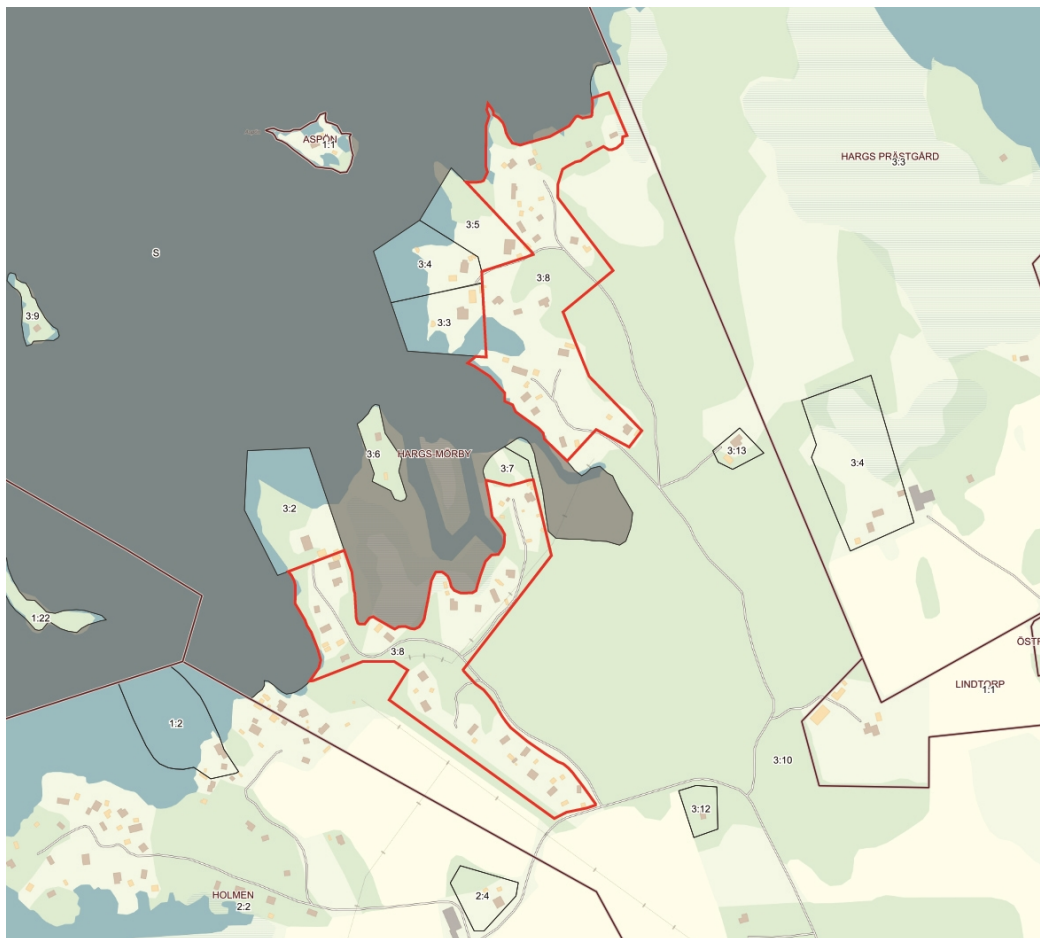


Utredning om planbesked i Östra Harg för Hargs-Mörby 3:8



Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2024-01-31

Diarienummer: Sbn 2023–734



Denna utredning tas fram som ett underlag till samhällsbyggnadsnämndens beslut om ansökt planbesked. Utredningen ska även användas som underlag inför eventuell fortsatt planläggning för berört område, men är inte ett juridiskt bindande dokument.

Bakgrund

Fastighetsägaren Mörby Fritidsområde Ekonomisk förening har 2023-10-23 inkommit med begäran om ny detaljplan för fastigheten Hargs-Mörby 3:8 i Östra Harg. Fastighetsägaren önskar ta fram en detaljplan för att kunna stycka av andelstomter inom området till egna fastigheter. Syftet är, enligt sökande, att bevara fritidshusområdet som det är.

På fastigheten Hargs-Mörby 3:8 finns ett fritidshusområde med fritidshus och tillhörande komplementbyggnader. På fastigheten finns 39 stycken andelstomter. Fastigheten är uppdelad i två delar och sammanlagt är fastigheten 7625 kvm stor. Fastigheten gränsar till fler fritidshus samt Roxen i väster och till ett skogsområde i öster.



Bilden visar planområdet.

Planansökan

Fastighetsägaren önskar ta fram en detaljplan för att kunna stycka av andelstomterna inom området till egna fastigheter. Detta för att få rådighet över den egna tomten och få möjlighet

Gällande planer och planeringsunderlag

Översiktsplan

Det aktuella området omfattas av *Översiktsplan för landsbygden och småorterna*, antagen av kommunfullmäktige 2014, och benämns som Holmens fritidshusområde. Fritidshusområdet ligger inom ett låglänt område, intill sjön Roxen, som har en påtaglig översvämningsrisk. Området anses inte lämpligt för ytterligare exploatering, eller att fritidshusområdet omvandlas och permanentas, på grund av översvämningsrisken. Holmen har därför inte pekats ut som ett omvandlingsområde och det har heller inte tagits fram någon utvecklingsskiss för området i Översiktsplanen.

I översiktsplanen nämns även att många av fastigheterna har enskilda vatten- och avloppslösningar som bör hanteras gemensamt, då flera är undermåliga och inte långsiktigt hållbara.

TÖP Miljö- och riskfaktorer

Miljö- och riskfaktorer är ett tematiskt tillägg till översiktsplanen (TÖP), antagen av kommunfullmäktige 2019. I TÖP:en anges inriktningen att inom områden som hotas översvämmas vid ett 200-års flöde bör ingen ny bebyggelse tillkomma. Vid förtätning och komplettering av befintliga tätorter och strukturer kan avsteg prövas om det bedöms lämpligt.

Detaljplan

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

Utbyggnadsplan för vatten och avlopp

Aktuellt område är med i Utbyggnadsplanen för vatten och avlopp, 2022–2037.

Utbyggnadsplanen för vatten och avlopp är en prognos för när Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och Tekniska verken bedömer att utredningar och eventuella åtgärder inom olika bebyggelsegrupper kommer att ske.

Aktuellt område saknar idag allmänt vatten och avlopp och många av fastigheterna har enskilda vatten- och avloppslösningar. Flera av va-lösningarna är undermåliga och inte långsiktigt hållbara. För området planeras en förstudie inledas som tidigast 2030.

Utredning

Markägoförhållanden

I området finns idag 39 stycken andelstomter med fritidshus. Före 1961 var området en del av fastigheten Mörby 3:1 som arrenderade ut tomter till fritidshusen. När fastighetsägaren för Mörby 3:1 gick i konkurs 1961 gick fritidshusägarna ihop och bildade *Mörby Fritidsområde Ekonomisk Förening* och köpte markområdet för att kunna ha kvar fritidshusen. Förrättningen fastställdes 1961-04-08.

I området finns idag redan avstyckade fastigheter i öster intill Roxen.

Gestaltning

Området har en tydlig karaktär av fritidshusområde med endast ett par permanentboenden. Karaktären av fritidshusområde är viktigt att värna även i framtiden. På fastigheten finns 39 stycken andelstomter och fastigheten är uppdelat i två delar.



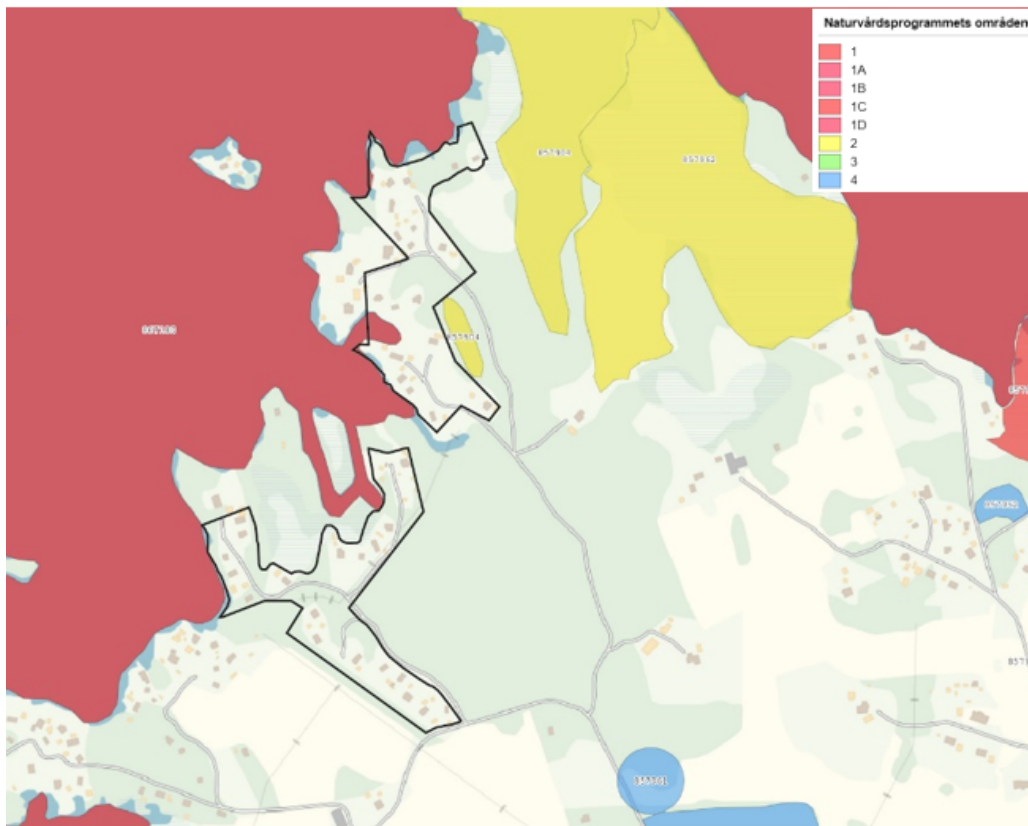
Bilden visar bebyggelsen inom de två områdena i fritidshusområdet. Norra delen visas till vänster och den södra delen till höger.

Natur- och kulturvärden

Natur

Planområdet omfattar ett fritidshusområde med grönskande tomter omgärdad av skog. I närheten av planområdet finns värdefull natur och det är därmed troligt att det även inom planområdet kan finnas naturvärden.

Väster om planområdet ligger sjön Roxen som är klassad som klass 1 i naturvårdsprogrammet och innehåller många värden. Roxen innehar bland annat en rik fisk- och fågelfauna samt ett rikt växtliv. Norr och öster om planområdet finns även värdefulla skogsområden som är klassade som klass 2 i naturvårdsprogrammet. Det ena är Grytudden som är ett mycket säreget skogsområde dominerat av klibbal med även inslag av äldre och vidkroniga ekar. Området är även klassat som nyckelbiotop. Det andra är strandäng och vassar vid Grytudden som är ett område som har ett högt naturvärde som öppet svämningspåverkat kärr och även betydelse som lekområde för fisk och våtmarksfåglar. Söder om planområdet finns även en damm och en blandlövsskog som har vissa naturvärden, klassade som klass 4 i naturvårdsprogrammet.



Bilden visar utpekade områden i Naturvårdsprogrammet.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar sedan innan. På landsbygden söder om planområdet finns flera kända fornlämningar och området är även av Länsstyrelsen delvis utpekad som ett område av regionalt intresse för kulturmiljö.

Området består av ett fritidshusområde med stugor. Området ska bevara sin enhetliga karaktär av fritidshusområde. Vid en avstyckning till enskilda fastigheter riskerar områdets enhetliga karaktär som fritidshusområde gå förlorad.

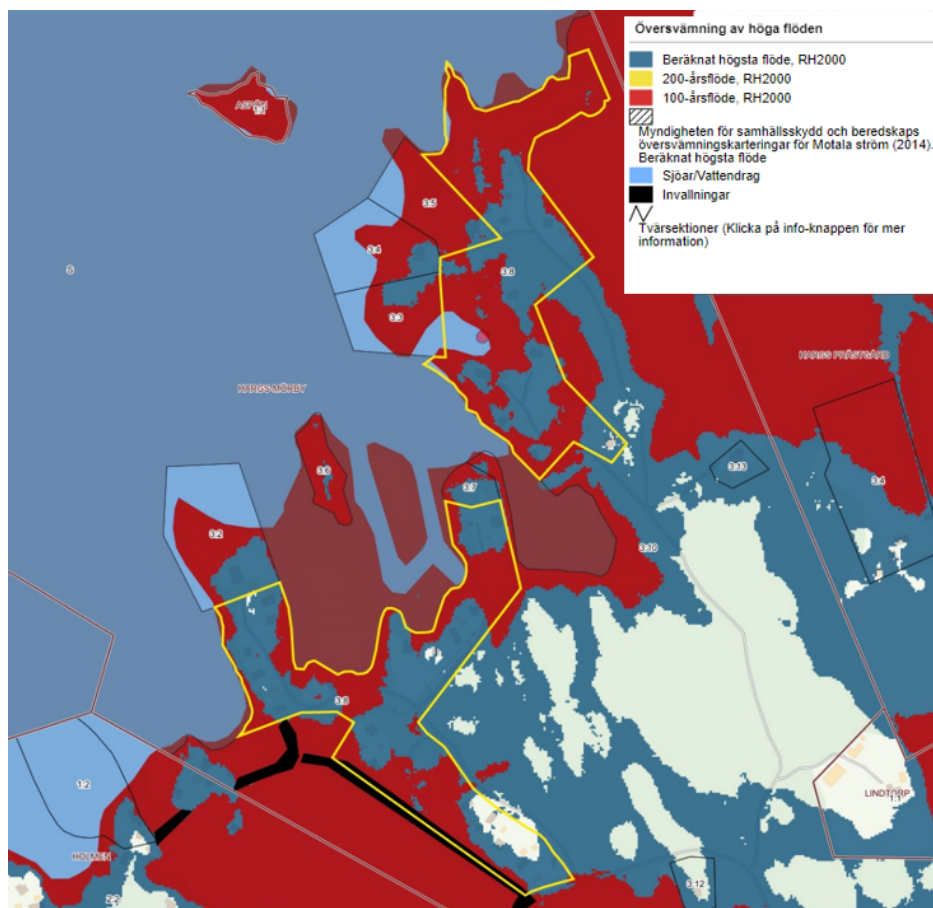
Allmänt

Översvämningsrisk

Området ligger i ett låglänt område intill sjön Roxen. Inom planområdet finns en betydande översvämningsrisk vid höga flöden. Enligt TÖP:en *Miljö- och riskfaktorer* är inriktningen att i områden som hotas översvämmas vid ett 200-års flöde bör ingen ny bebyggelse tillkomma.

Enlig plan- och bygglagen, PBL, ska planläggning alltid syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till dess beskaffenhet, läge och behov. I prövningen ska det beaktas aspekter som hälsa och säkerhet och möjligheterna att förebygga risker för olyckor, översvämning och erosion. Vid framtagande av en detaljplan ska markens lämplighet prövas oavsett om det handlar om befintlig eller ny bebyggelse.

Inom området för planbeskedsansökan bedöms stora delar bli översvämmat vid ett 100-års flöde och vid ett beräknat högsta flöde omfattas hela området av översvämningsrisk. Marken bedöms därmed inte vara lämplig för bostäder.



Bilden visar översvämningsrisk vid 100-års flöde och beräknat högsta flödet.

Stadsplaneringsavdelningens bedömning

Baserat på utredningen ovan gör Stadsplaneringsavdelningen bedömningen att förutsättningar saknas för att kunna meddela positivt planbesked. Avstyckning av befintliga andelstomter till enskilda fastigheter i detta läge bedöms inte lämpligt, då det skapar förutsättningar för fritidshusbebyggelsen att omvandlas till permanenta bostäder, skapar incitament till att göra större investeringar i fastigheterna samt skapar förutsättningar för ny bostadsbebyggelse att uppstå och utvecklas på en plats där marken inte bedöms lämplig för bostadsändamål.

Enlig plan- och bygglagen, PBL, ska markens lämplighet prövas i en detaljplan oavsett om den berör befintlig eller ny bebyggelse. I prövningen ska det beaktas aspekter som hälsa och säkerhet och möjligheterna att förebygga risker för olyckor, översvämning och erosion. Marken inom planområdet bedöms inte lämplig för bostadsändamål, eftersom området ligger i ett låglänt område intill sjön Roxen där det finns en betydande översvämningsrisk och där stora delar av området vid höga flöden bedöms hamna under vatten.

Det bedöms även saknas stöd i *Översiktsplan för landsbygden och småorterna*. I översiktsplanen framgår att fritidshusområdet ligger inom ett område som har en påtaglig översvämningsrisk. Området anses inte lämpligt för ytterligare exploatering, eller att fritidshusområdet omvandlas och permanentas, på grund av översvämningsrisken. Vid en avstyckning till enskilda fastigheter riskerar även områdets enhetliga karaktär som fritidshusområde gå förlorad. Holmens fritidshusområde har därför inte pekats ut som ett

omvandlingsområde och det har inte heller tagits fram någon utvecklingskiss för området i Översiktsplanen.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det inte finns skäl att pröva förslag till avstyckning för Hargs-Mörby 3:8 genom en detaljplan.

Stadsplaneringsavdelningen

Elin Däljemar