



Ändring av detaljplan Dp 18 för Röhult, Bostad vid Färgenvägen 16
Ändring nr 1 av planbeskrivning 2019-11-22

1. Inledning

Syfte	Syftet med planändringen är att möjliggöra att en tomt avsatt till områdeslokal för bostadsområdet även kan användas som tomt för bostad. Viss reglering av utformning införs samtidigt som anpassning till övriga bostäder.
Planhandlingar	Planhandlingarna består av "Ändring nr 1 av plankarta" samt denna "Ändring nr 1 av planbeskrivning". Endast "Ändring nr 1 av plankarta" blir juridiskt bindande. En övrig handling är "Fastighetsförteckning". Efter samråds- och granskningskedena upprättas också ett "Granskningsutlåtande".
Ändring av detaljplan	Ändring av detaljplan innebär att gällande plan fortsätter att gälla, men att ändringar görs i planens bestämmelser. Ändringen av plankarta ersätter den gällande plankartan men denna planbeskrivning ska läsas tillsammans med planbeskrivningen till den gällande planen.
Läge och areal	Planområdet ligger i Röhult, drygt 4 km söder om Alingsås stadskärna. Planområdet är ca 0,07 ha.
Markägare	Marken är privatägd.

2. Tidigare ställningstaganden

Uppdrag	Planuppdraget har tillkommit genom att samhällsbyggnadsnämnden 2015-12-14 beslutade om ett positivt planbesked för del av fastigheten Röhult 1:1.
Detaljplaner	För området gäller Dp 18, "Detaljplan för Röhult" (lagakraftvunnen 1992-02-06). Genomförandetiden har gått ut för ovanstående plan. När den nya detaljplanen vunnit laga kraft kommer den att utgöra ett komplement till ovanstående plan i berörd del.
Översiktsplanen	I den kommuntäckande översiktsplanen (antagen 2018-10-31) ingår nu aktuellt planområdet i ett område med beteckningen "Övrig markanvändning, huvudsakligen skog". Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.
Naturreservat	Direkt söder om bebyggelseområdet i Röhult börjar Färgensjöarnas naturreservat. Syftet med reservatet är att skydda områdets värdefulla skogsmiljöer, strandmiljöer och öar, intressanta växt- och djurliv, tilltalande landskapsbild och att tillvarata områdets goda möjligheter för rekreation och friluftsliv.

3. Förutsättningar och förändringar

Bakgrund	I detaljplanen för Röhult har kvartersmarken nästan helt och hållet beteckningen B Bostäder. Förutom en tomt med bestämmelsen "Föreningslokal" finns också den nu aktuella tomten med beteckningen B ₁ "Områdeslokal". Att bokstaven B används visar att tomten är till för bostäder men användningen har preciserats till områdeslokal. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 1990-10-31 och på de 29 år som gått har inget samlat intresse funnits i området av att gemensamt
----------	---

betala tomten, bygga en lokal samt ansvara för driften av den. En av orsakerna till detta kan vara tomten med bestämmelsen "Föreningslokal" i området där för närvarande Frälsningsarmén har en lokal som är möjlig att hyra för olika evenemang. På lite längre avstånd finns också Hjälmareds folkhögskola där olika lokaler kan hyras.



I gällande detaljplan finns en e₂-bestämmelse för områdeslokalen om att största bruttoarea ovan mark är 100 kvm. Denna bestämmelse upphävs och istället kommer den generella bestämmelsen att gälla som anger att största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 140 kvm. Därutöver får komplementbyggnader uppföras, största totala byggnadsarea per fastighet är 180 kvm. Bestämmelsen om att suterrängvåning får anordnas fortsätter att gälla. Eftersom samma bestämmelser kommer att gälla för den nya byggnaden som för de befintliga bostäderna, så kommer nybyggnaden att ingå som en naturlig del.

Tomtytan är i gällande detaljplan angiven till drygt 650 kvm. Det är relativt lite (det finns en annan tomt i området som är 684 kvm, Röhult 1:65). Eftersom den aktuella tomten på tre sidor omgivs av natur föreslås dock storleken accepteras.

Ändring	<p>Planbestämmelsen "Områdeslokal" kompletteras med att även "Bostad" tillåts. En bestämmelse läggs till om att endast <u>en</u> bostad får uppföras och e₅-bestämmelse om att minsta fastighetsstorlek är 600 kvm (fastigheten kan därmed inte delas i två).</p> <p>Tomten gränsar mot områden med bestämmelsen NATUR där strand-skydd råder samt med bestämmelsen P-PLATS. En bestämmelse läggs därför till om att häck/staket ska finnas innanför tomtgräns mot NATUR och P-PLATS så att det blir tydligt vad som är privat respektive allmänt tillgänglig mark.</p>
Jordarter och risk för skred	Jordartskartan anger Urberg för den aktuella tomten. Någon risk för skred föreligger inte.
Risk för översvämning eller erosion	Planområdet ligger ca 15 meter över sjön Färgen och någon risk för översvämning eller erosion föreligger inte.
Skyddsområde	Fastigheten ligger inom Färgensjöarnas vattenskyddsområde, primär skyddszon A. Skyddsföreskrifter finns som inte hindrar plangenomförandet, men som innebär restriktioner, t.ex. vad gäller avloppsanläggning och energianläggning. Det krävs också tillstånd av Miljöskyddsnämnden för att schakta mer än 200 m ³ .
Fornlämningar/kulturminnen	Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen (2 kap. Fornminnen).
Riksintresse	Planområdet ligger inte i närheten av något riksintresse för naturvård, kulturmiljövård eller kommunikationer.
Strandskydd	Något strandskydd finns inte inom planområdet eftersom strandskydd upphävdes av länsstyrelsen inom bl.a. denna tomt 1990-10-04 (kort före detaljplanen antogs av kommunfullmäktige).

Nu aktuell planändring upphäver inte gällande detaljplan och då återinträder inte strandskydd. Den gällande detaljplanen fortsätter att gälla och en ändring görs endast i planen.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse	Ingen byggnad inom planområdet har utpekats som kulturhistoriskt värdefull.
Trafik	Den aktuella tomten ligger vid en återvändsgata tillsammans med två andra bostadsfastigheter varför trafiken utanför tomten är försumbar. På det övriga vägnätet är skillnaden i genomsnittlig trafik till en områdeslokal (enligt gällande detaljplan) eller en bostad liten och i förhållande till den totala trafiken från drygt 90 fastigheter är skillnaden försumbar.
Gång-, cykel- och mopedtrafik	Från Röhult kan Alingsås nås via cykelvägar och en lågtrafikerad parallellväg till Boråsvägen.
Gator	Vägar inom området sköts av Röhults samfällighetsförening.
Skolvägar (årskurs 1-5)	Närmsta grundskola finns i östra Ängabo, drygt 3 km norr om planområdet. Busstrafik finns på Boråsvägen på ca 900 meters avstånd från planområdet.
Parkering för bilar	Parkering för bilar sker på egen tomt.
Kollektivtrafik	Närmaste busshållplats finns vid Boråsvägen som ligger på ca 900 meters avstånd.
Tillgänglighet	Nivåskillnaderna i området är stora. Ramp med maximal lutning 1:12 ska dock kunna anordnas till entrén på bostadshus.
Vatten och avlopp	Anslutning sker till kommunalt vatten och avlopp.
Dagvatten	Fastighetsägaren har ansvar för att hitta lösning för dagvatten på den egna fastigheten.
Ei	Transformatorstation finns omedelbart norr om planområdet. I byggnaderna bör femledaresystem installeras för att minska elektromagnetiska fält.

4. Konsekvenser

Ekologiska konsekvenser	Planförslaget bedöms vara förenligt med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden och skydd av naturen i miljöbalken kapitel 3 och 7. Färgensjöarnas naturreservat kommer inte att påverkas av planen.
Sociala konsekvenser	Eftersom det för närvarande finns en annan möteslokal i området plus möjlighet att hyra lokaler på Hjälmares Folkhögskola bedöms nu aktuell planändring inte få några sociala konsekvenser.
Ekonomiska konsekvenser	Förtätning i områden där infrastruktur redan är utbyggd ger lägre byggkostnader.
Miljö kvalitetsnormer	Miljö kvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft. I nu aktuellt planområde kommer miljö kvalitetsnormer och miljömål för luft klaras.

Miljö kvalitetsnormer finns även för vatten. Förändringen från områdeslokal till bostad innebär ingen försämring av situationen.

Buller

Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 33a § ska en redovisning ske av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Planområdet ligger vid en återvändsgata med endast ca 5-10 fordonsrörelser per dag. Detta innebär att den ekvivalenta ljudnivån kommer att vara långt under riktvärdet 60 dBA. Vad gäller den maximala ljudnivån behöver uteplats skärmas med bullerskärm om den läggs inom 15 meter från gata. Om uteplatsen läggs mot sjöutsikten kommer själva bostadsbyggnaden att fungera som bullerskärm. Om uteplatsen läggs mot väster anordnas naturligt en skärm på gaveln av uteplatsen.

Vilka ljudnivåer som inte bör överskridas regleras med stöd av miljöbalken (9 kap. 12 §) av en förordning. Nu aktuell förordning är "Förordning (2015:216 och 2017:239) om trafikbuller vid bostadsbyggnader".

Strålning

I Alingsås miljö mål 2011-2019 finns följande mål: "Den bebyggda miljön ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö". Det har tidigare exemplifierats med: "Vid nybyggnation ska riktvärdet 0,2 mikrotesla för magnetfält klaras." Ingen kraftledning eller transformatorstation inom eller intill planområdet skulle kunna medföra risk att riktvärdet överskrids i någon byggnad.

Konsekvenser för närboende

Planförslaget innebär att istället för en områdeslokal kan en bostad byggas. Skillnaden i genomsnittlig trafik till en områdeslokal (enligt gällande detaljplan) eller en bostad liten och i förhållande till den totala trafiken från drygt 90 fastigheter är skillnaden försumbar.

Behovsbedömning

Behovsbedömning-
Ställningstagande

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 § och Miljöbalken 6 kap 7 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Kommunen har därmed bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planområde.

5. Administrativa frågor

Genomförandetid

Nu aktuell ändring av detaljplan har en genomförandetid som är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

PBL-version

Planarbetet påbörjades efter 2015-01-01 och planeringen sker därför i enlighet med den nya version av plan- och bygglagen (PBL) som gäller från och med detta datum.

Handläggning

Planläggningen sker med standardförfarande. Detta förfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förfarandet har inletts med ett samrådsskede med de som är berörda och därefter ett granskningsskede. Planen har sedan antagits av samhällsbyggnadsnämnden.

Planavgift Kostnaderna för upprättandet av nu aktuell ändring av detaljplan tas ut genom planavtal med fastighetsägaren.

För den underliggande detaljplanen som fortsätter att gälla kommer planavgift att tas ut i samband med bygglov.

6. Genomförande

Organisatoriska frågor Kommunen är inte huvudman för allmän plats utan det är enskilt huvudmannaskap. Det innebär att fastighetsägarna gemensamt ansvarar för skötsel av vägar m.m. (genom Röhults samfällighetsförening).

Fastighetsrättsliga frågor En avstyckning avses göras från Röhult 1:1. Vid enskilt huvudmannaskap beslutar fastighetsbildningsmyndigheten (lantmäteriet) om fastighetsgränser, andel i samfällighetsföreningen m.m. Detta sker inom ramen för en förrättning.

Ekonomiska frågor Anläggningar på kvartersmark bekostas av exploatören.

Tekniska frågor Vattenfall, Skanova samt övriga nätägare ska kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas som påverkar deras anläggningar. Minst fyra månader innan några arbeten påbörjas i närheten av Skanovas anläggningar önskar Skanova att beställning har inkommit på eventuell undanflyttning.

Plan- och bygglovavdelningen

Hans Nerstu
Planarkitekt

Antagandedatum: 2019-12-16
Lagakraftdatum: 2020-09-08