



Kommunstyrelsen

## Ansökan om planbesked för utökade byggrätter i Gäddviken

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

Bevilja positivt planbesked för att pröva möjligheten att utöka byggrätterna i Gäddviken.

### Ärendet

Ca 20 fastighetsägare i Gäddviken har inkommit med en gemensam ansökan om planbesked för att pröva möjligheten att utöka byggrätterna i området som omfattas av detaljplanerna B145 och D144.

Detaljplan B145 omfattar ca 40 fastigheter och innehåller bland annat planbestämmelser som reglerar byggrätter till 80 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 20 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad.

Detaljplan D144 omfattar två fastigheter och har snarlika bestämmelser om byggrätt.

Dessa bestämmelser anser de sökande begränsar möjligheterna till att bo året runt i området och de vill därför pröva möjligheten till att utöka byggrätterna.

Inom området finns redan en tidigare planändring, ÅD188, där tre fastigheter har beviljats utökade byggrätter om 160 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 40 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad.

I kommunens nyligen antagna översiktsplan är området beläget inom område för gles bebyggelse som kan utgöra omvandlingsområde från fritidshusbebyggelse till åretruntboende. Den inkomna ansökan har därmed stöd i kommunens översiktsplanering.

Miljö och byggkontoret bedömer att ett positivt planbesked kan beslutas där möjligheten att utöka byggrätterna prövas. Då området rör två gällande detaljplaner behöver båda bli föremål för planändringar alternativt att en ny detaljplan upprättas för bägge områdena. En stor fråga att utreda kommer vara förutsättningarna för att hantera vatten och avlopp.

Planförslag för utökade byggrätter i Gäddviken kan förväntas vara klar för beslut om antagande andra kvartalet 2020.

### Beslutsunderlag

Kartbilaga

Vision 2025

Protokollsutdrag till

Stefan Alm

Exp / 2018



### **Förvaltningens övervägande**

Att utöka byggrätterna i området kräver en va-utredning som syftar till att visa att det går att gå från fritidshusbebyggelse till åretruntboende och samtidigt lösa vatten- och avloppsfrågan. Detta då det inte finns kommunalt VA i området och inte heller några planer på att bygga ut VA-verksamhetsområdet till Gäddviken.

Till den inkomna ansökan har ungefär hälften av fastighetsägarna i området för detaljplan B145 visat att de aktivt vill få till stånd en planändring. Miljö- och byggkontoret bedömer att trots att inte alla fastighetsägare i området visat intresse för utökade byggrätter så bör hela området ändå utredas för möjligheten. Detta för att i ett senare läge med fastighetsägaraskiften inte behöva hantera en eventuell fråga om utökade byggrätter återigen.

Hantering av en utredning och fördelning av kostnader av en sådan behöver hanteras vid det formella planavtalet. Ett scenario kan vara att kommunen bekostar utredningen och tar igen kostnaderna genom planavgift. Ett annat scenario kan vara att vi inte kan pröva möjligheten för samtliga fastigheter och endast för de som hittills visat aktivt intresse. Då kan det anses vara rimligt att de som omfattas av en utökning av byggrätterna bekostar utredningen direkt.

Då området rör två detaljplaner behöver bägge ändras i varsin separat process. Men då planerna rör sig inom samma område bedöms inte det innebära några praktiska svårigheter. Då syftet med planerna tidigare har varit för att möjliggöra fritidshusbebyggelse kan processen behöva hanteras genom en ny detaljplan. Detta då boverkets allmänna råd ger en vägledning om att en ändring av detaljplan ska vara i enlighet med det ursprungliga syftet. En skillnad mellan ändring av detaljplan och en ny detaljplan är strandskyddsfrågan. Vid ändring av detaljplan träder inte strandskyddet ikraft vilket är fallet för upprättandet av en ny detaljplan. I detta område är i princip samtliga fastigheter bebyggda vilket gör att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet i det fall en ny detaljplan skulle upprättas.

Bebyggelsen närmast stranden är på sina ställen låglänt, strax under 2 m.ö.h, vilket gör att en planprocess behöver hantera frågan om stigande havsnivåer. I kommunens nyligen antagna översiktsplan finns en riktlinje om att ny bebyggelse intill Klingerfjärden ska placeras på en nivå om lägst + 1,95 m.ö.h.

Miljö- och byggkontoret

Klas Lundgren  
Förvaltningschef

Olof Lindstrand  
Planarkitekt