Laga kraft, kvartal 1 2024

Upphävandet har ingen genomförandetid utan verkställs vid det datum som beslutet om upphävande vinner laga kraft.

#### Genomförande

Upphävandet av områdesbestämmelserna innebär att fastigheten blir planlöst och ansökan om bygglov görs till kommunens bygglovsenhet. Fastighetsägaren kan ansöka när upphävandet av områdesbestämmelserna vunnit laga kraft.

Fastighetsägaren ansvarar också för Ansökan om strandskyddsdispens i syfte att pröva ny byggnation och om dispens från strandskyddets syften kan medges.

### Ekonomiska frågor

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom fastigheterna Sjötorp 1:34 och Sjötorp 1:35 samt drift och underhåll bekostas av fastighetsägaren.

#### Avgifter för tillståndspliktiga åtgärder

När upphävande av områdesbestämmelserna vunnit laga kraft och fastighetsägaren avser att genomföra ansökan om bygglov samt övriga tillståndspliktiga åtgärder tillkommer avgifter för respektive åtgärd enligt kommunens fastställda taxa.

#### Planavgift

Planavtal är upprättat om fördelning av kostnader för upphävandet av områdesbestämmelserna.

#### Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för el-, tele med mera bekostas av fastighetsägaren till respektive ledningsnätsägare enligt gällande taxor.

### Handläggning

Planarbetet påbörjades efter 2 januari 2015 och planeringen sker därför i enlighet med den nya version av plan- och bygglagen (PBL) som gäller från och med detta datum. Upphävande av områdesbestämmelser föreslås ske med begränsat standardförfarande. Förfarandet inleds med ett samrådsskede med de som är berörda och om samrådsretsen godkänner förslaget kan upphävande av områdesbestämmelser därefter antas.

### Medverkande

Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en plangrupp med representanter från samhällsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret.

Beskrivningen av genomförande är framtagen i samråd med exploateringsenheten och lantmäteriet.

## Planenheten

Emelie Spreizer-Aspeheim  
Planarkitekt

Åsa Jönsson  
Planchef