

Dnr :KS2017/241-4

Kommunstyrelseförvaltningen

Suzanna Bengtsson | Kommunsekreterare  
0734-64 70 10 | [suzanna.bengtsson@bollebygd.se](mailto:suzanna.bengtsson@bollebygd.se)

Kommunstyrelsen

## **Svar på initiativärende om områdesbestämmelser Östra Nedsjön, Tubbared**

### **Förslag till beslut**

Initiativärendet är besvarat i och med kommunstyrelseförvaltningens bedömning: Regleringen i områdesbestämmelser är inte uttömmande och ger inte någon direkt rätt att använda mark på angivet sätt. Byggandets omfattning, som till exempel byggnadshöjd och våningsantal, får inte regleras med områdesbestämmelser. Det ger inte heller någon garanterad byggrätt.

Således är det bara vissa frågor som kan regleras med områdesbestämmelser. Det kommer därför alltid att finnas ett antal frågor som återstår att pröva vid bygglovsprövningen. Vidare är processen för att ta fram områdesbestämmelser liknande den för att ta fram en detaljplan, bedömningen är därför att det krävs en stor arbetsinsats och behöver ses utifrån kommunstyrelsens planprioritering. Bollebygds kommun har även påbörjat arbetet med en ny översiktsplan för kommunen, och i det avseendet kommer även området Östra Nedsjön att beaktas.

### **Ärendet**

På kommunstyrelsens sammanträde den 9 oktober 2017, § 149, väcktes ett initiativärende av Daniel Persson (SD).

Initiativärendet lyder: Med anledning av ett kraftigt ökande antal ansökningar angående dispens om strandskydd samt olika bygglov i området Tubbared, Östra Nedsjön, måste det snarast införas en områdesbestämning i nämnda område. Syftet

med yrkandet är att säkerställa att övrig bebyggelse stämmer överens med befintlig bebyggelse. Området har ett högt natur- och vattenvärde och det finns därför anledning att införa ökade krav på bygglov och strandskyddsdispens.

Områdesbestämning är juridiskt bindande och ska upprättas i syfte att bevara värdefulla miljöer, detta är viktigt bl.a eftersom östra Nedsjön i framtiden ska försörja Härryda kommun med vatten. Man måste tänka på:

\* Avstånd vid nybyggnation till befintliga fastigheter vad gällande ex avlopp, är en oro hos de boende.

\* Vid nybyggnation förekommer det att de befintliga fastigheterna riskerar sitt eget brunnsvatten

samt skador på sina fastigheter. ( ex vid sprängning)

\* Nybyggnationer riskerar att helt avvika från befintlig bebyggelse. Det finns redan nu fastigheter

som inte alls passar in i området. Det är inte förenligt med området och det riskeras bli en röra av

olika byggnationer som inte passar in i befintliga miljön.

\* Östra Nedsjön förser/kommer att förse Härryda kommun med vatten.

\* Tubbaredsområdet ska inte förtätas, området är inte från början byggt för en framtida

förtätning. Tubbaredsvägen håller inte och är inte heller anpassad för denna kraftiga byggboom.

(Trafiktäthet). Det bör därför snarast införas områdesbestämmelser i ovan nämnda område.

Kommunstyrelsen har överlämnat initiativärendet till kommunstyrelseförvaltningen för

handläggning. Förvaltningen lämnar följande svar: Områdesbestämmelser kan användas för att översiktligt reglera markens användning och bebyggelsens

omfattning. Det går dock endast att reglera vissa, i lagen angivna, frågor. Syftet med

dem är bland annat att säkerställa att kommunens översiktsplan följs. Kommunen kan vid behov komplettera översiktsplanen med hjälp av områdesbestämmelser. Bollebygds kommun har påbörjat processen för antagande av en ny översiktsplan för kommunen.

Regleringen i områdesbestämmelser är inte uttömmande och ger inte någon direkt rätt att använda marken på angivet sätt. Byggandets omfattning, som till exempel byggnadshöjd och våningsantal, får inte regleras med områdesbestämmelser. De ger inte heller någon garanterad byggrätt.

Således är det bara vissa frågor som kan regleras med områdesbestämmelser. Det kommer därför alltid att finnas ett antal frågor som återstår att pröva vid bygglovsprövningen. Områdesbestämmelser används därför i ganska liten omfattning av kommuner. Processen för att ta fram områdesbestämmelser liknar den för att ta fram en detaljplan och bedömningen är därför att det krävs en stor arbetsinsats och behöver ses utifrån kommunstyrelsens planprioritering.

Rent ekonomiskt gäller följande: Kommunen kan finansiera sitt planarbete på olika sätt. Finansieringen kan ske med skattemedel, genom avtal med exploatören om ersättning och genom planavgift i samband med bygglov. Planavgifter tas ut för att täcka kostnader som har uppstått vid framtagande av områdesbestämmelser.

Avslutningsvis, det är kommunstyrelsen som ansvarar för den fysiska planeringen enligt plan- och bygglagen, det vill säga beslutar om upprättande av översiktsplan och dess fördjupningar, detaljplaner och områdesbestämmelser. Det är således kommunstyrelsen som i så fall lämnar uppdrag till samhällsbyggnadsnämnden.

**Bedömning**

Regleringen i områdesbestämmelser är inte uttömmande och ger inte någon direkt rätt att använda mark på angivet sätt. Byggandets omfattning, som till exempel byggnadshöjd och våningsantal, får inte regleras med områdesbestämmelser. Det ger inte heller någon garanterad byggrätt.

Således är det bara vissa frågor som kan regleras med områdesbestämmelser. Det kommer därför alltid att finnas ett antal frågor som återstår att pröva vid bygglovsprövningen. Processen för att ta fram områdesbestämmelser liknar processen för att ta fram en detaljplan, bedömningen är därför att det krävs en stor arbetsinsats och behöver ses utifrån kommunstyrelsens planprioritering. Bollebygds kommun har också påbörjat arbetet med en ny översiktsplan för kommunen, och i det avseendet kommer även området Östra Nedsjön att beaktas.

**Skickas till**

Kommunstyrelsen

BOLLEBYGDS KOMMUN

Kommunstyrelseförvaltningen

Anders Einarsson

Suzanna Bengtsson

Förvaltningschef

Kommunsekreterare