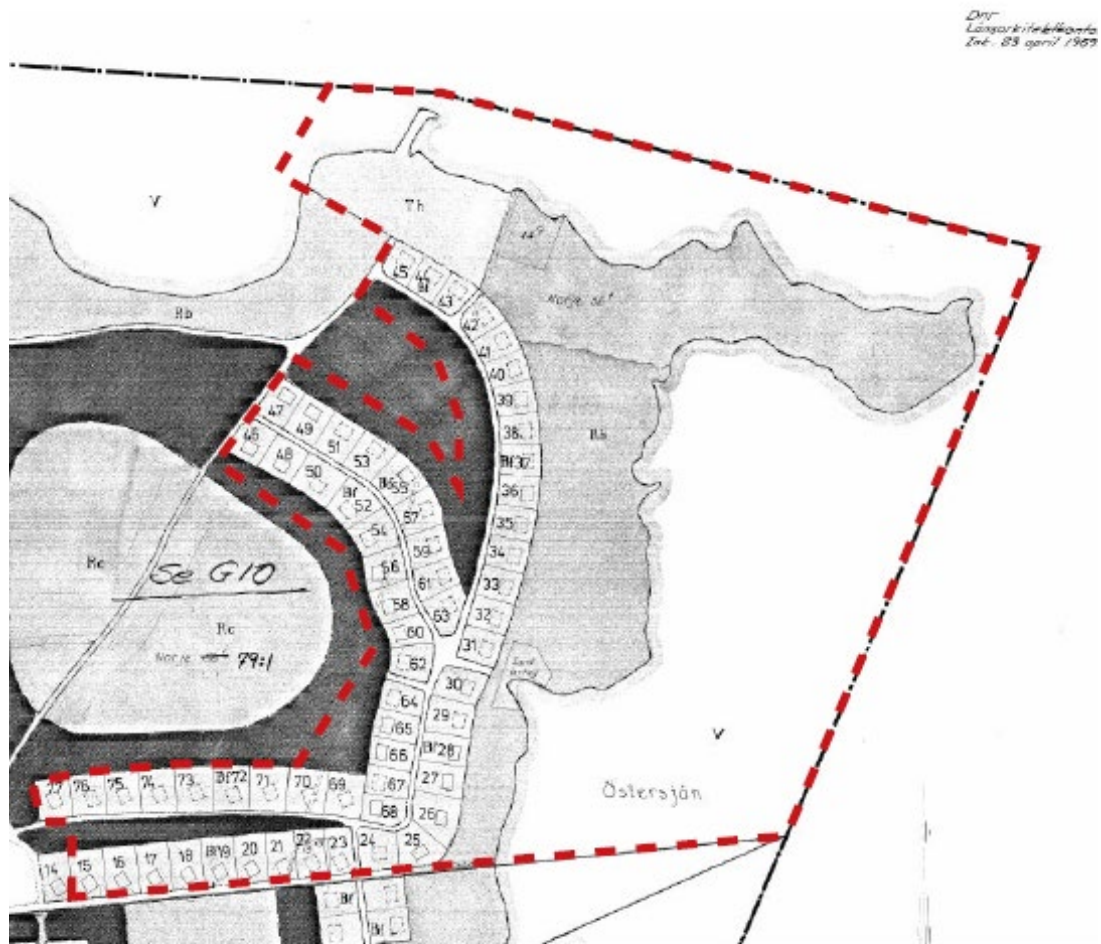


Planbeskrivning

Granskningshandling

Upphävande inom byggnadsplan D2 för del av Norje 79:1, Norje, Sölvesborgs kommun



Handlingar

- Planbeskrivning, inkl utdrag med gränser från D2 (laga kraft 1958-08-06) och G10 (laga kraft 1997-04-08)
- Samrådsredogörelse

1. Bakgrund och syfte

Byggnadsnämnden gav 2019-12-12 § 125 i uppdrag åt Stadsarkitektavdelningen att upphäva del av byggnadsplan D2 inom del av fastigheten Norje 79:1.

Byggnadsnämnden beslutade 2022-12-01 § 96 att godkänna planen för samråd. Samråd skedde under tiden 2022-12-23 till 2023-01-27.

Förslag till byggnadsplan för fritidsområde vid Norje Boke vann laga kraft 1958. Byggnadsplanen reglerar bland annat mark för fritidsstugor, bad och idrott, samt allmän plats, park och väg. Utbyggnad har däremot inte skett i enlighet med planen och ett stort antal bostäder är, helt eller delvis, placerade på allmän platsmark och/eller mark för bad och idrott, se bilaga. Det innebär att en stor del av bostäderna inte kan beviljas ytterligare bygglov. Syftet är inte att utöka bebyggelsen, även om en viss utbyggnad kan ske inom respektive tomt.

Planförfarande

Upphävandet av detaljplanen bedöms förenlig med översiktsplanen, bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten samt antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. På dessa grunder bedömdes upphävandet för del av detaljplan D2 kunna prövas genom ett förenklat standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Då upphävandet av detaljplanen efter samråd inte motsvarade förutsättningarna för ett förenklat standardförfarande tillämpas nu ett utökat förfarande framöver.

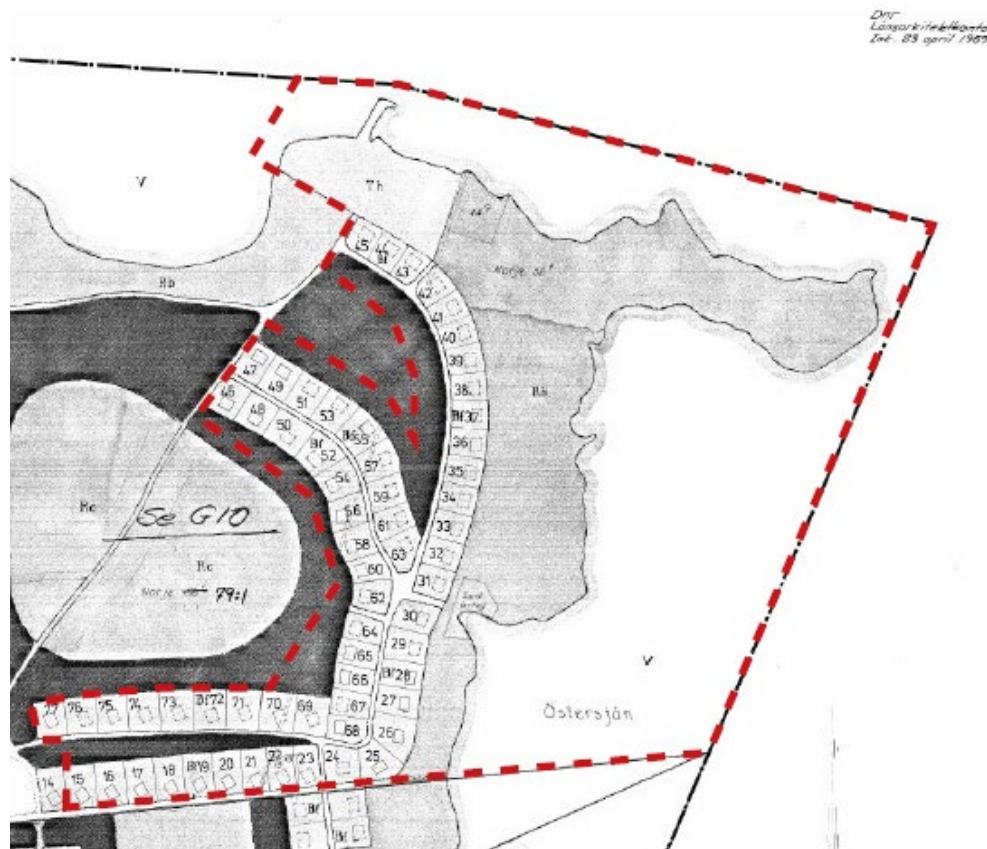
Detaljplaneprocessen är en demokratisk process med lagstadgat krav på allmänhetens insyn och medverkan. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där framförda synpunkter redovisas och kommenteras. Efter granskningen upprättas ett utlåtande på samma sätt.

Beslutet om att anta upphävandet vinner laga kraft tre veckor efter att det justerade protokollet från byggnadsnämndens sammanträde anslagits på kommunens anslagstavla, om beslutet inte överklagas.

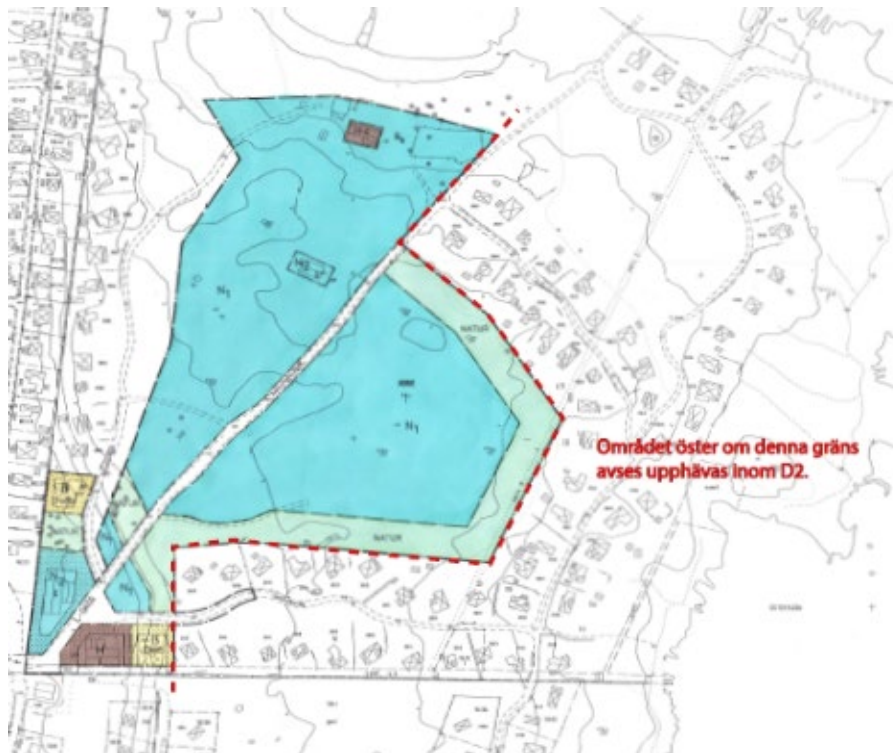
2. Förslag till upphävande

Markområde för upphävande

Marken inom aktuellt område där delar av detaljplan D2 föreslås upphävas består av tomtmark för en grupp av drygt 60 fritidshus utmed Lanternans väg, Kompassvägen samt Bogvägen. Marken är planlagd i D2 som delvis allmän platsmark för väg och park samt kvartersmark för bad och idrott, vattenområde, hamnändamål och fritidshusbebyggelse.



Område inom D2 som upphävs. Då denna karta inte stämmer riktigt med verkligheten är det inga exakta gränser. Nedan är ett förtydligande hur gränsen går mot intilliggande gällande planen från 1997, (G10).



Förtydligande av hur gränsen för upphävandet förhåller sig mot intilliggande gällande planen G10.

Bedömning

Utifrån dagens situation och gällande detaljplan är möjligheten till beviljat bygglov inom del av fastigheten kraftigt begränsad. Ett stort antal bostäder ligger på allmän platsmark vilket innebär att bygglov för bostadsändamål inte kan beviljas. Gällande byggnadsplan är sålunda inte ett stöd utan snarare ett hinder för byggnation. För att vara en byggbar kommun ser strategiska avdelningen det som väsentligt att genomföra en ändring inom del av fastigheten, där störst avvikelser från gällande plan finns.

Även om området redan är bebyggt ska det göras en bedömning angående markens lämplighet för bostadsändamål. En större del av bostäderna ligger lågt, mellan +0-2 möh, vilket inte bedöms som lämpligt då Länsstyrelsen rekommenderar att bostäder ska placeras med färdigt golv minst +3 möh med tanke på framtida klimatförändringar och havsnivåhöjningar.

Att upphäva gällande byggnadsplan innebär att ett större antal bostäder inte kommer att vara planlagda. Mark som inte är planlagd medför vissa lättnader i bygglovsplikten, där viss byggnation kan genomföras vare sig utan bygglov eller anmälan. För att fortsätta kunna ställa vissa krav kan kommunen däremot peka ut berört område som sammanhållen bebyggelse. Att upphäva detaljplanen innebär på samma gång att strandskyddet återinträder. I detta fall, där bostäderna ligger på ofri grund, innebär det att samtliga bostadsägare, med bostäder inom 100 meter från strandlinjen, måste söka dispens den dag de avser att genomföra om/tillbyggnader på respektive tomt. Att strandskyddet återinträder ser kommunen som en fördel då området är av sådan karaktär så det är viktigt att undvika privatisering utmed vattnet.

Ett upphävande innebär med andra ord att vissa avgifter i samband med bygglov kan försvinna, medan avgifter i samband med strandskyddsdispens istället tillkommer kommunen.

Strategiska avdelningen finner det lämpligt att upphäva gällande byggnadsplan, trots att det innebär vissa lättnader i bygglovsplikten och mindre stöd för att kunna styra bebyggelsens omfattning och utformning, för att kunna främja istället för att hindra byggnation inom del av fastigheten Norje 79:1.



Ett utdrag ur kommunens plantolkning (gul yta), som mot ett ortofoto visar hur kvartersmarken enligt gällande detaljplan ligger i förhållande till verkligheten.

3. Förutsättningar

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Området är utpekad i kommunens gällande översiktsplan som befintlig bebyggelse.

Gällande detaljplan/byggnadsplan, D2

För området gäller detaljplan/byggnadsplan D2, som vann laga kraft 1958-08-06.

Planens genomförandetid har gått ut. Planen upprättades i syfte att tillåta fridshusbebyggelse i området.

Aktuellt markområde för upphävande är planlagd i D2 som delvis allmän platsmark för väg och park samt kvartersmark för fritidshusbebyggelse, bad och idrott, vattenområde och hamnändamål.

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust. Upphävandet påverkar inte riksintressena.

4. Konsekvenser av upphävande

Miljöbedömning/Behovsbedömning

Detaljplanens upphävande bedöms inte vara av den art och storleksordning som i förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen, där konsekvenserna identifieras, beskrivs och bedöms behöver därmed inte tas fram för upphävandet av detaljplanen. Bedömningen grundar sig på att området redan är utbyggt och ianspråktaget sedan lång tid tillbaka för fritidshusbebyggelse.

Koppling till miljömål

Miljömålet "God bebyggd miljö" verkar för en hållbar bebyggelsestruktur som bland annat syftar till förvaltning och omvandling av befintlig bebyggelse. Med gällande byggnadsplan är det på vissa ställen svårt att få bygglov på grund av att byggnaderna är placerade på prickmark/allmän platsmark. Genom att upphäva planen utifrån befintliga förhållanden kommer viss möjlighet till utveckling och utbyggnad av befintlig bebyggelse ges.

Sveriges 17 miljömål bedöms inte påverkas negativt av planförslagets genomförande.

Byggrätt

Genom upphävandet av detaljplanen uppstår ett planlöst läge, vilket innebär att det inte längre finns någon plan som ger rättighet att uppföra byggnader. Om någon avser att utföra en lovpliktig åtgärd på platsen behöver kommunen göra en bedömning av om åtgärden kräver en ny detaljplan eller om åtgärden kan prövas med bygglov direkt utifrån platsens förutsättningar.

För området närmast vattnet så är en konsekvens att det inte längre i planen är avsett för idrott och bad, även om ändamålet inte hindras utan plan. Boende inom området kommer ha mindre möjlighet och förutsägbarhet i hur området kommer användas. Exempelvis skulle betesdrift vara möjlig inom området.

Strandskydd

Att upphäva detaljplanen innebär på samma gång att strandskyddet återinträder. I detta fall, där bostäderna ligger på ofri grund, innebär det att samtliga bostadsägare, med bostäder inom 100 meter från strandlinjen, måste söka dispens den dag de avser att genomföra om/tillbyggnader på respektive tomt. Att strandskyddet återinträder ser kommunen som en fördel då området är av sådan karaktär så det är viktigt att undvika privatisering utmed vattnet.

Det är allmänt så att förhållandevis få normala åtgärder på befintlig tomtmark eller tomtplats är dispenspliktiga eftersom de inte väsentligen förändrar livsvillkoren för djur- och växtlivet.

Nedan följer exempel på åtgärder som begränsas av strandskyddet och kräver strandskyddsdispens:

*Bryggor, pirar, strandskoningar och hamnar innebär förhållandevis stora ingrepp i naturmiljön.

*Utfyllnad, muddring, grävning, ledningsdragning, schaktning, sprängning (särskilt i vatten) och markbearbetning kan beroende på omfattningen försämma förutsättningarna för det befintliga djur- och växtlivet.

*Placering av röjningsavfall, övrigt avfall, sten eller massor från till exempel markförbättringar och dikesrensningar kan beroende på omfattningen i olika grad försämma förutsättningarna för det befintliga djur- och växtlivet.

*Placering av kasserad skörd, gödselstukor, överskottshalm och ensilagerester kan medföra stor utlakning av näringsämnen, vilket bidrar till övergödning av sjöar och vattendrag.

*Spridning av gödsel, pressaft, urin, slam eller bekämpningsmedel och jordförbättrande medel kan skada djur- och växtlivet.

*Uppdämning, markavvattning och andra åtgärder som stör hydrologin, till exempel dränering i form av utdikning, rensning eller för stort vattenuttag.

*Kulvertering och rörläggning av diken skadar förutsättningarna för arter som är beroende av småvatten.

*Transporter som utförs på ett sådant sätt att markskador uppstår skadar vegetationen och kan få en dränerande eller dämmande effekt.

*Avverkning av träd och buskar och borttagande av död ved är negativt för arter som är beroende av gamla träd eller buskage.

*Anläggning av vägar, planer och andra hårdgjorda ytor skär av existerande biotoper.

*Täktverksamhet (berg och lösa avlagringar eller vattentäkt) kan förutom biotopförstörelse orsaka störning, förorening och minskade flöden.

*Plantering av träd som medför ökad beskuggning kan skada hävdgynnade växt- och djursamhällen men också i vissa fall gynna livsbetingelserna för skugggynnade arter.

*Anläggning av golfbanor, friluftsanläggningar och badplatser kan i olika grad försämra förutsättningarna för det befintliga djur- och växtlivet.

*Upphörande av hävd för andra verksamheter minskar förutsättningarna för att de hävdgynnade arterna ska kunna fortleva.

*Insådd av gräs eller vallfrön, och inplantering av främmande djur- och växtarter kan skada det befintliga djur- och växtlivet.

*Anläggningar som kan påverka vattentemperatur och vattenomsättning.

*Anläggningar som kan ge upphov till buller och vibrationer, både ovan och i vattnet.

*Anläggningar som kan påverka migrerande av arter.

Andra exempel på åtgärder kan vara utvidgning av tomtplats inom strandskyddat område, spridning av gödsel eller bekämpningsmedel, anläggning av våtmarker, sandstränder och gräsmattor, plantering av växter, klippning eller annan borttagning av vegetation, vassröjning där rötterna grävs upp, trädfällning eller grävning (utom åtgärder inom jord- och skogsbruk).

5. Genomförande

Administrativa frågor

Upphävandet har ingen genomförandetid utan verkställs vid det datum som beslutet om upphävande vinner laga kraft.

Organisatoriska frågor

Upphävande av detaljplan

Upphävandet av detaljplanen innebär att detaljplanen i berörd del upphör att gälla och det uppstår ett planlöst läge. Det innebär att området inte längre omfattas av en detaljplan. Om någon avser att utföra en lovpliktig åtgärd på platsen behöver kommunen göra en bedömning av om åtgärden kräver en ny detaljplan eller om åtgärden kan prövas med bygglov direkt.

Tidplan

Upphävande av del av detaljplan D2 bedrivs enligt följande tidplan:

2022-12-01	Byggnadsnämnden, beslut om samråd
2023-04-13	Byggnadsnämnd, beslut om granskning
2023-08-31	Byggnadsnämnden, beslut om antagande
2023-09	Laga kraft (om inte upphävandet överklagas)

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

För upphävandet berörs del av fastigheten Norje 79:1.

Marken inom planområdet är i privat ägo med ca 60 arrendatorer av tomtmark för fritidshusbebyggelse.

Med fastighetsrättsliga åtgärder avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändringar av fastighetsgränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Dessa åtgärder prövas genom lantmäteriförrättning.

Planen medför inga tvingande konsekvenser ur fastighetsrättslig synpunkt.

Bygglov

Inga förändringar i skyldigheten att söka bygglov föreslås.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för upphävandet står kommunen för.

STRATEGISKA AVDELNINGEN

Magnus Runesson
Teknisk chef

Dan Janérus
Planarkitekt