



Datum  
2015-12-09

Kommunledningskontoret,  
samhällsbyggnadsenheten

## ÄDP för del av Dingelvik 2:56 m fl - utlåtande

Samhällsbyggnadsenheten har upprättat förslag till ändring (ÄDP), av del av Byggnadsplan för Dals Långed med Långbron och Mustafors från 1950 i Bengtsfors kommun. Planförslaget har varit utställt för granskning.

Nuvarande byggnadsplan medger byggrätt för friliggande bostäder i en våning. Förslaget till ändring innebär att bestämmelserna om minsta tomtstorlek om 900 m<sup>2</sup> och byggnads placering ej närmare tomtgräns än 6 meter, tas bort. Tillåten byggnadsarea på respektive tomt ändras från maximalt 160 kvadratmeter till 20 % av tomtens yta. Syftet är att ge större flexibilitet för byggnation som inte är avhängig tomtstorleken.

Sakägare och övrigt berörda har fått tagit del av ändringen och har vid två tillfällen, samråd och granskning, beretts tillfälle att yttra sig.

Samrådsredogörelsen godkändes av kommunstyrelsens allmänna utskott KSAU §235/15 och har legat till grund för utställningsförslaget.

Granskningen hölls under tiden 24 november – 8 december 2015. Under granskningstiden har 6 yttranden inkommit, vilka sammanfattas och kommenteras nedan.

## INKOMNA YTTRANDEN

### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer skadas, mellankommunal samordning blir olämplig, miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

De synpunkter som framkommit under samrådet har beaktats på ett godtagbart sätt. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter inför antagandet av ändringarna av byggnadsplanen.

**Dalslands Miljökontor**

I granskningsyttrandet menar Dalslands miljökontor att planändringen öppnar upp för en mycket kraftig exploatering av udden. Miljökontoret anser att planen inte i tillräcklig omfattning tillgodoser riksintressena för friluftsliv och kulturhistoria, samt att exploateringsgraden inom området behöver sänkas. Miljökontoret delar kommunens åsikt att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

*Kommunens ställningstagande:*

Att sandviksudden ska kunna exploateras har stått klart sedan byggnadsplanen antogs 1950. De i byggnadsplanen inritade tomterna är enbart illustrationer. Byggnadsplanens bestämmelse om minsta tillåtna storlek på 900 m<sup>2</sup> per fastighet i kombination med byggrätternas uppdelning ger möjlighet att uppföra 24 bostadshus inom området. Om varje fastighet om 900 m<sup>2</sup> bebyggs maximalt med 160 m<sup>2</sup> blir det 18 % av tomtens yta som bebyggs. Skillnaden mot förslaget på 20 % i ÄDP är marginell. Syftet med planändringen är att göra planen mer flexibel och att ta bort kravet på att området måste delas in i flera fastigheter. Det ska vara möjligt att bygga flera bostadshus på en och samma fastighet. Det öppnar upp även för hyresrätter och bostadsrätter, och inte bara privatägda enbostadshus. Byggrätten har därför översatts från en byggnadsarea per fastighet till en exploateringsgrad i % av tomtarean. Generellt kan sägas att villabebyggelse för permanentboende brukar innebära en högre exploateringsgrad jämfört med flera mindre bostäder (för korttidsuthyrning eller fritidshus) som ger en lägre exploateringsgrad. Orsaken är bland annat krav på avstånd mellan byggnader.

Uthyrningsstugor för besöksnäringen inryms inom bostadsändamålet. Kommunen bedömer att uthyrningsstugor i det aktuella området har stor betydelse för riksintresset för friluftsliv, i positiv bemärkelse.

**Trafikverket**

I granskningsyttrandet meddelar man att trafikverket inte har något att erinra.

**Ägare till fastigheten Dingelvik 2:22**

I granskningsyttrandet påtalar fastighetsägarna att fastigheten Dingelvik 2:22 har ett mycket högt marknadsvärde och man befärrar att det kan komma att halveras om det blir möjligt att bygga en stugby inom området. Man kommer att begära kompensation av kommunen för detta om planen antas.

*Kommunens ställningstagande:*

Juridiskt sett har fastigheten Dingelvik 2:22 gränsat till en byggrätt för bostadsändamål ända sedan byggnadsplanen antogs 1950, och planändringen innebär ingen förändring i detta hänseende. Om byggrätten är bebyggd eller inte spelar ingen roll för bedömningen av eventuell skada enligt PBL.

**Ägare till fastigheten Dingelvik 2:74**

Fastighetsägarna erinrar mot att området ska byggas ut i anslutning till den egna fastigheten då det riskerar uppstå störningar från den nya bebyggelsen.

*Kommunens ställningstagande:*

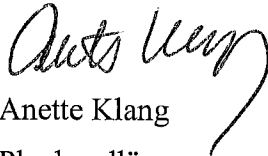
Juridiskt sett har fastigheten Dingelvik 2:74 gränsat till en byggrätt för bostadsändamål ända sedan byggnadsplanen antogs 1950, och planändringen innebär ingen förändring i detta hänseende.

Enligt byggnadsplanen från 1950 kunde upp till 24 bostadshus uppföras inom sandviksudden. Med ÄDP:n kan det bli marginellt fler. ÄDP:n ger möjlighet att bygga utan att dela upp området i flera fastigheter.

Kommunen bedömer att det inte blir någon större störning med denna ÄDP än vad det skulle blivit om man byggt ut området enligt byggnadsplanen från 1950.

**Lantmäteriet**

Lantmäteriet har inget att erinra.

  
Anette Klang  
Planhandläggare

