

Sydnärkes Byggnadsförvaltning

Kommunstyrelsen Lekebergs kommun

Handläggare
Thea Falkeling
Planarkitekt
Sydnärkes Byggnadsförvaltning

Dnr:
Datum: 2022-10-20

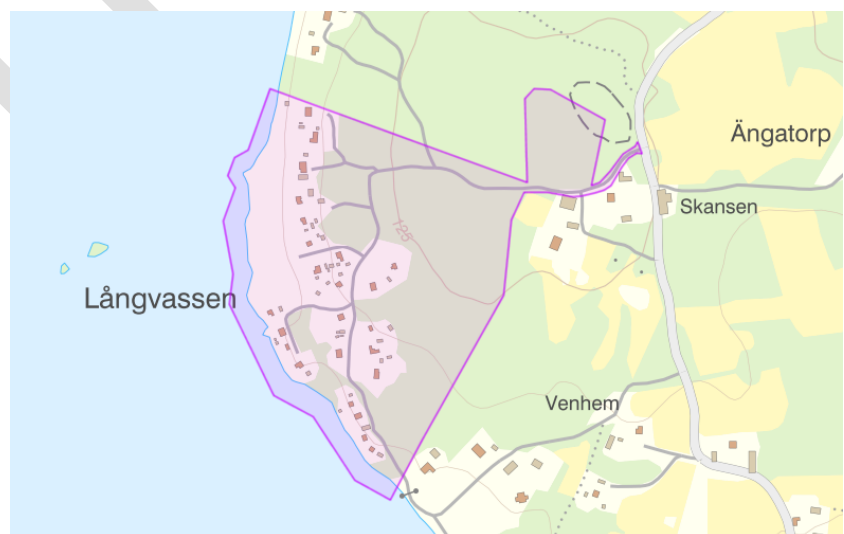
Ansökan om planbesked – Fastighet Långvassen 1:1 m.fl. Lekebergs kommun

Sammanfattning

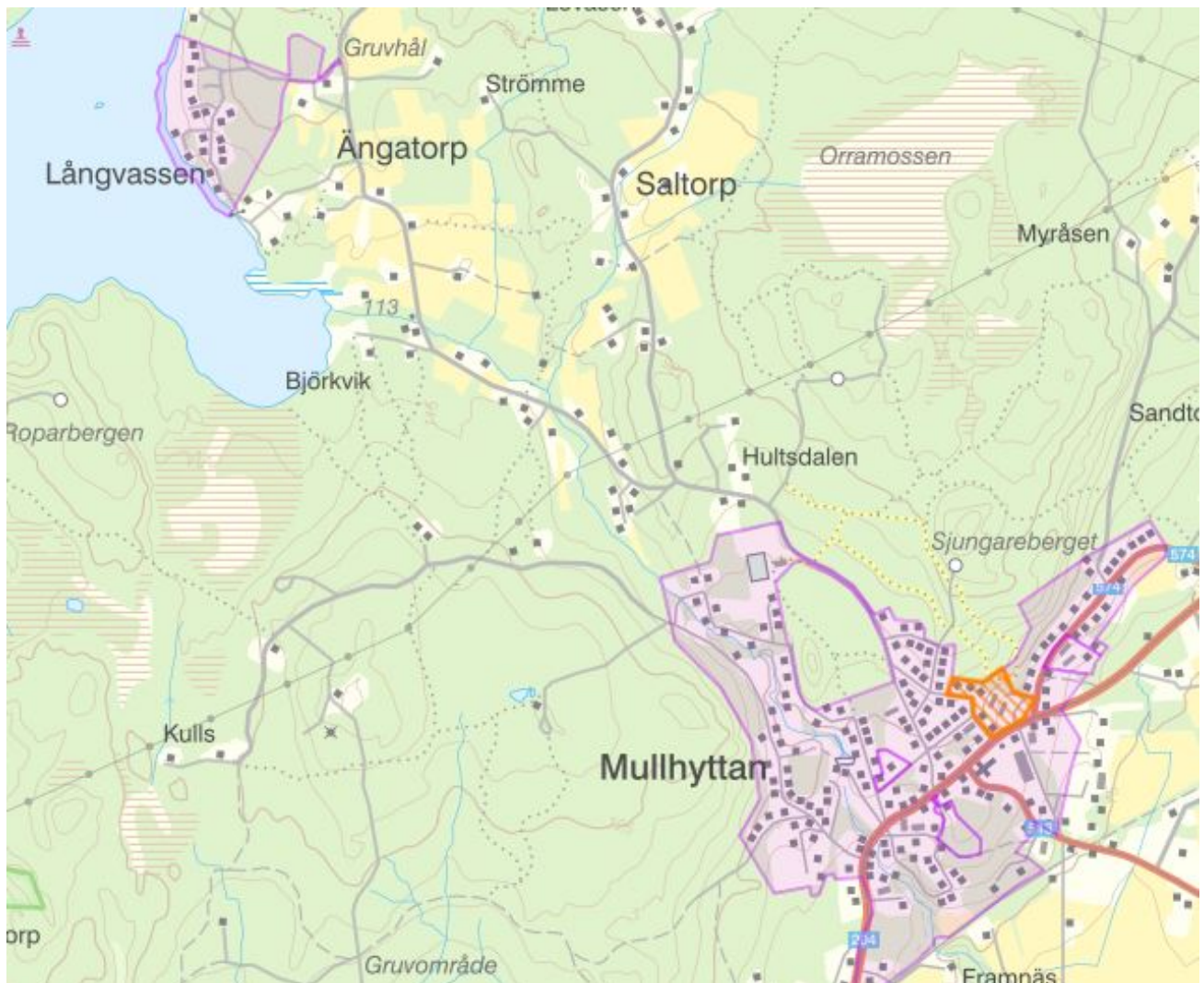
Fastighetsägare för Långvassen 1:1 inkom med ansökan om planbesked 2022-08-15. Enligt ansökan önskar fastighetsägaren möjliggöra större byggrätter i området. Samhällsbyggnad Sydnärke bedömer att området lämpar sig för att ingå i en sådan planprocess.

Området

Ansökan om planbesked berör till största del fastigheterna Långvassen 1:1-1:24 samt mindre delar av Ängatorp 1:3 och Ängatorp 1:37. Området utgörs av en yta på ca. 13 ha och är beläget på östra sidan av sjön Multen, ca 3 km norr om Mullhyttan. Området består av 24 fritidshus och 16 obebyggda tomter och är sedan tidigare detaljplanerat under namnet *Vassen Fritidshusområde, Mullhyttan (Långvassen 1:1 m.fl.)*. Gällande detaljplan vann laga kraft 1994.



Område markerat med lila



Redogörelser

På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras, eller upphävs eller att områdesbestämmelse ändras eller upphävs, ska kommunen, enligt 5 kap 2 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL), i ett planbesked redovisa sin avsikt i fråga om att inleda en sådan planläggning.

Om kommunen avser att inleda en planläggning, ska kommunen enligt 5 kap 3 § PBL i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser. Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

Innan arbetet med detaljplanen påbörjas bör ett planavtal, som reglerar kostnaderna för detaljplanens framtagande, tecknas mellan markägaren och kommunen.

Under planarbetet har kommunen rätt att pröva de planfrågor som man anser nödvändiga för ett eventuellt planförslag. Det innebär att kommunen kan upprätta ett planförslag som är oberoende av eventuella tidigare skisser eller dokument som legat till grund för ansökan om planbesked.

Kommunen ska ge sitt planbesked inom fyra månader, om kommunen och den som ansökt inte kommer överens om något annat. Beslutet om planbesked är inte bindande och kan inte överklagas. Kommunen har rätt att ta ut en avgift för beslut om planbesked.

Ärendet

Fastighetsägare för Långvassen 1:1 har ansökt om planbesked för fritidshusområdet Vassen, med avsikt att möjliggöra för större byggrätter. Gällande detaljplan för området möjliggör för en huvudbyggnad på 70 kvm och tilläggsbyggnader på sammanlagt 30 kvm, samt en högsta byggnadshöjd på 3 m.

I översiktsplanen ser kommunen positivt på konvertering av fritidshus till åretruntboende och Långvassen finns med i ett av kommunens LIS-områden (förklaring). Utveckling av Långvassen anges även vara fördelaktigt för utvecklingen av Mullhyttan. Fritidshusområdet är sedan tidigare detaljplanerat under namnet Vassen Fritidshusområde (akt nr. 1880-P94/1). Planen vann laga kraft 1994 och i samband med detta upphävdes strandskyddet.



Gällande detaljplan reglerar att byggnation på de nya tomterna ska ansluta sig till en gemensamhetsanläggning för VA. De befintliga stugorna regleras till att inte behöva ansluta sig så länge inte VA standarden höjs, men det föreskrivs även att VA på sikt bör lösas genom gemensamhetsanläggningar. Sökande fastighetsägare uppmärksammar VA i ansökan och öppnar upp för tidig dialog med kommunen för att komma fram till en hållbar lösning av gemensamhetsanläggning.

Sökanden är noga med att en ny eller ändrad detaljplan inte automatiskt får innebära nya och hårdare krav på VA för befintliga fritidshus. Om krav gällande VA blir mindre om endast de obebyggda tomterna tilldelas utökade byggrätter är det av större intresse. Flertalet befintliga fritidshus är nöjda med sin avloppslösning, medan några skulle ansluta till en gemensam om möjligheten ges.

Sökande fastighetsägare har planerat en byggnation av större vändplats samt dikning av Långvassenvägen, som går igenom området.

I nuläget kan följande frågor anses särskilt viktiga att utreda/klarlägga under ett eventuellt planarbete:

- Vatten och avlopp

Hantering av vatten och avlopp är avgörande gällande omfattning och om sökande vill genomföra planen. Lekebergs kommun belyser att krav på vatten- och avfallshantering kan komma oavsett ny detaljplan, mer bebyggelse i sig ökar även krav på vatten- och avfallshantering i ett område. Långvassen låg inför tillsyn senast 2013 och då genomfördes inte tillsyn på de med endast WC till slutna tank. I området så är skyddsniån hög för både miljö och hälsoskydd, från miljöavdelningens synpunkt så vore det att föredra om så många som möjligt ansluter till den tänkta gemensamma anläggningen då det blir färre utsläppspunkter som påverkar den närliggande sjön.

I ett eventuellt planarbete bör hanteringen av vatten och avlopp diskuteras i ett tidigt skede.

- Allmänna platser

Detaljplanen föreslås få enskilt huvudmannaskap och de allmänna platserna inom planområdet ska således förvaltas av en gemensamhetsanläggning.

Vägarna behöver utredas om de når upp till den kapacitet som behövs vid eventuellt ny användning av platsen och tillkommande bebyggelse.



- Kulturmiljöprogram

I området finns tre värdeområden och fyra värdeplatser utpekade i Lekebergs kulturmiljöprogram.

Lekeberg arbetar med ett nytt kulturmiljöprogram där Ängatorp, som berör mindre delar av planbeskedsområdet, föreslås pekas ut som särskilt värdefull kulturmiljö.

- En fridlyst orkidé är rapporterad att den kan finnas i det nordöstra, obebyggda, området. Om en inventering inte redan finns, behöver en sådan göras för att se om orkidén förekommer.

- Riksintressen

Området berörs av riksintresse för *totalförsvaret; område med särskilt behov av hinderfrihet*.

Området ingår även i riksintresset för *friluftsliv*.

Samt berörs av riksintresset för *naturvård*.

Ställningstaganden Sydärkes Byggeförvaltning

En ny planprocess bedöms vara lämplig utefter ovanstående nu kända förhållanden. Inom planprocessen kan utredningar krävas för att säkerställa lämpligheten.

Vid en eventuell planprocess bör ett exploateringsavtal skrivas och klargöra för gemensamhetsanläggningar och för genomförandets kostnader. Ett eventuellt planarbete bör i sin helhet bekostas av den sökande.

Ett eventuellt planarbete bedöms kunna påbörjas år 2025 och nå ett beslut om antagande år 2026 med nuvarande detaljplanetryck.

Bilagor

Ansökan om planbesked

Thea Falkeling
Planarkitekt
Sydärkes Byggeförvaltning

Fredrik Idevall
Samhällsbyggnadschef
Sydärkes Byggeförvaltning