



2023-05-25

§ 122

Dnr 2023/160

Ansökan om planbesked för Viks fiskeläge 1:32

Ärendebeskrivning

Salana Österlen AB inkom den 21 februari 2023 med en ansökan om planbesked för Viks fiskeläge 1:32. Syftet med ansökan är att pröva möjligheten att detaljplanlägga ett område för bostadsändamål i förlängning av befintlig äldre detaljplan som medger 37 nya bostadstomter.

Planansökan gäller fyra bostadstomter med cirka 3000 kvm i tomtstorlek, en gata samt en remsa naturmark väster och norr om bostadstomterna.

Fastighetsägarens motiv till planansökan är att efterfrågan på tomter i området är stort, speciellt för större tomter, vilket med denna detaljplan skulle kunna tillgodoses.

Fastigheten Viks fiskeläge 1:32 har en areal på cirka 16 000 kvm. I väster gränsar fastigheten till Djupadals golfbana och i norr mot Grävsvinssträtet. I söder gränsar fastigheten till Viks fiskeläge 4:1 som ägs av Österlens golfklubb.

Öster om fastigheten finns ett planlagt, men ännu inte fullt utbyggt, bostadsområde med 37 nyligen avstyckade bostadstomter omfattas av *Detaljplan för Viks fiskeläge 1:32*, som antogs den 24 juni 2013 och fick laga kraft den 11 oktober 2013. Genomförandetiden för detaljplanen har inte gått ut. Gatan har kommunalt huvudmannaskap och håller på att byggas ut. Utbyggnaden av gata har varit problematisk då marken är så kraftigt kuperad inom området och har inneburit högre kostnader än beräknat.

Precis söder om det föreslagna nya planområdet är ett fornlämningsområde.

Cirka 100-150 m söder om planområdet finns ett yttre skyddsområde för vattentäkt.

Viks fiskeläge 1:32 omfattas inte av någon detaljplan och består idag av en gammal fruktodling.

Planförslaget överensstämmer inte med intentionerna i översiktsplanen. I Vik finns redan en stor planreserv med bostadstomter.

I översiktsplanen anges i första hand ska kvalitativ förtätning ske av befintlig bebyggelse på orten. Vid förtätning ska stor varsamhet beaktas till omgivande landskapsbild och bebyggelsemönster.



2023-05-25

§ 122 forts

Dnr 2023/160

I den befintliga, *detaljplan för Viks fiskeläge 1:32* har en stor del av den äldre fruktodlingen planlagts för kvartersmark för bostadsändamål. På grund av den höga exploateringen valde man i detaljplanen att spara den äldre fruktodlingen i den västra och högst belägna delen av fastigheten (den del som aktuell ansökan gäller) då vegetationen bidrar till att ge landskapet dess småskaliga karaktär och samtidigt fyller en viktig funktion som spridningskorridor för djur.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att detta ställningstagande kvarstår.

Det är inte lämpligt att bygga bort den enda äldre fruktodlingen och grönområdet som finns kvar inom Viks fiskeläge 1:32, och som avsågs att sparas. Vidare utgör den äldre fruktodlingen en viktig ekosystemtjänst för biotoper och fyller en viktig funktion för lokalklimatet men även för orten Vik i stort.

Marken inom Viks fiskeläge 1:32 är kraftigt kuperad. Högsta punkten är +51 meter över havet och lägsta punkten inom planområdet ligger + 39 meter över havet. Yta för dagvatten behöver avsättas inom planområdet, lämpligen i nordost som är planområdets lägsta punkt. Det finns risk att bostadsområdet öster om den aktuella fastigheten översvämmas när det bräddar.

I planansökan visar kartan för föreslaget planområdets avgränsning att även Viks fiskeläge 1:72 ingår i planområdet. I planansökan avses fastigheten bli en tillfart (gata) till planområdet. Fastigheten omfattas av *Detaljplan för Viks fiskeläge 1:32* som fick laga kraft den 11 oktober 2013 och är planlagd som kvartersmark för bostadsändamål med prickmark (mark som inte får bebyggas).

Söder om aktuell fastighet pågår det ett planarbete för Viks fiskeläge 4:1. Planförslaget, som varit ute på programsamråd, omfattar ca 30 par-/radhus och ca 14 friliggande villor samt ett sport- och friskvårdshotell med ca 100 rum. Detaljplanen kommer gå ut på samråd under 2023. Planarbetet har inväntat kapacitetutredningen avseende vatten- och avlopp för Vik.

Cirka 30 meter norr om planområdet gäller landskapsbildskydd enligt naturvårdslagen § 19. Landskapsbildskyddet påverkas inte direkt av planförslaget men då området ligger högt (+59 m ö h till + 39 m ö h) kan nya byggnader ändå komma att ge en negativ påverkan på landskapsbilden.

Marken behöver utredas på förekomst av DDT och fornlämningar. Vidare behöver en naturvärdesinventering och dagvattenutredning utföras.

Finansiering

Fastighetsägaren bekostar upprättande av detaljplan och plankostnadsavtal tecknas.



2023-05-25

§ 122 forts

Dnr 2023/160

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-03-06

Ansökan om planbesked, 2023-02-21

Planhandlingar för *Detaljplan för Viks fiskeläge 1:32*, laga kraft 2013-10-11.

Förslag till beslut på sammanträdet

Carl-Göran Svensson (C): Medge positivt besked på ansökan om planbesked

Lars Johansson (S): Enligt samhällsbyggnadsförvaltningens beslutsförslag att meddela att planbesked för upprättande av detaljplan för Viks fiskeläge 1:32 medges inte

Beslutsgång

Ordförande ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutat medge positivt besked på ansökan om planbesked.

Omröstning

Omröstning begärs. Följande beslutsgång godkänns:

JA-röst för Lars Johanssons förslag

NEJ-röst för Carl-Göran Svenssons förslag

Omröstningsresultat

Med 7 NEJ-röster (Johan Ohlson (M), Lage Engebo (M), Kristina Åhberg (M), Pia Nordström (L), Alf Persson (SD), Jenny Assarsson (SD), Carl-Göran Svensson (C)) mot 4 JA-röster (Lars Johansson (S), Jan-Erik Persson (S), Johannes Svensson (S), Tommy Nilsson (S)) beslutar nämnden enligt Carl-Göran Svenssons förslag.

SAMHÄLLSPLANERINGSNÄMNDENS BESLUT

- Medge positivt planbesked för upprättande av detaljplan för Viks Fiskeläge 1:32.
- Planhandlingar tas fram med utökat förfarande då området inte följer intentionerna i översiktsplanen.
- Utredningar upprättas avseende: DDT, naturvärdesinventering, påverkan på landskapsbilden, arkeologi, dagvattenpåverkan.
- Planarbetet initieras och bekostas av sökanden.
- Planhandlingar kan upprättas av externa konsulter.
- Plankostnadsavtal ska upprättas innan planarbete påbörjas.

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas:



manträdesprotokoll

Samhällsplaneringsnämnden

Sam-

2023-05-25

§ 122 forts

Dnr 2023/160

Avgift

15 000 SEK som faktureras direkt efter beslut.

Reservationer

Lars Johansson (S), Jan-Erik Persson (S), Johannes Svensson (S) och Tommy Nilsson (S) reserverar sig mot beslutet.

Beslutet expedieras till:
Salana AB

Justerandes sign

Protokollsutdrag intygas: