

§ 269

**ANSÖKAN OM FÖRHANDBESKED AVSEENDE TILLBYGGNAD AV
FRITIDSHUS I GRUPP SAMT UTFÖRANDE AV GEMENSAMMA
ANLÄGGNINGAR (SÅSOM AVLOPP) PÅ FASTIGHETEN FOSSA 1:146**

Dnr: 06/B0496
Fastighetsadress: Sjuntorpsvägen
Sökande: Brf. Falujungfrun 50
Adress: c/o Ulf Askenbom
Kaptensgatan 5
619 34 Trosa

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked avseende tillbyggnad av fritidshus i grupp samt utförande av gemensamma anläggningar (såsom VA-anläggningar) på fastigheten Fossa 1:146.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område.

Fastigheten ligger i sin helhet inom strandskyddsförordnande enligt miljöbalken, men det är inte klassat som ett riksintresseområde.

I den översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige 2006-06-21 är området betecknat med R13: *"Område särskilt värdefullt för rekreation. Område som är av värde för närrekreation i anslutning till kommunens tätorter och som inte är skyddade av naturreservat eller ingår i detaljplan, samt värdefulla områden vid stränderna (inom strandskydd). Delar av områdena kan vara av riksintresse för rekreation och friluftsliv. Ny bebyggelse som inte är kopplad till områdets funktion som friluftsområde eller som utgör komplement till befintlig får inte tillkomma annat än i undantagsfall. I områden med strandskydd krävs dispens från strandskyddsförordnandet vid förändringar."*

Fastigheten har sedan 1950-talet tillhört Sjuntorps fritidsstiftelse, för användning av arbetarna vid Sjuntorps bruk. Idag finns 19 mindre och enkla fritidshus (upp till cirka 45 m²) samt ett antal husvagnar på platsen. Fastigheten har nyligen sålts till 10 av ägarna till hus, vilka har för avsikt att bilda en bostadsrättsförening.

I samband med köpet vill de nya ägarna utreda om det finns möjlighet att, utan att detaljplanlägga området, få en överenskommelse med kommunen och länsstyrelsen gällande viss utbyggnadsmöjlighet av husen samt bekräftelse på "tomtzoner" på 300 m² per byggnad. Avsikten är också att husvagnarna inom området skall tas bort. Förslaget innehåller byggrätter på max 45 m² per enhet, byggnadshöjd max 3 m, samt taklutning max 23°. Två hus behöver flyttas inom husgruppen för att möjliggöra tomtzonindelningen. Allmänhetens tillträde till vägar och stränder inom området skall säkerställas.

forts.

forts. § 269

De nya ägarna avser att anordna en gemensam avloppslösning i väntan på att kommunal anslutning till VA-nätet kan bli aktuell väster om Rågårdsviks samhälle.

Samrådsgruppen har 2005-03-03 behandlat en förfrågan om områdets potential för en mer omfattande utveckling, i samband med förberedelserna för försäljning. Utlåtandet blev då:

"Samrådsgruppen anser att områdets storlek och byggnadernas antal gör att det, enligt Plan- och bygglagen 5 kap. 1 § första stycket punkt 3 (bebyggelse som skall förändras eller bevaras), krävs att områdets förutsättningar utreds i ett detaljplaneförfarande. Endast på detta sätt kan frågor kring bl.a. tomtstorlekar, byggrätt, strandskydd och vatten/avlopp besvaras."

Sökandena har kontaktat länsstyrelsen för att få strandskyddsdispens för flyttningen av några hus samt accept på storleken av tomt/hemfridszon.

Ärendet diskuterades i den för byggnadsnämnden samt miljö- och hälsoskyddsnämnden gemensamma samrådsgruppen 2006-10-02, vilket resulterade i följande yttrande:

"Samrådsgruppen anser att förslaget kan bevara områdets nuvarande karaktär som fritidshusområde, samtidigt som både allmänna och enskilda intressen tillgodoses, och detta utan att en hel detaljplaneprocess behöver genomföras. Det är viktigt att befintliga vägar, grönytor och badplatser även i fortsättningen hålls tillgängliga för allmänheten, något som förslaget också syftar till. Bebyggelsen skall heller inte breda ut sig över större del av fastigheten än idag.

Förslaget uppfyller intentionerna i översiktsplanen. Länsstyrelsens beslut i strandskyddsfrågan är avgörande, men det aktuella förslaget förefaller tillfredsställa de kommunala aspekterna på strandskyddet.

Samrådsgruppen tillstyrker ansökan."

BESLUT

- 1 Nämnden är beredd att **positivt** pröva bygglovsansökningar inom ramen för föreliggande förslag.
- 2 Förhandsbeskedet gäller för en tid av två år räknat från dagen för detta beslut.
- 3 Byggnadsarbeten får ej påbörjas förrän beslut om bygglov har beviljats.