

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Denna karta med bestämmelser och beskrivning
Markägarförteckning, separat handling

PLANUPPDRAG

Byggnadsnämnden uppdrog 2016-05-19 § 135 åt planavdelningen att upprätta ny detaljplan och genomföra samråd samt granskning för Detaljplan Vallda 10:20.

PLANENS SYFTE

Syftet med planändringen är att möjliggöra en utbyggnad av den befintliga huvudbyggnaden.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Förslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Läge och markägoförhållanden
Fastigheten är belägen ca 800 m söder om Sandövägen i Bråtås, Vallda.
Fastigheten är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området är i kommunens antagna översiktplan beläget inom utvecklingsområde för bebyggelse.

Detaljplan

För området gäller detaljplan V70, laga kraft 1986-12-05.

BEHOVSBEDÖMNING ENLIGT MKB-FÖRORDNINGEN

För detaljplanen har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om förslagets genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunen ska göra sin bedömning enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

- Detaljplanen bedöms inte medge användning som innebär betydande påverkan på miljön. (PBL 4 kap 34 §)
- Detaljplanen bedöms inte innehålla verksamheter som kan påverka ett Natura 2000-område negativt.
- Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån sina karaktäristiska egenskaper eller sina befintliga värden och typen av påverkan.
- Området berörs inte av strandskydd.

Planområdet omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna enligt 4 kap 2 och 4 §§ miljöbalken samt av förordnande enligt 6 kap 5 § PBL.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGIs översiktliga kartering utgörs de ytliga jordlagren inom planområdet av sandig morän, sand samt urberg. Det finns inga kända geotekniska problem i angränsning till fastigheten. En geoteknisk utredning ska ske i samband med bygglov.

Radon

Enligt kommunens kartdatabas ligger planområdet inom normalriskområde för radon.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Trots att den befintliga huvudbyggnaden fanns när byggnadsplanen togs fram 1986-12-05 så planlades marken som huvudbyggnaden står på med prickmark. Fastighetsägaren har ansökt om bygglov för en tillbyggnad av huvudbyggnaden, men bygglovet kan inte beviljas eftersom den befintliga huvudbyggnaden till största delen ligger på prickmark. Byggnadsplanen tillåter en sammanlagd byggnadsarea på 200 kvm. Idag finns en huvudbyggnad på cirka 80 kvm och en komplementbyggnad på cirka 30 kvm inom fastigheten, sammanlagt cirka 110 kvm. För att byggrätten ska kunna utnyttjas fullt ut måste prickmarken som huvudbyggnaden står på tas bort. 2016-04-06 genomförde kommunens tjänstemän ett platsbesök. Huvudbyggnadens placering bedöms vara förenlig med Plan- och bygglagens 2 kap med krav om beaktande av stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Prickmarken som huvudbyggnaden är belägen på bedöms därför vara omotiverad.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR ATT UPPHÄVA STRANDSKYDDET

Planområdet omfattas idag inte av något strandskydd. I samband med antagandet av aktuell detaljplan återinträder dock det utökade strandskyddet. Planförslaget innehåller som en följd av detta en bestämmelse om att strandskyddet upphör.

Till stöd för upphävandet åberopas följande skäl:

- Området har genom gällande plan och befintlig bebyggelse tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

GENOMFÖRANDE

De åtgärder som blir aktuella genom planändringen berör endast kvartersmark, således är inga genomförandefrågor aktuella.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden för de underliggande detaljplanerna har gått ut.