



KS § 55

Dnr KS 000179/2021 - 300

Detaljplan för Storahult 6:146 - Begäran om planbesked

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Förslag till detaljplan för Storahult 6:146 får upprättas och samråd får hållas.
2. Detaljplanen inordnas med prioritet 3 i kommunens prioriteringslista.
3. Detaljplanen finansieras genom planavtal.

Beskrivning av ärendet

En ansökan om planbesked för att kunna bebygga fastigheten Storahult 6:146 har lämnats in. Sökanden har för avsikt att förvärva fastigheten från nuvarande ägare. Ågarna har tillstyrkt ansökan.

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att bebygga fastigheten för bostadsändamål. Det bedöms inte vara lämpligt att pröva bebyggelsen direkt i förhandsbesked eller bygglov då fastigheten utgör en lucka omgiven av planlagd mark på tre sidor. Närheten till värdefull natur- och kulturmiljöer gör att det är viktigt att pröva och reglera byggnaders storlek och placering. Siktstråket från Lillahultsvägen ner mot Lerviks hamn är viktigt att hålla fritt från byggnader. Delar av fastigheten ligger under 3,5 metersnivån och kan vara olämplig att bebygga. Fastigheten omfattas av förordnande om landskapsbildsskydd. Länsstyrelsen har den 25 november 2020 lämnat tillstånd från landskapsbildsskyddet.

Planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Enligt kommunstyrelsens prioriteringsordning ska planen inordnas med prioritet 3 i kommunens prioriteringslista. Då planen följer kommunens gällande översiktsplan ska planen handläggas med standardförfarande. Planen förväntas kunna antas tidigast 2023.

Underlag till beslutet

Tjänsteskrivelse från samhällsbyggnadschef Roger Larsson 2021-03-18, med tillhörande bilaga.

Förvaltningens och arbetsutskottets förslag

1. Förslag till detaljplan för Storahult 6:146 får upprättas och samråd får hållas.
2. Detaljplanen inordnas med prioritet 3 i kommunens prioriteringslista.
3. Detaljplanen finansieras genom planavtal.

Justerandes signaturer	Utdragsbestyrkande
	

Datum: 2021-03-15

Handläggare: Roger Larsson

Dnr: B 2020-001245

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Storahult 6:146 – begäran om planbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen lämnar som planbesked att:

1. Förslag till detaljplan för Storahult 6:146 får upprättas och samråd får hållas
2. Detaljplanen inordnas med prioritet 3 i kommunens prioriteringslista
3. Detaljplanen finansieras genom planavtal

Avgiften för planbeskedet är 10 406 kronor. Faktura översänds separat.

Sammanfattning av ärendet

En ansökan om planbesked för att kunna bebygga fastigheten Storahult 6:146 har lämnats in. Sökanden har för avsikt att förvärva fastigheten från nuvarande ägare. Ägarna har tillstyrkt ansökan.



Planområdets lokalisering i norra Storahult, cirka 3 500 kvm.

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att bebygga fastigheten för bostadsändamål. Det bedöms inte vara lämpligt att pröva bebyggelsen direkt i förhandsbesked eller bygglov då fastigheten utgör en lucka omgiven av planlagd mark på tre sidor. Närheten till värdefull natur- och kulturmiljöer gör att det är viktigt att pröva och reglera byggnaders storlek och placering. Siktstråket från Lillahultsvägen ner mot Lerviks hamn är viktigt att hålla fritt från byggnader. Delar av fastigheten ligger under 3,5 metersnivån och kan vara olämplig att bebygga. Fastigheten omfattas av förordnande om landskapsbildsskydd. Länsstyrelsen har den 25 november 2020 lämnat tillstånd från landskapsbildsskyddet.

Planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Enligt kommunstyrelsens prioriteringsordning ska planen inordnas med prioritet 3 i kommunens prioriteringslista. Då planen följer kommunens gällande översiktsplan ska planen handläggas med standardförfarande. Planen förväntas kunna antas tidigast 2023.

Bakgrund

En förfrågan om att bebygga fastigheten Storahult 6:146 har väckts. Fastigheten bedöms utgöra en så kallad lucktomt som ur en generell synvinkel bör vara lämplig att bebygga. Med hänsyn till fastighetens läge som lucka i planlagd sammanhållen bebyggelse och närheten till

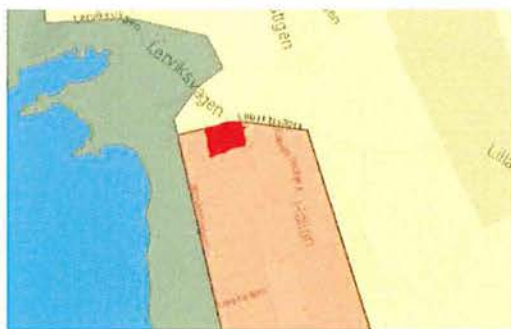


värdefull natur- och kulturmiljö gör att ny bebyggelse ska prövas i detaljplan (plan- och bygglagen, PBL, 4 kap 2 § första stycket 1.).

Fastigheten är belägen i norra delen av Storahult och enligt översiktsplanen ingår fastigheten i "stadsbygd, oförändrad".

"Befintligt område med bebyggelse av stads- eller tätortsmässig karaktär, och där bostäder ingår eller kan ingå. Bebyggelsen är indelad i kvarter åtskilda av gator, eller har en kvartersliknande struktur. Utgörs av stadsbebyggelse och stadsliknande bebyggelse som i huvudsak används för bostäder, kontor, handel eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder. Trafik- och parkeringsytor, parker och fritidsanläggningar kan ingå. Småorter, fritidshusområden och bybildningar ingår normalt i områdestypen Landsbygd.

Generellt uppmuntras förtätning inom tätorterna, men varje projekts lämplighet måste bedömas innan ett detaljplanearbete påbörjas. Om detaljplan inte krävs prövas lämpligheten i bygglov."



Utsnitt ur översiktsplanen med fastigheten rödmarkerad.

Fastigheten är i översiktsplanen klassad som liggande inom ett så kallat "Lb-område".

"Stor restriktivitet till ny bebyggelse och andra förändringar ska gälla. Ny bebyggelse eller anläggningar placeras företrädesvis inom redan bebyggd miljö och ska inordna sig i befintlig skala och karaktär. Om fristående placering kommer på fråga, till exempel lucktomter inom sammanhållen bebyggelse, ska detta ske med stöd i landskapets karaktär, topografi och skala så att tillkommande element inte blir dominerande. Inga viktiga siktlinjer får blockeras."

I sydöstra Storahult har ett område för ny stadsbygd pekats ut där det anges för Storahult som ort att:

Storahult kan utvecklas med fokus på åretruntboende eftersom orten har en koppling till Vejbystrand vilket ökar tillgången till service och möjligheterna till kollektivtrafik. Kommunen anser att exploatering kan ske utan negativ påverkan på riksintresse kustzon och rörligt friluftsliv genom att i detaljplanprocessen beakta riksintressets värden och säkra tillgängligheten genom området.

Planområdet är beläget cirka 1 500 meter från centrala Vejbystrand med dess kollektivtrafiknod.

Sammantaget bedöms föreslagen planläggningen ha stöd i och vara förenlig med översiktsplanen.

B.D. JB



Ungefärlig planavgränsning med röd linje. Blåtonat område öster och norr om tänkt planområde omfattas av detaljplan 1636 och svagt gröntonat söder och väster om området omfattar detaljplan 1398.

Frågor som är viktiga att hantera i planarbetet är bebyggelsens användning, placering, volym och utformning.

Fastigheten omfattas av förordnande om landskapsbildsskydd. Länsstyrelsen har den 25 november 2020 lämnat tillstånd från landskapsbildsskyddet för att bebygga fastigheten enligt illustration i ansökan.

Marken utgörs av oklassificerad jordbruksmark/betesmark som sedan minst 25 år tillbaka varit bevuxen med gräs. Marken bedöms med hänsyn till dess avkastning, storlek och placering inom planlagd bebyggelse inte vara brukningsvärd. Det finns enligt artdatabasen inga kända skyddsvärda naturvärden på platsen.

Planen omfattar privatägd mark av begränsad omfattning som enligt kommunstyrelsens prioriteringsordning egentligen inte ska prioriteras. Dock finns ett visst allmänt intresse av att en omotiverad lucka i den planlagda bebyggelsen sluts och att markens användning regleras. Planen föreslås därför inordnas med prioritet 3 i kommunens prioriteringslista.

Något känt utredningsbehov för planarbetet finns inte. Omgivande bebyggda fastigheter ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Några kända fornlämningar finns inte registrerade.

Då planen har stöd i och är förenlig med kommunens gällande översiktsplan ska den handläggas med standardförfarande. Planen förväntas kunna antas tidigast 2023.

Konsekvenser av beslut

Samhälle

Ett genomförande av detaljplanen innebär en naturlig avslutning av Storahult norrut och att en omotiverad lucka i den planlagda bebyggelsen sluts. Någon fortsatt expansion av Storahult norrut är, med hänsyn till höga natur- och kulturmiljövärden, strandskydd och riksintressena för platsen, inte aktuell inom överskådlig tid.

Verksamhet

Planavdelningen har flera stora och samhällsviktiga planer att prioritera innan denna plan kan påbörjas. Planarbetet kommer att utföras när de är klara alternativt vid tidsluckor i annan planering.

B.D. JB

Ekonomi

Planarbetet finansieras genom planavtal och ingen planavgift tas ut i samband med bygglovprövning.

Barnperspektivet

Planläggningen bedöms inte ha någon negativ påverkan ur ett barnperspektiv. En barnkonsekvensanalys görs i framtagandet av detaljplanen.

Miljökonsekvensanalys

Någon miljökonsekvensanalys har med hänsyn till att det inte finns några kända värden på platsen inte bedömts vara behövligt. Ställningstagande till en eventuell miljökonsekvensbeskrivning, MKB, görs i samrådsskedet av detaljplanen.

Samhällsbyggnad

Roger Larsson
samhällsbyggnadschef

Beslutet ska expedieras till:

Samhällsbyggnad, Teknik & Service

Bilagor till tjänsteskrivelsen:

1. Planförfrågan

Samråd har skett med:

Planarkitekt Camilla Nermark, Jonna Kignell och Erik Widell
Översiktsplanerare Hanna Seger