Kf §97 Dnr PLAN.2016.7

**Detaljplan Jogersö**

**Kommunfullmäktiges beslut**

1. Detaljplanen med tillhörande planhandlingar antas.
2. Strandskyddet upphävs inom områden med bestämmelsen a1, a2, a3 i plankartan.

**Sammanfattning**

Nu gällande detaljplan från 1991 hindrar avstyckningar av öns många stora fastigheter, med absoluta tal för hur många fastigheter som får finnas inom varje delområde (”kvarter”). Inriktningen att fastigheter över 7000 m2 får styckas, ledde år 2009 till en planändring för   
ett par stora fastigheter på öns sydvästsida - vilket resulterat i totalt 4 nya fastigheter.

Ett 10-tal fastighetsägare har sedan dess ansökt om att ändra sin del av detaljplanen.   
De många avstegen från planen och en ökad grad av permanentboende har medfört att behoven av avstyckningar och utveckling av byggrätten (120+50 m2 byggnadsarea) bör hanteras i ett samlat grepp om hela området. Miljö och samhällsbyggnadsnämnden gav 2016-10-18 därför förvaltningen planbesked för att ta fram en ny detaljplan för området.

Samråd 2018, granskning 2019 och en ny granskning 2020 resulterade i drygt 80 yttranden till kommunen. Nämnden godkände 2020-09-29 § 77planförslaget med tillhörande planhandlingar för antagande.

Alla fastighetsägare som haft önskemål om att avstycka sin fastighet har inte medgetts detta. Avstyckningar har vägts mot risk för bl.a. naturolyckor, ökad insyn, påverkan på naturvärden och krav på kommunal vägskötsel (om för många nya fastigheter skapas). Stora men lågt belägna fastigheter har därför nekats avstyckning.   
Efter att ha provat olika byggrätt och fastighetsstorlek är planförslagets huvuddrag följande:

* Alla fastigheter ges en större byggrätt på totalt högst 15 % av fastighetens landarea utom öar (maximalt 260 m2), varav max 150 m2 huvudbyggnad. Huvudbyggnader upp-förda innan år 1990 får till högst 70 m2 räknas in i byggrättens komplementbyggnads-area; i syfte att öka möjligheterna att bebygga fastigheterna utan att först behöva riva äldre byggelse. Kvartersmark för bostäder har fått mer prickmark till fördel för grönska och naturvärden. Krav införs på +2,2m som lägsta grundläggningsnivå för bostadshus.
* 36 nya möjliga fastigheter (7 befintliga) genom att 31 fastigheter (23 %) ges möjlighet till avstyckningar. En ökning av antalet möjliga fastigheter med en femtedel, till totalt 172.

Krav på geoteknisk utredning har inte bemötts. Kommunen kan därtill behöva redogöra för hur och när Jogersövägen klimatanpassas för att få igenom planen. Utredning är beställd.

**Beslutsunderlag**

Protokoll 2020-10-21 - Ks § 144

Tjänsteskrivelse för detaljplan för Östra - och södra Jogersö - Antagande Kf

Protokoll 2020-09-29 - Msn § 77

Granskningsutlåtande 1+2\_Dp Jogersö\_antagandehandling\_2020-09-18

Plankarta Dp Jogersö - Östra delen\_antagandehandling\_2020-09-18 - korr av teckenförklaring och rithuvud.pdf

Plankarta Dp Jogersö - Södra delen\_antagandehandling\_2020-09-18 - korr av teckenförklaring och rithuvud

Planbeskrivning\_Dp Jogersö\_antagandehandling\_2020-09-18

Jogersö\_dagvattenutredning\_rev 190502

Arkeologisk utredning\_Stenvikshöjden-Jogersö (Rapport\_2017\_13)

Naturinventering Jogersö - rapport (Leverans från Hans Rydberg 2019-05-20)

**Dagens sammanträde**

**Kommunstyrelsens förslag**

1. Detaljplanen med tillhörande planhandlingar antas.
2. Strandskyddet upphävs inom områden med bestämmelsen a1, a2, a3 i plankartan.

\_\_\_\_\_\_

Beslut till:

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen för åtgärd