



Ändring och upphävande av del av detaljplan:
”Förslag till byggnadsplan för Allgunnen, del av Aboda 1:2,
4:2, 3:2, 2:2 och 6:1, del av Skurebo 2:4, 2:15, 3:3 samt
Skurebo 3:13, 3:14 och 3:19, i Högsby kommun av Kalmar
län”

Högsby den 18 augusti 2022.
LAGAKRAFTHANDLING

Ändring av planbestämmelser

Planbestämmelser efter genomförande av föreslagen planändring

Notis om ändringarna görs i gällande byggnadsplan genom stämpel på plankartan och markering var ändringarna gäller. Nedan följer sammanställning av byggnadsplanbestämmelser som ska fortsätta att gälla samt ändringar av bestämmelser. *Kursiv text* utgår och ersätts med, genom inramning och **fet stil**, markerad text:

Byggnadsplanebestämmelser

Tillhör den i januari 1979 av Rune Sahlström och Börje Moberg upprättade plankartan: ”Förslag till byggnadsplan för Allgunnen, del av Aboda 1:2, 4:2, 3:2, 2:2 och 6:1, del av Skurebo 2:4, 2:15, 3:3 samt Skurebo 3:13, 3:14 och 3:19, i Högsby kommun av Kalmar län”.

§ 1

Byggnadsplaneområdets användning

Mom. 1 Byggnadsmark

- a) med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål,
- b) med BH betecknat område får användas för bostäder och handel,
- c) med C betecknat område får användas för klubblokaler med bostad.

Mom. 2 Specialområden

- a) med Tp betecknat område utgör allmän parkeringsplats.
- b) med Rg betecknat område utgör golfbana,
- c) med Es betecknat område utgör uppställningsplats för transformator.

§ 2.

Mark som ej eller endast i mindre omfattning får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får ej bebyggas.

§ 3.

Byggnadssätt

- a) Beteckningen F anger att endast fristående hus får uppföras. Uthusbyggnad får dock sammanbyggas med huvudbyggnad.
- b) Beteckning Ö anger att fristående hus eller sammanbyggda hus får uppföras.

§ 4.

Byggnadens storlek och antal

Mom. 1 På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

Mom. 2 På tomt betecknad med Ö får antingen bebyggelse ske enligt 4 § mom. 1 ovan eller två hus sammanbyggda i gemensam tomtgräns.

Mom.3 På tomt betecknad med F eller Ö får den sammanlagda byggnadsytan inte överstiga 20 % av tomtytan.

Ovanstående *kursiv* text utgår och ersätts med följande:

Utnyttjandegrad

Mom.1 På fastighet betecknad med F eller Ö är den största tillåtna sammanlagda byggnadsarealen 20 % av fastighetens area inom användningsområdet.

§ 5.

Byggnads höjd, våningsantal och konstruktion

Mom. 1 Med In betecknat område får endast bebyggas med byggnad om högst en våning. Inredning av vind är inte tillåten.

Byggnadshöjden får ej överstiga 3,5 meter.

Taklutning 14-27 grader.

Mom. 2 Med I betecknat område får bebyggas med byggnad om högst en våning. Inredning av vind är tillåten.

Byggnadshöjden får ej överstiga 3,5 meter.

Taklutning 14-45 grader.

§ 6.

Utfartsförbud

I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart mot gata. Befrielse från här angiven skyldighet kan medges beträffande fastighet från vilken med hänsyn till dess höjdläge, vidtagna åtgärder eller andra omständigheter utfart eller annan utgång ej kan väntas äga rum.

Bestämmelsen ovan utgår i sin helhet (OBS. ska noteras på plankartan att bestämmelsen utgår inom planändringens område!) och ersätts med följande:

Placering

Inom fastighet betecknad med F skall huvudbyggnad uppföras på ett avstånd av minst 6,0 meter från fastighetsgräns till annan bostadsfastighet; för komplementbyggnad minst 1,0 meter från fastighetsgräns.

Inom fastighet betecknad med Ö får byggnad placeras i fastighetsgräns med grannes medgivande, annars ska huvudbyggnad uppföras på ett avstånd av minst 4,5 meter från fastighetsgräns och för komplementbyggnad minst 1,0 meter från fastighetsgräns.

Följande paragraf tillkommer:

§ 7.

Markens utformning

Mark som är belägen inom område med byggnadsförbud får inte ändras i sitt höjdläge mer än 0,5 meter.

Mark inom område betecknat med BF eller BÖ får inte hårdgöras med byggnad eller icke vattengenomsläpplig markbeläggning till mer än 25 % av fastighetens area inom användningsområdet.

Följande paragraf tillkommer:

§ 8.

Byggnadsverks material

Byggnad ska utformas med träfasad.

Följande paragraf tillkommer:

§ 9.

Delat huvudmannaskap

För vägmark inom planområdet så gäller enskilt huvudmannaskap. Övrig allmän platsmark har fortsatt kommunalt huvudmannaskap.

Följande paragraf tillkommer:

§ 10.

Genomförandetid

Ändringen av detaljplanen har en genomförandetid på fem år från det datum då denna vinner laga kraft.

Not om tillämpliga bestämmelser.

Byggnadsstadgans (SFS 1959:612) generella regler om placering av byggnad gäller inte, i och med att planen föreskriver egna placeringsbestämmelser.

Not om tillämpliga bestämmelser.

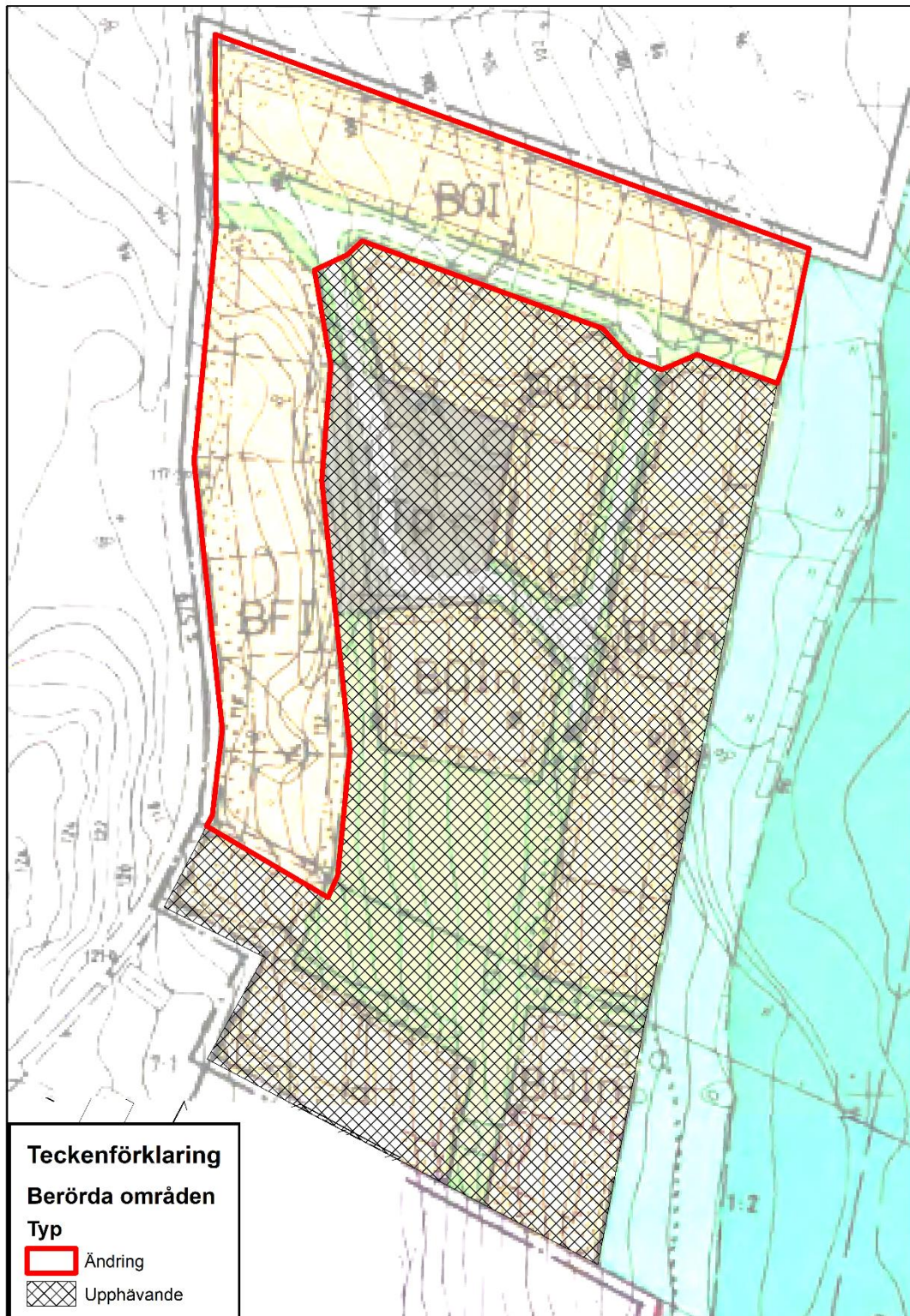
Biotopskydd

För stenmurar och odlingsrösen som är belägna i anslutning till jordbruksmark så gäller det generella biotopskyddet enligt Miljöbalkens (SFS:1998:808) 7 kap. § 11. Särskilt skyddsvärda träd omfattas av samrådsplikt enligt 12 kap. 6 § vid åtgärder som påverkar dessa.

Originalhandling undertecknad: Skanör 1979-01-30. Rune Sahlström och Börje Moberg

För Högsby kommun: Evert Söderberg, kanslichef.

Område som omfattas av ändring respektive upphävande:



Utdrag ur gällande plankarta. De bestämmelser som anges på plankartan är BFI (fristående bostäder i en våning), BÖI (fristående eller sammanbyggda bostäder i en våning), "prickmark" (bebyggelseförbud) och utfartsförbud med stängselskyldighet. Övriga bestämmelser är angivna i ett separat dokument med planbestämmelser.

Upphävande av del av detaljplan

Markering genom skraffering görs i plankartan var detaljplanen upphävs. Gällande plan har i denna del markanvändningarna: Bostäder, Parkering Vägmark och Park eller plantering. I denna del upphävs därmed också en planändring från år 2006 som reglerar kommunalt huvudmannaskap av allmän platsmark, aktbeteckning: 0821-P186.

Skälet till upphävandet är att ett genomförande av detaljplanen i denna del bedöms tekniskt vanskligt och ekonomiskt kostsamt på grund av stora nivåskillnader. Dessutom bedöms det ej lämpligt utifrån landskapsbilden, där den nyligen genomförda restaureringen av betesmark i området har öppnat upp mycket fina vyer av dalen nedanför byvägen. Det lantliga läget och användningen som betesmark innebär att det inte finns någon väsentlig anledning att marken ska vara planlagd. De naturvärden som finns i området, som stenmurar och odlingsrösen, skyddas av det generella biotopskyddet enligt Miljöbalken.



Vy ner mot dalens botten.

Se kartbilaga på föregående sida var upphävandet sker.

Ändring av planbeskrivning

Planprocess

Uppdrag

Kommunledningsutskottet i Högsby kommun har vid sammanträde 2020-05-12, KU § 59, beslutat att inleda arbete med detaljplan för fritidsboende vid Aboda klint. Detaljplanen tas fram enligt standardförfarande.

Samråd

Planförslaget skickas till berörda myndigheter och sakägare meddelas. Under samrådstiden finns möjlighet att skriftligen lämna synpunkter på planförslaget.

Samrådsredogörelse

Inkomna synpunkter kommer att sammanställas och bemötas i en samrådsredogörelse. Synpunkterna kan föranleda ändringar i detaljplanens utformning.

Granskning

Planhandlingarna meddelas till berörda myndigheter och sakägare. Under granskningstiden finns ytterligare möjlighet att skriftligen lämna synpunkter.

Granskningsutlåtande

Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i ett utlåtande som sedan sänds till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Antagande

Detaljplanetillägget antas av kommunstyrelsen, antagandebeslut kan överklagas inom tre veckor från anslag. Rätten att överklaga kan förloras för den som inte senast under granskningsperioden skriftligen har framfört sina synpunkter.

Laga kraft

Om ingen överklagat kommunens antagandebeslut vinner detaljplanetillägget laga kraft tre veckor efter anslag.



Planprocess enligt standardförfarande.

MEDVERKANDE

Detaljplanehandlingarna har tagits fram på miljö- och byggkontoret av undertecknad, i nära samverkan med kommunens GIS-ingenjör, Torgny Kratz.

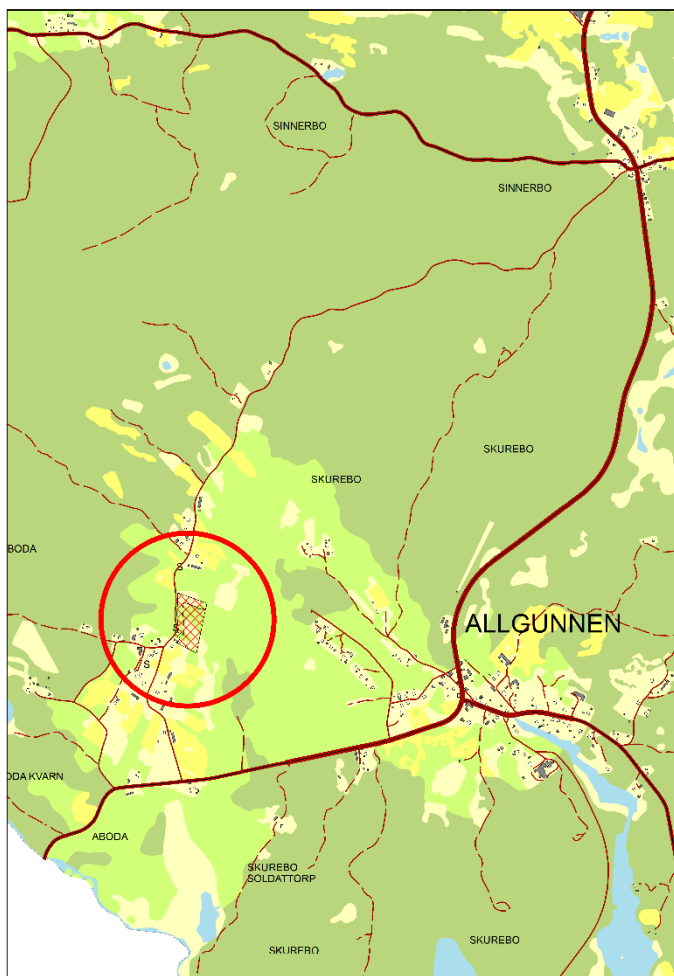
Emil Stille

Stadsarkitekt, Miljö- och byggkontoret, Högsby kommun

Planhandlingar

- Plankarta, fastställd 1979-07-26
- Planbestämmelser och -beskrivning, fastställd 1979-07-26
- Ändring och upphävande av del av detaljplan, upprättad 2021-08-19, reviderad 2022-02-03
- Undersökning, upprättad 2021-08-19
- Samrådsredogörelse, upprättad 2022-02-03
- Förprojektering av vatten och avlopp
- PM genomförande och biotopskydd
- Aktuell fastighetsförteckning

Ändringens syfte



Ändringens huvudsakliga syfte är att möjliggöra byggnation av permanent- och fritidsbostäder längs byvägen öster om Aboda by. Byggnationen ska utformas på ett sätt som respekterar dalens höga landskapsvärden och den kulturhistoriska miljön i byn. Ändringen strider inte mot gällande byggnadsplanens syfte och är förenligt med kommunens gällande översiktsplan som antogs 2012. Inte heller övriga ändringar som föreslås strider mot gällande plans syfte.

Planområde för ändring av detaljplan

Planområdet berör en del av den kommunägda fastigheten Skurebo 3:34. Det är det byggnadskvarter i byggnadsplanen som ansluter närmast till Aboda by, strax nordöst om bykärnan. Ändringens och upphävandets kombinerade areal uppgår till cirka 2,2 hektar. Den del som omfattas av planändring har markanvändningarna bostäder, natur, väg och parkering.

Översiktsskarta, planområdets läge mellan Aboda by och Allgunnen.

Organisatoriska frågor

Ändringen av byggnadsplanen tas fram med standardplanförfarande enligt *PBL 2010:900*. Ändringens genomförandetid är 5 år från den dag som antagandebeslutet vunnit laga kraft.

Huvudmannskap

Det finns sedan år 2006 en planändring för tätorter inom Högsby kommun som reglerar att kommunen är huvudman för allmän plats. Detta gäller även fortsatt för naturmarken. Vägmark inom planområdet, en tillfartsväg för ett kvarter, ges dock enskilt huvudmannaskap genom planändringen. Detta är motiverat utifrån att byvägen som vägen ansluter till inte omfattas av kommunalt huvudmannaskap för allmän plats och att kvarteret som berörs är ämnat för fritidsbebyggelse. Vägen blir en kort sträcka med ett fåtal betjänade fastigheter, där angöring för sopbilar endast kan ske från den större byvägen. Med tanke på vägens karaktär är denna del av planområdet inte lämpat för permanentboende. Det bedöms därför inte vara oacceptabelt betungande för dessa fastighetsägare att ansvara för vägens iordningsställande och drift.

Undersökning

Enligt miljöbalkens, MB 1998:808, 6 kap. 5 §, 6 § ska kommunen undersöka om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet är att integrera miljöaspekter i planeringen och beslutsfattandet så att en hållbar utveckling främjas.

Kommunen ska efter undersökningen i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (MB 6 kap. 7 §). Beslutet ska redovisa de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och ska göras tillgängligt för allmänheten.

I de fall en betydande miljöpåverkan kan misstänkas ska en strategisk miljöbedömning genomföras, vilket innebär framtagandet av en miljökonsekvensbeskrivning (MB 6 kap 9 §).

Ställningstagande

En undersökning har tagits fram inom ramen för nu aktuell detaljplaneändring. Undersökningen visar att genomförandet av planen inte har någon påtaglig negativ effekt på miljö, människors hälsa eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Planförslaget berör mark som redan är ianspråktagen för bebyggelse och förändrar endast detaljfrågor kring bebyggelsens utformning. Ett genomförande av detaljplanen antas därmed inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning, MKB enligt 5 kap. 18 § PBL kommer därför inte att upprättas.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd eftersom det inte finns några närbelägna vattendrag. Vid en planändring återinträder inte heller strandskydd, om sådant skulle finnas.

Miljökvalitetsnormer

5 kap MB reglerar miljökvalitetsnormer, MKN. En miljökvalitetsnorm innebär ett definierat gränsvärde för vad naturen och människan antas tåla och som därför inte får överskridas. Miljökvalitetsnormer finns för vattenförekomster, utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Miljökvalitetsnormernas syfte är att bidra till att uppnå Sveriges miljömål. Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller gäller endast för större vägar eller för större städer än Högsby och är därmed inte aktuella att beskriva för nu aktuellt planförslag. MKN för fisk-

och musselvatten bedöms heller inte beröras av planförslaget. En bedömning av planförslagets eventuella påverkan på miljökvalitetsnormer för vattenförekomster och utomhusluft beskrivs i efterföljande kapitel.

Miljökvalitetsnorm för utomhusluft

De luftföroreningar som vi själva orsakar har sitt ursprung i ett antal mänskliga aktiviteter. Några viktiga källor är väg- och flygtrafik, industriell verksamhet, energiproduktion, jordbruk, uppvärmning av bostäder, småskalig vedeldning, lösningsmedel och produktanvändning¹. Sett till nu aktuellt planområde är det främst trafiken som ger upphov till hälsofarliga utsläpp i form av kvävedioxider (NO₂), partiklar (PM₁₀) och lättflyktiga organiska ämnen (VOC).

Inga sådan källor av väsentlig omfattning finns i närområdet. Trots att mätningar inte genomförts i anslutning till planområdet bedöms att det inte föreligger någon risk för att miljökvalitetsnormen för utomhusluft skulle överskridas.

Miljökvalitetsnorm för vatten

EU:s ramdirektiv för vatten (2000/60 EG) infördes i svensk lagstiftning 2004.

Högsby kommun tillhör Södra Östersjöns vattendistrikt som förvaltas av Länsstyrelsen i Kalmar län. Varje vattenmyndighet har en vattendelegation som beslutar om miljökvalitetsnormer, åtgärdsprogram och förvaltningsplaner. Vattendelegationerna beslutade 2009 om miljökvalitetsnormer och åtgärdsprogram för yt- och grundvatten. Huvudregeln var att alla vattenförekomster skulle uppnå normen *god status* till år 2015 och att statusen inte får försämrats.

Tidsfrist kan ges till 2021 eller som längst 2027.

Åtgärdsprogrammen innehåller 38 åtgärder som är bindande för myndigheter och kommuner. Ett av kraven är att kommunerna ska utveckla sin fysiska planering så att den medverkar i att miljökvalitetsnormen uppnås. Nya miljökvalitetsnormer och statusklassning är för närvarande under framtagande.

Planområdet ingår i avrinningsområde för Alsterån, via Skureboån, utloppet från Lilla Sinnern, in till Allgunnen. Ytvattenförekomsten Allgunnen WA93701413, har god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Den ekologiska statusen påverkas av att konnektiviteten i Alsteråns vattensystem bedöms vara måttlig på grund av olika fysiska hinder. Vad gäller de ämnen där inte god kemisk status uppnås, så finns dock generella undantag från kvalitetskraven.

Vattenförekomsten uppnår ej kvalitetskravet för kemisk ytvattenstatus avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar. För Sverige finns ett generellt undantag för kvicksilver. Anledningen är de höga bakgrundsvärden av kvicksilver i Sverige. Vattenförekomster i Sverige behöver därför inte uppnå god kemisk status när det gäller kvicksilver, nuvarande halter får dock inte öka.

Ett genomförande av aktuell planändring bedöms i jämförelse till dagens situation inte påverka statusen av ovan nämnda vattenförekomster väsentligt. Bedömningen grundar sig på att exploateringen är så pass begränsad och eventuell ytavrinning översilas på naturmark och infiltreras i marken innan det kan nå något ytligt vattendrag. Kvartersmarken får en bestämmelse om högsta hårdgörandegrad. Utifrån terrängförhållanden så finns det mycket goda förutsättningar att hantera både markavrinning och grundvattengenomströmning. Från dalsidan så sluttar marken ner i dalen där det finns magasin i form av myrmark och annan våtmark. Höjdpartiet kring Allgunnens stugby hindrar direkt flöde in mot Allgunnens samhälle. Vattenflödena har en resa på cirka en kilometer genom naturmark innan de når ytvatten i form av en

¹ Luften i Kalmar län. Information av Kalmar läns luftvårdsförbund, 2013.

bäck som i sin tur ansluter till Skureboån. Skureboån rinner genom samhället och ansluter till sist till sjön Allgunnen.



Vy upp mot platå längs byvägen, berg i dagen.

Landskapsbild och naturvärden

Platsen har unika värden med vackra vyer ut över en dalgång med beteshagar och stenmurar. Från byvägen som faller 5-6 meter inom området mot norr, så sluttar dalen neråt österut med en höjdskillnad på upp mot 23 meter. Lutningen på sluttningen är som mest cirka 15 %, men vissa partier har även klippbranter där berg kommer i dagen. På andra sidan dalgången så finns en skogklädd kulle som höjer sig cirka 35 meter över dalbotten.

Dalen är präglad av betesdrift med stenmurar och -rösen. Dessa omfattas av det generella biotopskyddet i jordbruksmark i Miljöbalken. På tomtmark gäller inte det generella biotopskyddet, om inte stenmuren eller röset är beläget i anslutning till jordbruksmarken. Vegetationen är gräsmark med inslag av lövträd, ek- och fruktträd som företrädesvis finns längs murar eller brukningsvägar. Kommunen har restaurerat delar av fastigheten för betesdrift med syfte att hålla landskapet öppet. Området vid Badebodaån är utpekad i kommunens naturvårdsplan med klass 2, mycket höga naturvärden. Platsen nämns inte särskilt i planen, men den övergripande värdebeskrivningen kring ett äldre odlingslandskap berör planområdet. Upphävandet som ingår i planärendet syftar till att bevara dessa värden. Den exploatering som kvarstår är längs byvägen och i anknytning till Aboda by.

Planändringen syftar till att bevara landskapsbilden med ett antal regleringar. Nivåsättningen av bebyggelse ska minimera behovet av schaktning, utfyllnad och liknande. Arkitektoniskt bör ett intryck av lätthet eftersträvas. Det ska finnas luckor mellan bebyggelsen som möjliggör bevarade vyer ut över dalen, samt att fria passager för allmänheten ner i dalen också ska finnas. Bebyggelse placeras längs byvägen eller en mindre väg som följer skogsbrynet i norr. Inom och i anslutning till planområdet kan finnas särskilt skyddsvärda träd som omfattas av samrådspålit med Länsstyrelsen enligt Miljöbalken, 12 kap. 6 §. Länsstyrelsen anger att åtgärder som påverkar trädet inom en radie motsvarande 15 gånger stamdiametern kräver anmälan om samråd. Träd som bedöms särskilt värdefulla enligt länsstyrelsens vägledning är:

- stamdiameter i brösthöjd på minst 80 cm
- hamlade träd
- hålträd med en stamdiameter i brösthöjd på minst 30 cm
- träd i en trakt med mycket andra värdefulla träd
- biologiskt värdefulla träd med känd förekomst av rödlistad art
- äldre senvuxna träd som med hög ålder, ofta med stora partier död ved och grova kno-tiga grenar i kronan och/eller mycket mossor och lavar
- kulturhistoriskt intressanta träd, till exempel vårdträd, vägmärken och sjömärken.

Bebyggelse

Aboda by har höga kulturhistoriska värden och en intressant bymiljö där gamla vägdragningar möts. En tydlig bykärna med namnet Aboda kan ses på generalstabskartan från 1874, då den stora vägen gick från Ruda – Sinnerbo mot Kråksmåla, med en krök i dagens vägkryss i byn och vidare på norra sidan om klinten. På den ekonomiska kartan från 1941 kan man se att denna väg är ersatt med en ny väg genom samhället Allgunnen och vidare söder om Aboda klint och sjön Kleven. Den äldre vägen finns kvar som en gångväg med en bro över Ba-debodaån. Bebyggelsen har skiftande karaktär, huset närmst planområdet är från andra hälften av 1900-talet och utfört i tegelfasad, men huvudsakligen är det tidigare träbyggnadstraditioner som präglar bebyggelsen. Dels en ”torptypologi” med mindre hus, i parstugans format, med röd slamfärg och vita knutar, samt lite större trä- eller putshus i falurött eller ljusare färger, även ett vitt funkishus finns faktiskt i byn. Den äldsta bebyggelsen verkar finnas vid det ovan nämnda vägkrysset. Bebyggelsen är generellt i en till en och en halv våning. Det finns även en del äldre ekonomibyggnader i byn, någon lada i skiftesverk av trä med mera. Längre bort längs byvägen mot Sinnerbo finns det liknande lantlig bebyggelse, men inte med lika tydlig bykaraktär. När det aktuella området exploateras kommer det dock troligen upplevelsemässigt länka ihop den lantliga bebyggelsen norr om Aboda med byn.

Nya bebyggelsen kommer placeras i en sluttning med bitvis stora nivåskillnader. Det bör eftersträvas ett lätt förhållningssätt till husens möte med marken. Markens nivå får inte ändras förutom i husets direkta närhet. Byggnadshöjden bör beräknas utifrån byggnadssida som vetter mot byvägen, med tanke på de stora nivåskillnaderna. Kommunen önskar en tydlig träbyggnadsprofil för den nya bebyggelsen, med träfasader och traditionella färgtyper som slamfärg eller obehandlat trä.

För att bevara öppna vyer från byvägen ut över dalen så tillkommer placeringsbestämmelser som syftar till att säkra avstånd mellan hus på olika fastigheter.

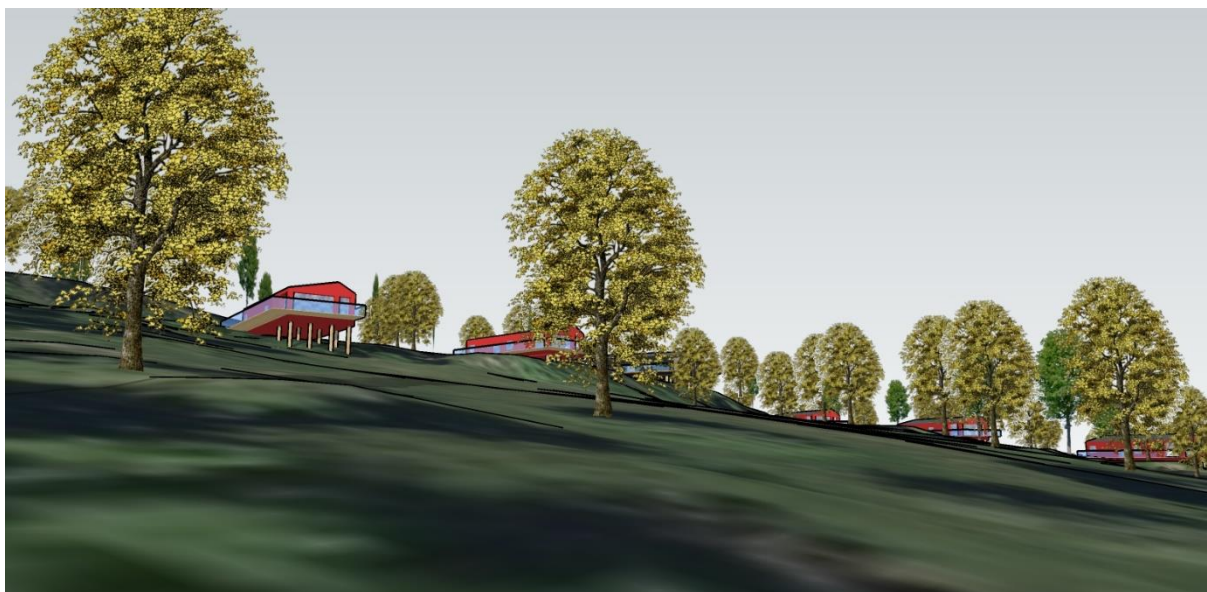


Översiktsbild över möjlig exploatering med sex hus.

En möjlig exploatering kan innehålla 6-8 hus, varav tre-fyra längs med byvägen. Tre-fyra kan placeras i skogsbrynet med vyer åt sydöst ut över dalen. En tomt får i så fall en genomsnittlig storlek på 750-1 000 kvadratmeter och en byggrätt på mellan 150 -200 kvadratmeter.



Vy från byvägen.



Vy från dalsidan.

Inga fornlämningar finns dokumenterade inom planområdet.

Störningar och risker

Planområdet berörs inte av några bullerstörningar eller närliggande miljöfarliga verksamheter. Topografin i området innebär att kommunen inte bedömer att det finns någon risk för översvämningar längs byvägen, utifrån översiktlig markvattenkartering. Området är inte utpekad i SGI:s underlag för risker kring ras eller skred.

Det finns inga indikationer på något närliggande potentiellt förorenat område. Marken är naturmark hävdad för bete. Ändå kan risken för markföroreningar aldrig helt uteslutas, vilket får hanteras med den vaksamhet som alltid ska råda vid bygg- och anläggningsverksamhet. Det åligger entreprenörer att slå larm till kommunen som tillsynsmyndighet vid misstanke om föroreningar. Planområdet bedöms ha motsvarande Känslig Markanvändning (KM).

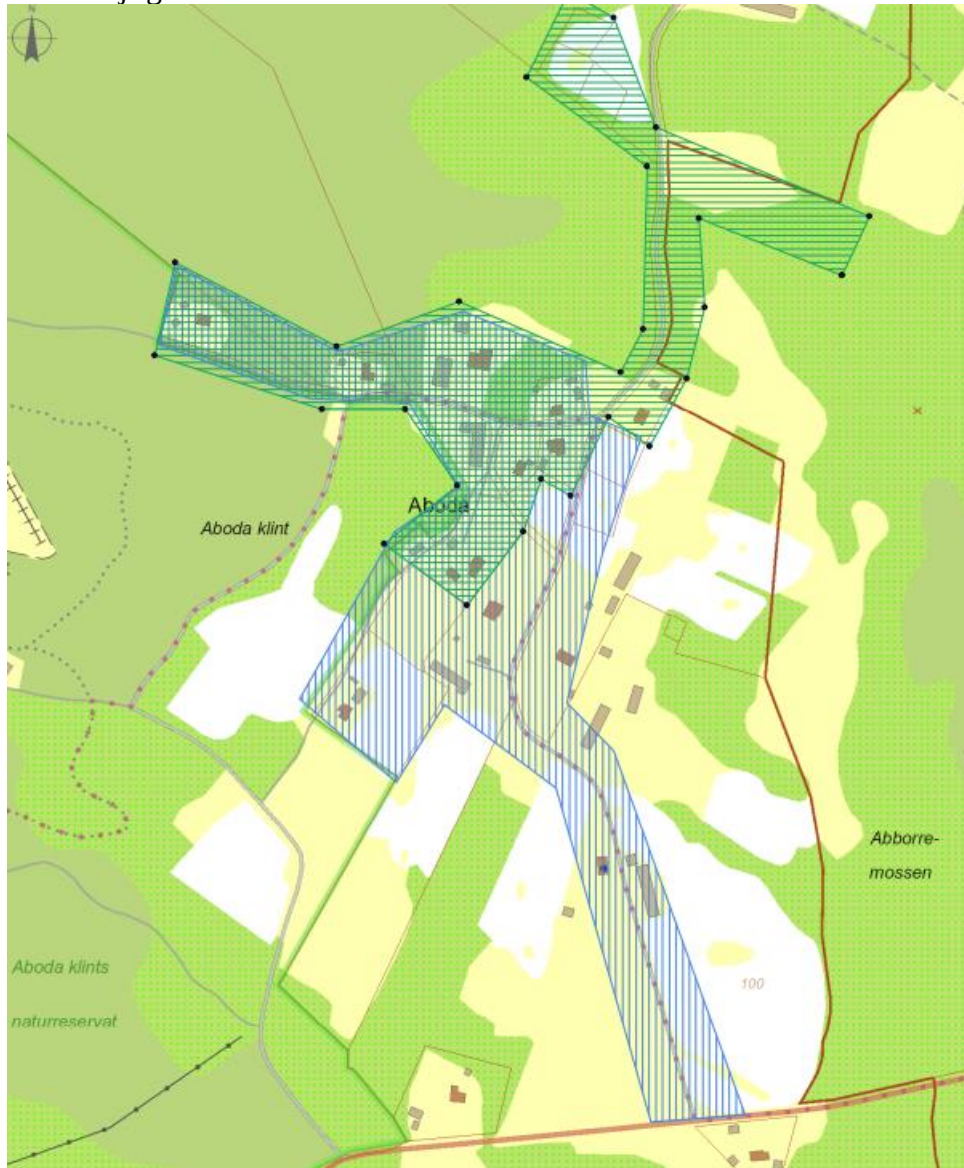
Tekniska frågor

Området omfattas enligt SGU:s jordartskarta av morän, jordtjockleken är inte särskilt stor och det finns berg i dagen inom området. En bedömning bör göras för varje enskilt projekt kring de geotekniska förhållandena.

Planområdet är möjligt att ansluta till kommunalt vatten- och spillvattennät. Avståndet till ledningen är cirka 150 meter och det finns en avsättning för en anslutning på stamledningen. Nivåskillnaden är dock relativt stor, vilket kan fördyra ledningsdragningen. Det finns ingen kommunal dagvattenhantering i Allgunnen, och med tanke på den ringa omfattningen av exploateringen bedöms ingen sådan behövas. En bestämmelse om högsta hårdgörandegrad tillkommer också i planändringen.

Förprojektering och kostnadsberäkning för kommunal VA-anslutning har tagits fram under planprocessen., En möjlighet är att ansluta området medelst en gemensamhetsanläggning eller samfällighet. En aspekt att beakta är möjligheten att bygga vidare VA-nätet i Aboda by, det finns dock också en ledning i vägen mellan Allgunnen och Aboda klint som kan nyttjas för det syftet. Förprojekteringen visar att för att ansluta hela byn med självfall så behöver det göras via ledningen som går i vägen från Allgunnen mot Aboda Klint, endast halva byn kan försörjas från ledningen som ansluter via planområdet. Detta bedömer kommunen talar för att genomföra en VA-lösning för planområdet utan att i dagsläget ta in hela byn i ett utökat verk-

samhetsområde för vatten och avlopp. Enskilda fastighetsägare i byn kan dock på frivillig basis ingå i en gemensamhetsanläggning eller samfällighet för vatten och avlopp, där så är tekniskt möjligt.



Grön skraffering visar möjliga områden för VA-anslutning genom planområdet, blå skraffering motsvarande för VA-anslutning söderifrån (notera att överlapp finns).

För husen belägna nerför dalslutningen så behöver en väg anläggas. Denna har en relativt hög lutning (cirka 13 %) och blir en återvändsväg utan vändplan dimensionerad för sopbilar och tunga fordon. Post- och sophantering är tänkt att ske från byvägen. Ett avskärande dike bedöms lämpligt bredvid den befintliga byvägen, som ansluter till ett dagvattenstråk som bör anläggas bredvid den nya vägen, dagvatten kan därifrån avledas ytligt ner mot dike i dalen. Vägen blir inte kommunal. Byvägen är enskild väg, men väghållare är kommunförbundet ÖSK.

Fastighetsrättsliga frågor

Liksom för gällande detaljplan så finns det möjlighet att avstycka fastigheter för bostadsändamål, såväl för fritidsboende som för permanentboende. Planändringen innebär att avstyckning kan ske för enskilda hus eller som sammantagna områden med flera bostadshus per fastighet.

Detta för att ge en frihet att till exempel ha en gemensam fastighet med fritidshus i form av andelslägenheter.

Området ska angöras från byvägen och fastigheterna kommer därför behöva ingå i gemensamhetsanläggningen för byvägen, Aboda ga:1. Frågor som andelstal och liknande hanteras i kommande fastighetsförrättning för avstyckning.

Väg inom planområdet anläggs och förvaltas med enskilt huvudmannaskap. En gemensamhetsanläggning eller samfällighet för denna behöver bildas. Enskilt huvudmannaskap motiveras av områdets lantliga läge, vägens enkla standard och den ringa omfattningen av exploateringen. Även en VA-anslutning kan bli aktuell som en gemensamhetsanläggning för tomterna i området.

Ekonomiska frågor

Planändringen föranleder – utöver planarbete, VA-projektering och handläggning – inga kommunala kostnader. Vid en exploatering så kan tomter avstyckas med en kommunal förtjänst, men då tillkommer också förrättningskostnader. Det är rimligt att anta att områdets attraktivitet är sådan att det kommunala markpriset kan höjas rejält från det som anges i den kommunala taxan för närvarande (20 kr per kvadratmeter, år 2021). Kommunen ser ingen anledning att ta fram ett markavtal med eventuell framtida exploatör under planarbetet.

Exploateringen omfattar två kvarter, ett längs byvägen med en yta på cirka 3 200 kvadratmeter och det andra nerför dalsluttningen på cirka 2 800 kvadratmeter. Det första kvarteret längs byvägen kan med fördel avstyckas och säljas styckevis för att ansluta till den skiftande bymiljön, medan det andra kvarteret lämpligen säljes samlat till en enskild exploatör för att kunna hantera det vägbygge som behövs för denna del av exploateringen.

Ny väg och förbättringsåtgärder på befintlig väg beräknas kosta cirka 240 000 kr. Förbättringsåtgärder på befintlig väg omfattar cirka 75 000 kr av den summan.

Dessutom tillkommer kostnad för VA-anslutning, via gemensamhetsanläggning eller direkt till det kommunala nätet. I ett alternativ där kommunal VA-anslutning sker till varje enskild tomt beräknas anläggningskostnaden till cirka 1 340 000 kr. Om istället en samfällighet eller gemensamhetsanläggning ansluter sig till det kommunala nätet, så blir den kommunala kostnaden cirka 350 000 kr, med viss osäkerhet för exakt var man kan ansluta till befintlig ledning. Kommunen får i sin tur en intäkt i form av en anslutningsavgift enligt taxa eller avtal. Kommunens avsikt är att i första hand söka genomföra planen med en gemensamhetsanläggning eller samfällighet, snarare än en kommunal VA-anslutning till varje tomt.

Konsekvenser

Ändring och upphävande av delar av den befintliga byggnadsplanen innebär att:

- Bestämmelser kring utformning och placering tillkommer.
- Bestämmelser för nivåsättning på områden med byggnadsförbud tillkommer.
- Bestämmelse om högsta hårdgörandegrad tillkommer.
- Utfartsförbud mot byväg tas bort.
- Huvudmannaskap för väg blir enskilt.
- Största delen av exploateringsområdet vid Aboda by upphävs, i syfte att bevara marken som betesmark.
- Språket i bestämmelserna moderniseras, begreppet ”tomt” ersätts med ”fastighet”.