

Anita Iversen, Planchef
0221-252 83
anita.iversen@koping.se

Konsekvenser utifrån pågående detaljplaner och de som ändrats

Pågående detaljplan Hogsta 1:13

Planområdet består av en fastighet med tio arrendestugor. Det är icke planlagd mark där strandskydd råder. Hållbara avloppslösningar finns inte. De flesta har med dricksvatten i dunk. Fastighetsägaren, som är en stugägarförening, önskar detaljplan som reglerar bebyggelsen och upphäver strandskyddet. De önskar sedan stycka av till egna fastigheter.

a) Fortsätta enligt KF-beslut om verksamhetsområde för VA

Lämplighetsprövningen för bostäderna utgår från att det är kommunalt VA-område. Detaljplanen har varit på samråd, är på väg till granskning. Efter antagande kommer de ansöka hos lantmäteriet att stycka av till egna fastigheter. De som inte har utnyttjat hela sin byggrätt kan få bygglov att bygga ut.

b) KF-beslut om verksamhetsområde för VA upphävs

Lämplighetsprövning måste göras om det går att ordna VA (inklusive dricksvatten i tillräckligt mängd och kvalitet) enskilt eller gemensamt men enskilt.

Utredningen lär behöva göras av en VA-konsult. I normalfall betalar fastighetsägaren för konsultutredningar i planer.

Det är stor risk att det visar sig att dricksvatten och avloppsrening inte går att lösa på ekonomiskt rimligt sätt i deras bergiga terräng. Lämplighetsprövningen faller och planmyndigheten måste avsluta detaljplanen.

Stugägarföreningen har betalat 50 250 SEK motsvarande halva plankostnaden. Bör kommunen ersätta dem?

Strandskydd och avsaknad av vatten och avlopp gör att de flesta av stugägarna inte kommer kunna stycka av till egna fastigheter. De har då bekostat en genomförd fastighetsutredning på ca 300 000 SEK till synes i onödan.

Nu gällande detaljplaner

a) Fortsätta enligt KF-beslut om verksamhetsområde för VA

Gällande detaljplaner som berörs av projekt Norra Mälarstranden är:

- Stäudd - byggrätt 70+30=100 kvm
- Bastviken - byggrätt 80 kvm

- Dävö Berghagen - byggrätt 120 kvm. Tidigare bestämmelse ”byggnad får inte uppföras vars användande påfordrar anläggande av avloppsledning” är borttagen 2020 med anledning av beslutet om kommunalt VA.
- Hovgården Tavsta hage - byggrätt 60+10=70 kvm. Tidigare bestämmelse ”byggnad får inte uppföras vars användande påfordrar anläggande av avloppsledning” är borttagen 2019 med anledning av beslutet om kommunalt VA.

De fastighetsägare som inte har utnyttjat hela sin byggrätt kan få bygglov att bygga ut. De kan komma överens om att be om ny detaljplan för utökade byggrätter.

b) KF-beslut om verksamhetsområde för VA upphävs

Om beslutet om verksamhetsområde för VA upphävs hamnar vi i en situation att lämplighetsprövning för bostäder utifrån möjligheten att anordna vatten och avlopp är inte gjord i detaljplanen. Detaljplanerna bör därför upphävas så att man inte riskerar en situation där bygglov inte kan nekas men tillstånd för avlopp inte kan ges och slutbesked för att ta byggnaden i bruk därmed inte kan ges. När detaljplanen har upphävts görs lämplighetsprövningen i varje enskilt bygglov, till dess att eventuella nya detaljplaner tas fram.

Genomförandetiden för Berghagen och Tavsta hage gäller till 2030 respektive 2029. Fastighetsägare kan rikta ersättningskrav mot kommunen för den ekonomiska skada som upphävandet av planen medför. Vi vet inte hur stora summor detta kan handla om men bör vara kopplat till hur mycket fastighetens värde förändras med eller utan detaljplan.

Planenheten

Anita Iversen