

## **Ändring nr 1, upphävande av områdesbestämmelser 11 för fastigheterna Sjötorp 1:34 och Sjötorp 1:35, Sollebrunn**

### **Ärendebeskrivning**

Fastighetsägaren för Sjötorp 1:34 och Sjötorp 1:35 ansökte om planbesked år 2018 respektive år 2021 för upphäva gällande områdesbestämmelser för fastigheterna. Positivt planbesked gavs av samhällsbyggnadsnämnden den 18 juni 2018, § 103 för att inleda planläggning på Sjötorp 1:35 samt av kommunstyrelsens arbetsutskott den 26 januari 2022, § 19 för att upphäva områdesbestämmelser på Sjötorp 1:34.

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. I översiktsplan, antagen 31 oktober 2018 beskrivs att gemensam vatten- och avloppsanläggning kan komma att krävas samt att det råder hög skyddsnivå för enskilda avlopp. 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. Planområdets markanvändning är i övrigt inte specifikt utpekad i översiktsplanen. Planförslaget bedöms stämma överens med översiktsplanen då ny tillkommande bebyggelse utgör ett komplement till landsbygden.

Fastigheterna omfattas av områdesbestämmelser OB 11 för del av Hästhagen, lagakraftvunnen 1994-11-17. 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 genom bygglov pröva nybyggnad samt tillbyggnad inom fastigheterna. Strandskyddsdispens bedöms vara en av de viktigaste förutsättningarna för att kunna uppföra ny- och tillbyggnader och vid ansökan om strandskyddsdispens måste något av de särskilda skälen enligt Miljöbalkens 18 kap. § 7c kunna åberopas. För att pröva förutsättningar för om strandskyddsdispens kan medges kommer fastighetsägaren ansöka om strandskyddsdispens parallellt med att områdesbestämmelserna upphävs. Därmed ges en trygghet för fastighetsägaren i projektet samtidigt som kommunen kan utföra sin prövning enligt gällande lagstiftning. Slutlig prövning av ny- eller tillbyggnad kommer dock först kunna göras av kommunens bygglovsenhet i samband med att de upphävda områdesbestämmelserna vunnit laga kraft.

### **Beredning**

Projektet ingår i kommunstyrelsens beslut om planprioritering för år 2023 -2024. Planarbetet finansieras genom planavtal som undertecknats med sökanden.

Upphävande av områdesbestämmelser regleras genom plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Upphävandet av områdesbestämmelser följer enligt 5 kap. § 39 samma process som vid upprättandet av ny detaljplan. Denna detaljplan föreslås handläggas med ett begränsat standardförfarande eftersom förslaget bedöms vara 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. Om samrådsretsen godkänner planförslaget under samråd så kan detaljplanen därefter antas av Kommunstyrelsen.

## **Beslut**

Planförslaget går ut på samråd. Samråd sker med länsstyrelsen, lantmäteriet, kända sakägare och övriga som har ett väsentligt intresse av förslaget enligt 5 kap. § 11 plan- och bygglagen.

Planförslaget antas inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4 kap 33b-34§§ och miljöbalken 6 kap 5-7 §§.

Åsa Jönsson  
Planchef

Underlag för beslut:

Planbeskrivning, upprättad 2023-04-10

Ändring områdesbestämmelsekarta, upprättad 2023-04-10

Undersökning betydande miljöpåverkan, upprättad 2023-04-10