

Datum
2016-08-23Vår beteckning
179/2016**Stadsarkitektkontoret**
Christina Johansson, Planarkitekt
0221-252 87
christina.johansson@koping.se

Kommunstyrelsen

Begäran om ändring av detaljplan för fastigheten Sundänge 1:315 (tidigare del av Sundänge 1:9), Köping

Ärende

Ägarna till fastigheten Sundänge 1:315, Örjan och Bibbi Ehn, begär i skrivelse den 3 april 2016 att Köpings kommun ändrar detaljplanen för fastigheten så att två nya tomter för bostadsbebyggelse kan bildas. Förslaget redovisas på en bifogad ritning.



Fastighetsägarnas förslag 2016.

Lagstiftning

Fastighetsägarnas ansökan är en begäran om planbesked i enlighet med 5 kap. 2 § plan- och bygglagen (PBL). Ansökan uppfyller de krav på innehåll som ställs i 5

kap. 3 § PBL och ska då tas upp för beslut i kommunen. Besked ska lämnas inom fyra månader om man inte kommit överens om något annat.

Om kommunen avser att inleda en planläggning ska kommunen ange den tidpunkt när planläggningen bedömts ha lett fram till ett slutligt beslut.

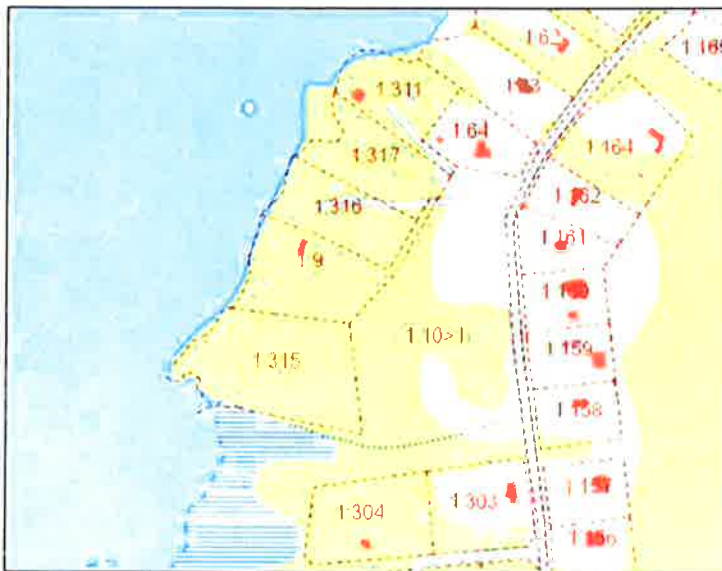
Om kommunen inte avser att inleda en planläggning ska kommunen ange skälen för det. (5 kap. 5 § PBL)

Ett kommunalt beslut om planbesked enligt 5 kap. 2 § PBL får inte överklagas. (13 kap. 2 § PBL).

Beslut i ärenden om planbesked anmäls till kommunstyrelsen för beslut. Miljö- och byggnadsnämnden har inte delegation avseende ärenden om planbesked.

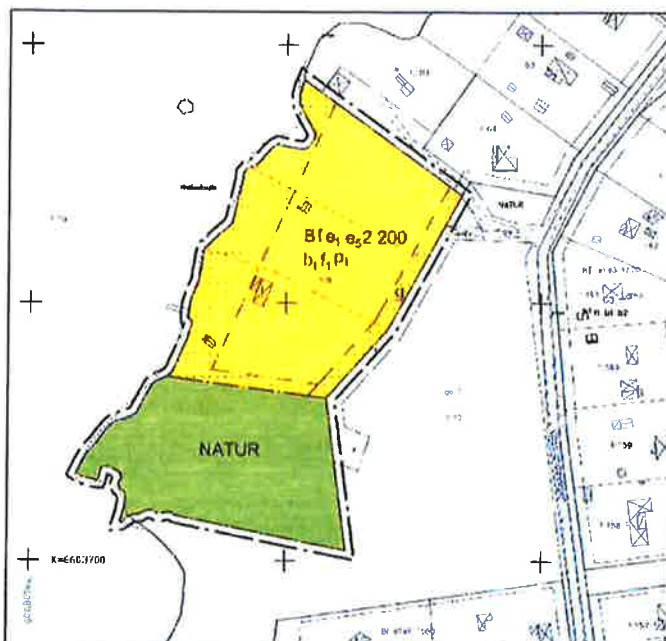
Gällande detaljplan

För fastigheten Sundänge 1:315 gäller PL 383 (detaljplan för Sundänge 1:9) som vann laga kraft den 10 juli 2012. Från fastigheten Sundänge 1:9 har tre fastigheter avstyckats, Sundänge 1:315, 1:316 och 1:317. Avstyckningarna registrerades den 13 oktober 2015. Sundänge 1:9 utgör numera endast mittdelen av den tidigare fastigheten, området där det befintliga fritidshuset ligger.



Primärkarta Sundänge 1:9 m.fl. fastigheter.

Fastigheten Sundänge 1:315 omfattar 4 626 m² och utgörs av den södra delen av Sundänge 1:9 i dess ursprungliga form. Den är i gällande detaljplan markerad som allmän platsmark med beteckningen *Natur*. Inom området gäller strandskydd enligt 7 kap. 13 § miljöbalken.



Plankarta PL 383, laga kraft 2012-07-10.

Fastigheten är enligt lantmäteriförrättningen avsedd för parkändamål. I protokollet om avstyckningarna anges ändamålet enligt följande:

Genom avstyckning från bostadsfastigheten Sundänge 1:9 skapas tre nya fastigheter. Två av de nya fastigheterna blir varaktigt lämpliga för bostadsändamål. Den tredje fastigheten, som utgörs av naturmark, blir varaktigt lämplig för parkändamål. Sundänge 1:9 är efter förrättningen varaktigt lämplig för sitt ändamål.

Fastigheten Sundänge 1:315 ligger intill Västlandasjön och gränsar mot ett större grönområde som ägs och sköts av Västlanda samfällighetsförening.

Bakgrund till detaljplanen för Sundänge 1:9, PL 383

Planläggningen av Sundänge 1:9 var komplicerad och tog lång tid. (När Sundänge 1:9 omnämns i det här avsnittet avses den ursprungliga fastigheten Sundänge 1:9, som då omfattade 12 450 m².)

Sundänge är ett fritidshusområde vid Västlandasjön med ca 300 fritidshus, varav en del utnyttjas för åretruntboende. Sundänge började byggas på 1950-talet som ett område för ”sportstugor” med relativt låg standard. Arbetet med en ny detaljplan för Sundänge, PL 374, som skulle ersätta de inaktuella byggnadsplanerna från 1950- och 1960-talet påbörjades 2007 sedan kommunen fattat beslut om att området skulle anslutas till kommunalt vatten och avlopp. PL 374 vann laga kraft den 16 juli 2009.

Eftersom Sundänge var planlagt sedan lång tid tillbaka har det inte gällt något strandskydd inom området (utom för Sundänge 1:9, se nedan). Generellt strandskydd kring sjöar och vattendrag omfattande 100 meter från strandlinjen på land och i vatten infördes i den dåvarande naturvårdslagen 1975.



Det ursprungliga syftet med strandskyddet var att trygga allmänhetens tillgång till stränderna. Strandområden som vid utgången av juni 1975 ingick i byggnadsplan omfattades inte av strandskydd enligt 10 § lagen (1998:811) om införande av miljöbalken. Bestämmelserna om strandskyddets innebörd har ändrats flera gånger under senare år, bl.a. för att öka skyddet för växt- och djurlivet i strandområdena.

Sundänge 1:9 var den första fastighet som avstyckades inom Sundängeområdet år 1954, och fastigheten var redan bebyggd när arbetet med den första byggnadsplanen, PL 148, påbörjades. PL 148 fastställdes av länsstyrelsen den 20 september 1957. Enligt uppgift ogillade den dåvarande fastighetsägaren exploateringen och Sundänge 1:9 lämnades troligen utanför byggnadsplanen av det skälet. Det innebär att när den nya detaljplanen påbörjades 2007 var Sundänge 1:9 det enda område inom hela Sundängeområdet där strandskydd gällde. Hela fastigheten ligger inom 100 meters avstånd från stranden.



Sundänge 1:315 till höger (området med blandskog). Befintligt fritidshus med brygga på nuvarande Sundänge 1:9 syns i mitten av bilden. Flygbild Bergslagsbild AB i maj 2005.

Sundänge 1:9 ingick i PL 374 under planprocessen fram till antagandet av detaljplanen i juni 2009. I PL 374 föreslogs att hela Sundänge 1:9 betecknas som bostadsändamål och att strandskyddet för Sundänge 1:9 skulle upphävas. Enligt dåvarande lagstiftning prövades upphävande av strandskydd av länsstyrelsen efter särskild ansökan från kommunen.

Bestämmelserna om strandskydd i miljöbalken ändrades den 1 juli 2009. Eftersom planarbetet inleddes före denna tidpunkt tillämpades de äldre bestämmelserna. Köpings kommun ansökte 2009 om att länsstyrelsen skulle upphäva strandskyddet för hela fastigheten Sundänge 1:9. Länsstyrelsen hade inte fattat något beslut om

Datum
2016-08-23Vår beteckning
179/2016

strandskyddet den 15 juni 2009 när kommunfullmäktige antog PL 374, och därför undantogs fastigheten Sundänge 1:9 från antagandet.

Representanter för länsstyrelsen och stadsarkitektkontoret besiktigade Sundänge 1:9 den 2 september 2009.

Länsstyrelsen beslutade den 29 juni 2010 att förordna att den norra delen av Sundänge 1:9 inte ska omfattas av strandskydd. Ansökan för den södra delen (det som nu är Sundänge 1:315) avslogs. På grund av ett förbiseende i handläggningen av det första beslutet tog länsstyrelsen upp ärendet igen efter förnyad ansökan från kommunen och fattade ett nytt beslut med samma innebörd den 30 mars 2011.

Länsstyrelsen bedömde i de båda besluten att det fanns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet i den norra delen av Sundänge 1:9 men att det saknades särskilda skäl för upphävande i den södra delen.



Sundänge 1:315 (området med blandskog till vänster i bilden). Söder om området ligger hundbadet och söder därom badplatsen i Sundänge. Flygbild Bergslagsbild AB i maj 2005.

Länsstyrelsen anger i beslutet den 29 juni 2010 följande:

Det södra området kan inte betraktas som en lucktomt, det gränsar till det så kallade hundbadet och utgörs av skogsmark som är tillgänglig för friluftslivet och djur- och växtliv. Att området skulle ha varit mer otillgängligt och igenväxt om inte fastighetsägaren (dåvarande fastighetsägaren, Starks anmärkning), hade röjt och hävdatt området är inget särskilt skäl för att upphäva strandskyddet. Att det finns andra områden i närheten som friluftslivet kan använda istället där det är lättare att ta sig fram och mer attraktivt att nå vattnet utgör inte något särskilt skäl.



Södra delen av Sundänge 1:9 (nu 1:315) från bryggan som det såg ut i maj 2009.

Fastighetsägarnas åtgärder inom strandskyddsområdet under 2015

Örjan och Bibbi Ehn köpte fastigheten Sundänge 1:9 i april 2015. Under våren och sommaren 2015 konstaterade miljökontoret och stadsarkitektkontoret i Köpings kommun att all vegetation inom fastigheten avverkats och marken hade fyllts ut med schaktmassor och stora stenar. Fastighetsägarna saknade dispens för åtgärderna.



Sundänge 1:315 mot allmäningen (fotograferat från norr), Miljökontoret sept. 2015

Datum
2016-08-23Vår beteckning
179/2016

Sundänge 1:315 fotograferat från väster in mot området, Miljökontoret sept. 2015.

Pågående miljöärenden

En åtalsanmälan om misstänkt brott mot miljöbalken lämnades in till åklagarmyndigheten den 15 juli 2015. Beslut om strafföreläggande för brott mot områdesskydd har meddelats den 22 april 2016 med böter som påföljd. Strafföreläggandet är godkänt genom betalning enligt uppgift från åklagarmyndigheten den 8 juni 2016.

Ett föreläggande med stöd av 26 kap. 9 § miljöbalken om återställning av områdets naturvärden (Miljökontoret dnr 2015.232/49) har hanterats av miljökontoret. Ett förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägarna, som har kommit in med en skrivelse. Beslut om återställningsåtgärder har därefter fattats i ärendet den 25 maj 2016. Beslutet vann laga kraft den 15 augusti 2016.

Bedömning

Stadsarkitektkontoret gör bedömningen att planbesked inte ska medges, av följande skäl:

Strandskyddet

Strandskyddsfrågan är prövad av länsstyrelsen 2011 i enlighet med gällande lagstiftning. Någon ändring i lagstiftningen avseende strandskyddets syfte har inte gjorts sedan dess.

Det ena huvudsyftet med strandskyddet, enligt 7 kap. 13 § punkten 1 i miljöbalken, att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, är fortfarande möjligt att tillgodose inom området. Området ligger i direkt anslutning till mycket utnyttjade grönområden söder om fastigheten och nu har en fri utsikt mot Västlandasjön öppnats upp. Området kan genom de återställningsåtgärder som föreläggs återigen bli attraktivt för allmänheten.



Om fastighetsägarnas förslag genomförs finns risk för att allmänheten ändå kommer att avhållas från att utnyttja området på grund av hemfridszonen kring bostadshusen, även om en smal remsa vid vattnet sparas som naturmark.

Strandskyddets andra huvudsyfte, enligt 7 kap. 13 § punkten 2 i miljöbalken, är att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Genom fastighetsägarnas åtgärder har förutsättningarna för detta skadats väsentligt. På sikt kan dock förhållandena förbättras om återställningsåtgärder vidtas.

Stadsarkitektkontoret gör bedömningen att det inte tillkommit några särskilda skäl för ett upphävande av strandskyddet inom Sundänge 1:315 sedan den förra prövningen.

Områdets karaktär

Sundänge är ett äldre fritidshusområde med gles bebyggelse och stora tomter. För att bevara karaktären inom området har bestämmelser om minsta tomtstorlek införts i detaljplanerna. Föreskriven areal är anpassad till förhållandena inom olika delar av området. Tomter får inte vara mindre än 1 200 m², 1 500 m² respektive 2 200 m². De större tomterna ligger i väster mot sjön, de mindre inne i området. Inom PL 383, den plan som gäller för Sundänge 1:9 och 1:315 – 1:317 är minsta tomtstorlek satt till 2 200 m² för att bevara ett glest bebyggelsesätt.

Det förslag till utformning som fastighetsägarna har avviker från det bebyggelsemönster som finns i Sundänge. Förslaget visar två tätt liggande bostadshus på 20 meter breda och ca 55 meter långa tomter. Storleken på tomterna är ca 1 100 m². Byggnadssättet strider mot karaktären i Sundängeområdet, och förslaget bör därför inte godkännas.

Kommunicering

Ärendet har kommunicerats med fastighetsägarna. Förslag till beslut postades den 16 juni 2016. Ett yttrande mottogs den 11 juli 2016 och bifogas i ärendet. Framförda synpunkter föranleder inte någon ändring i stadsarkitektkontorets bedömning eller förslag till beslut.


Stadsarkitektkontoret föreslår kommunstyrelsen besluta

att inte inleda någon planläggning av fastigheten Sundänge 1:315 för att ändra ändamålet från naturmark till bostads- och naturmark.

Skälen för beslutet är att

- 1) Åtgärden strider mot strandskyddet. Strandskyddsfrågan är prövad enligt gällande lagstiftning. Länsstyrelsen beslutade att inte upphäva strandskyddet.
- 2) Åtgärden är inte förenlig med bebyggelsekaraktären i Sundänge.

STADSARKITEKTKONTORET


Gun Törnblad
Stadsarkitekt


Riitta Forngren
Planchef

Sundänge 2016-07-01

Köpings kommun
Att: Riitta Forngren
731 85 Köping

KÖPINGS KOMMUN Stadsarkitektkontoret
2016 -07- 11
Dnr. 179/2016

Angående kommunikering inför styckning av fastigheten Sundänge 1:315

I enlighet med er skrivelse daterad 2016-06-16 avser Köpings kommun inte att utarbeta ny detaljplan för fastigheten Sundänge 1:315.

Som fastighetsägare anser vi att detta beslut endast försämrar möjligheterna att marken kommer boende i området och gäster till gagn i enlighet med det strandskydd som finns för fastigheten.

På fastigheten har det funnits en gammal byggnad och den kommer vi att begära bygglov för att bygga upp igen.

I och med detta faller en stor del av strandskyddet.

Hade fastigheten styckats enligt vår begäran skulle den största delen av tomten som gränsar mot vattnet och befintliga gångvägar helt tillfalla samfälligheten i styckningsförfarandet och i och med detta för alltid vara upplåten för allmänheten.

Vi anser därför att kommunen skall pröva frågan om en styckning av fastigheten ytterligare en gång då allmänhetens intresse i detta ärende troligtvis väger tungt.

Med vänlig hälsning



Bibbi Ehn
Pumpstigen 3
731 96 Köping



Örjan Ehn