

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Elin Däljemar

2024-01-31

Dnr SBN 2023-734

Samhällsbyggnadsnämnden

Planbesked i Östra Harg för fastighet Mörby 3:8

Beslut om planbesked

Förslag till beslut

1. Detaljplaneprovning i Östra Harg för Hargs-Mörby 3:8 tillåts inte.

Ärende

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. Detta för att få rådighet över den egna tomten och få möjlighet att belåna fastigheten för till exempel underhåll och reparationer. Syftet är, enligt sökande, att bevara fritidshusområdet som det är.

Det bedöms saknas stöd i *Översiktsplan för landsbygden och småorterna*. I översiktsplanen framgår att fritidshusområdet ligger inom ett låglänt område, intill sjön Roxen, och 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 utvecklingsskiss för området i översiktsplanen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att det inte finns skäl att pröva förslag till avstyckning för Hargs-Mörby 3:8 genom en detaljplan. Anledningen till detta är att förslaget bedöms sakna stöd i översiktsplanen och att det finns en påtaglig översvämningsrisk i området och att marken därmed inte anses lämplig för bostadsbebyggelse.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse Planbesked Hargs-Mörby 3_8 – Beslut om planbesked.docx, 2024-01-31

Planbesked Hargs-Mörby 3_8 Utredning – Beslut om planbesked.pdf

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. Detta för att få rådighet över den egna tomten och få möjlighet att belåna fastigheten för till exempel underhåll och reparationer. 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.



Bilden visar planområdet och fastigheten inom området.

Utredning

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.

Det aktuella området omfattas av *Översiktsplan för landsbygden och småorterna*, antagen av kommunfullmäktige 2014, och benämns som

Holmens fritidshusområde. Området beskrivs som ett område med en tydlig karaktär av ett fritidshusområde som bör bevaras i framtiden.

Fritidshusområdet Holmen 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. Holmen har därför inte pekats ut som ett omvandlingsområde och det har heller inte tagits fram någon utvecklingskiss för området i översiktsplanen.

Området ligger i ett låglänt område intill sjön Roxen. Inom planområdet finns en betydande översvämningsrisk vid höga flöden. Enligt tematiskt tillägg till översiktsplanen *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 planområdet bedöms stora delar bli översvämmat vid ett 100-års flöde och vid ett beräknat högsta flöde omfattas hela planområdet av översvämningsrisk. Marken bedöms därmed inte vara lämplig för bostäder.

Bedömning

Baserat på utredningen ovan gör Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen 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.

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

Tid

Detaljplanprövning föreslås avslås och ingen tid uppskattas.

Jämställdhet

Eftersom planansökan föreslås avslås, har ingen bedömning gjorts om planbeskedet eller eventuell kommande detaljplanens påverkan på jämställdheten.

Barnperspektiv

Eftersom planansökan föreslås avslås, har ingen bedömning gjorts om planbeskedet eller eventuell kommande detaljplanens påverkan utifrån barnperspektiv.

Upplysning

Ett planbesked kan enligt 13 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900) inte överklagas.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Sökande