

Handläggare
Patrik Karlsson
0470 - 436 21

Utlåtande

Dnr 2014BN0191 Dpl 214

Detaljplan PEPPARROTEN 1, Sandsbro, Växjö kommun

Syftet med detaljplanen är att ändra användningen från lägergård till bostadsändamål. Planens genomförande bedöms inte riskera att leda till betydande miljöpåverkan. Detaljplanen har varit utsänd för granskning under tiden 141115-141212.

Utan synpunkter

Kommunstyrelsen
Polismyndigheten

Med synpunkter

Länsstyrelsen

”Länsstyrelsen har 2014-07-03 lämnat samrådsyttrande i ärendet.

Länsstyrelsen konstaterar att detaljplanen har övergått till normalt planförfarande. De förändringar som nu görs är att den del där strandskyddet avses upphävas har minskat så att endast den byggbara kvartersmarken upphävs. För det nu prickmarkerade området (byggnader får ej uppföras) mot sjösidan, i norr och i öster ligger därmed strandskyddet kvar. En planbestämmelse anger att endast en huvudbyggnad får uppföras på fastigheten. Högsta antal våningar medges till 2 och högsta byggnadshöjd till 5,5 m samt högsta nockhöjd till 7,5 m.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL

Strandskyddsområde enligt 7 kap Miljöbalken

Helgasjön har ett utökat strandskydd på 200 meter. Det särskilda skäl som kommunen redovisar för det område som ska upphävas är att området redan är ianspråktaget. Länsstyrelsen har liksom i samrådsyttrandet inget att erinra mot det angivna skälet som kan hänföras till Miljöbalken 7 kap. 18 § c punkt 1. Länsstyrelsen kan inte heller se att växt- och djurlivet skulle påverkas negativt.

När det gäller uppfyllandet av strandskyddets syfte att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden (fri passage) anger kommunen att denna måste ske på befintlig grusväg.

Länsstyrelsen har inga synpunkter på detaljplanen efter de justeringar kommunen gjort, Länsstyrelsen erinrar dock om att det ska framgå av planbeskrivningen att uppförande av "Attefallshus" inom strandskyddade områden kräver strandskyddsdispens."

Kommentar: Planbeskrivningen förtydligas med att uppförande av "Attefallshus" och andra bygglovbefriande åtgärder inom strandskyddade områden kräver strandskyddsdispens.

Kvarstående synpunkter

Följande har kvarstående synpunkter som ej tillgodosetts från samrådet.

Paprikan 5

Paprikan 6

Sandsbro Norra Samfällighetsförening

Förslag till beslut

Detaljplan för Pepparrotten 1, upprättad 2014-10-28, antas av byggnadsnämnden enligt 5 kap 27 § PBL.

STADSBYGGNADSKONTORET
2015-01-19

Patrik Karlsson
Planarkitekt

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Detaljplan PEPPARROTEN 1, Sandsbro, Växjö kommun

INLEDNING

Bakgrund

Pepparroten 1 har tidigare använts av Svenska kyrkan för lägerverksamhet i olika former. Nuvarande fastighetsägare har inkommit med ansökan om ändring av detaljplanen gällande Pepparroten 1, från lägergård till bostäder. Avsikten är att riva befintlig byggnad och bygga ett nytt bostadshus.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra användningen från lägergård till bostadsändamål.

Handlingar

Planhandlingarna består av denna beskrivning, plankarta samt behovsbedömning.

Plandata

Läge och avgränsning

Området är beläget längst ut på Hällkistevägen i Sandsbro. Planområdet är begränsat till fastigheten Pepparroten 1.

Markägoförhållande

Marken ägs av privatperson

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan är området utpekad som *"Den blandade stadsbygden, - Stadsbebyggelse som i huvudsak används för bostäder, kontor, handel eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder i närheten."* Området är i översiktsplanen även utpekad som ett omvandlingsområde där fritidsbostäder omvandlas till permanentboende. Förtätning är lämpligt inom omvandlingsområden.

Detaljplaner

För området gäller detaljplanen 0780K-P93/1 där området är utpekad som "O Lägergård".

I tidigare gällande detaljplan, 0780K-P88/25, för området är fastigheten planlagd som "Bostäder". Denna plan gäller ännu idag, tillsammans med två planändringar, för övriga delar av Ekesåsområdet. För samtliga planer har genomförandetiden gått ut.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt i nu gällande detaljplan. I och med den nya planläggningen återinträder strandskyddet och det måste därmed upphävas på nytt. Detta redovisas närmare under "Konsekvenser"

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelse

I dagsläget är området bebyggt med en byggnad som använts som lägergård av Svenska kyrkan. Genom planläggningen ändras användningen till bostadsändamål.

Bebyggelsen anpassas i största möjliga mån till rådande detaljplaner inom intilliggande-områden.

Byggnadshöjden begränsas till 2 våningar med en högsta byggnadshöjd på 5,5 meter och en högsta nockhöjd på 7,5 meter.

Byggrätten begränsas till 20% av fastighetsarean. Den sammanlagda ytan av samtliga våningsplan, bruttoarean (BTA) får ej överstiga högsta tillåtna byggnadsarea (BYA). Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Området närmast sjön får ej bebyggas. Minsta fastighetsstorlek är 1250 m², vilket innebär att fastigheten ej kan delas. Endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggander får uppföras inom fastigheten.

För att främja en god dagvattenhantering bör ej större hårdgjorda ytor skapas inom fastigheten.

"Attefallshus" och andra bygglovbefriade åtgärder

Du som har ett en-, eller tvåbostadshus får, förutom friggeboden, även bygga ett så kallat "Attefallshus" på maximalt 25 m². Högsta nockhöjd är begränsad till 4,0 meter och byggnaden får placeras 4,5 meter från fastighetsgräns. Huset får användas som antingen självständig bostad eller komplementbyggnad.

Du får även bygga till ditt bostadshus med maximalt 15 m². Byggnaden får inte bli högre än det befintliga bostadshusets nockhöjd. Även tillbyggnaden får placeras 4,5 meter från fastighetsgräns.

Du får bygga 2 takkupor på ditt bostadshus.

Du som har ett enbostadshus får inreda ytterligare en bostad.

Ovanstående åtgärder är bygglovbefriade och behöver därmed inte följa detaljplanens bestämmelser. Innan du påbörjar arbetena måste en bygganmälan göras till kommunen för att få ett startbesked.

Uppförande av "Attefallshus" och andra bygglovbefriade åtgärder inom strandskyddade områden kräver strandskyddsdispens.

Gator och trafik

Planområdet angörs även i framtiden via Hällkistevägen. Denna liksom intilliggande naturmark ingår i gemensamhetsanläggningen Ekesås GA:5 som ägs och sköts av Sandsbro norra samfällighetsförening.

Teknisk försörjning

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten, ej dagvatten. Dagvatten från den egna fastigheten förutsätts respektive fastighetsägare själv ta hand om. El och tele finns framdraget i området.

Genomförandefrågor

Handläggning

Detaljplanen handläggs genom normalt planförfarande. (Påbörjades med enkelt och har sedan övergott i normalt, vilket innebär att även en granskning kommer att ske.)

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och fastighetsägaren till Pepparrotten 1.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att det datum planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser i området.

Konsekvenser

Behovsbedömning

En behovsbedömning har gjorts. Bedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte riskerar att leda till betydande miljöpåverkan.

Strandskydd

Beskrivning/Motivering

Runt Helgasjön gäller ett utökat strandskydd på 200 meter på land och 100 meter i vattnet. I gällande detaljplan och i detaljplaner för närliggande områden är strandskyddet upphävt inom bebyggelseområdena.

Särskilt skäl

Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom aktuellt område framförs följande:

Enligt stadsbyggnadskontorets bedömning är fastigheten idag, liksom under lång tid bakåt, i sin helhet **ianspråktagen** av fastighetsägarna. Fastighetens storlek medför att tomtplatsen och därmed även hemfridszonen omfattar hela fastigheten. Allemansrätten är därmed utsläckt inom fastigheten. Det finns ingen stig eller andra tecken på att allmänheten tidigare kunna röra sig obehindrat inom fastigheten.

Intresseavvägning

Då fastigheten redan i sin helhet är ianspråktagen så bedöms intresset att ta området i anspråk för bostadsändamål väga tyngre än strandskyddsintresset. Planen är väl anpassad till platsen och rådande bebyggelsestruktur inom Ekesåsområdet.

Hänsyn till växt-, djur- och friluftsliv

Aktuell detaljplan bedöms inte påverka inte växt-, djur- och friluftsliv. Denna uppfattning framförs även i länsstyrelsens samrådsyttrande. Fastigheten gränsar i norr direkt mot ett större planlagt naturområde som sträcker sig ner till Helgasjön.

Fri passage

På den aktuella fastigheten och genom fastigheter direkt söder om finns ingen möjlighet att skapa en fri passage. Passage genom området måste ske på befintlig grusväg.

Genom en administrativ bestämmelse upphävs strandskyddet inom detaljplanen förutom för den del som ligger närmast vattnet. Denna del av kvartersmarken får ej bebyggas och är markerad som prickmark, *”marken får ej bebyggas”*. Detta förhindrar att nya byggnader hamnar nära vattnet och därmed finns möjlighet att i framtiden förändra strukturen inom området. Dock kräver detta en förändring inom ett stort antal fastigheter.

Uppförande av “Attefallshus” och andra bygglovbefriade åtgärder inom strandskyddade områden kräver strandskyddsdispens.

Konsekvenser på fastighetsnivå.

| Fastighet | Ekonomiska | Fastighetsrättsliga | Tekniska |
|-------------------------|--|--|--|
| Inom planomr. | | | |
| Pepparroten 1 | Anslutningsavgifter för vatten och avlopp. | Samma fastighet som tidigare. Anpassas till planbestämmelser för intilliggande planer. Skall precis som tidigare ingå i samfällighetsföreningen. | Ledningar finns för vatten och avlopp. |
| Utanför planomr. | | | |
| Pepparroten 2 | Inga konsekvenser | Inga konsekvenser | Inga konsekvenser |
| Paprikan 5 och 6 | Inga konsekvenser | Inga konsekvenser | Inga konsekvenser |
| Ekesås 1:1 | Inga konsekvenser | Inga konsekvenser | Inga konsekvenser |
| Ekesås 1:212 | Inga konsekvenser | Inga konsekvenser | Inga konsekvenser |

Övriga konsekvenser

Fastighetens storlek och karaktär möjliggör en god dagvattenhantering.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte riskera att leda till några nya konsekvenser som inte skulle kunna ske redan idag.

STADSBYGGNADSKONTORET
2014-10-28

Patrik Karlsson
Planarkitekt

Bedömning av miljöpåverkan

Plan: Pepparrotten 1

Dnr 2014BN0919

| | Påverkan. | | | Ingen påv. | Berörs ej | Kommentarer |
|---|-----------|---------|-------|------------|-----------|--|
| | Stor | Måttlig | Liten | | | |
| Miljö | | | | | | |
| Miljö kvalitetsnormer | | | | X | | Planens genomförande bedöms inte påverka MKN för vatten och luft. |
| Miljömål | | | | X | | |
| Hållbar utveckling | | | | X | | |
| Riksintressen | | | | | | |
| Naturvård | | | | | X | |
| Rörligt friluftsliv | | | | | X | |
| Kulturmiljö | | | | | X | |
| Annat | | | | | X | |
| Kulturmiljö o landskapsbild | | | | | | |
| Stads- landskapsbild | | | X | | | Användningen ändras från lägergård till bostäder. |
| Fornminnen | | | | | X | |
| Kulturmiljöprogram | | | | | X | |
| Kulturhistorisk miljö | | | | X | | |
| Annat | | | | | X | |
| Naturvårdsintressen | | | | | | |
| Naturresevat | | | | | X | |
| Natura 2000 | | | | | X | |
| Växt och djurliv | | | | X | | Området är redan ianspråktaget och är inte allmänrättsligt tillgängligt. |
| Biotopskydd | | | | | X | |
| Annat | | | | | X | |
| Påverkan på vatten | | | | | | |
| Strandskydd | | | X | | | I och med planläggningen återinträder strandskyddet i området. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet anger kommunen att området redan är ianspråktaget.. |
| Dagvatten | | | | X | | Fastighetens storlek och karaktär möjliggör en god dagvattenhantering. |
| Grundvatten | | | | X | | |
| Annat | | | | | X | |
| Markförhållanden/föreningar | | | | | | |
| Företrad mark | | | | | X | |
| Grundläggning | | | | X | | |
| Annat | | | | | X | |
| Hushållning med resurser | | | | | | |
| Befintlig infrastruktur | | | | X | | |
| Vatten | | | | X | | |
| Mark | | | | X | | |
| Alstrande av avfall | | | | | | |
| Under byggskedet | | | | X | | |
| Avfallssortering | | | | X | | |
| Hälsa | | | | | | |
| Buller | | | | X | | |
| Luftkvalitet | | | | X | | |
| Lukt | | | | X | | |
| Radon | | | | X | | |
| Strålning | | | | X | | |
| Risker och Säkerhet | | | | | | |
| Trafik | | | | X | | |
| Explosion | | | | X | | |
| Översvämning | | | X | | | Fastigheten bedöms inte riskera att översvämmas om vattnet stiger i Helgasjön. |
| Ras o skred | | | | X | | |
| Farligt gods | | | | X | | |
| Annat | | | | X | | |
| Transportstrategimål | | | | | | |
| Bilresor | | | | X | | |
| Cykeltransporter | | | | X | | |
| Gångtrafik | | | | X | | |
| Kollektivtrafik | | | | X | | |
| Planens influensområde | | | | | | |
| ÖP | | | | X | | |
| Gällande planer | | | X | | | Markanvändningen ändras från lägergård till bostäder. |
| Pågående planläggning | | | | X | | |
| Mellankommunala intressen | | | | | X | |
| Kommunens bedömning | | | | | | Handläggare: |
| Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan | | | | | | X |
| Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan | | | | | | |
| Genomförandet ger betydande miljöpåverka | | | | | | |
| Andra lokaliseringalternativ bör utredas | | | | | | |
| | | | | | | 2014-10-28 |

MKB behövs inte

MKB behövs

Övrigt: Förslaget bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap PBL och Miljöbalken 6 kap 11-18 §§ bedöms därför inte vara nödvändig.