



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ändring av byggnadsplan för fastigheten Hassela Kyrkby 4:39 m.fl. (Svartberget) i Hassela, för Nordanstigs kommun.

Planförslagen har varit föremål för granskning mellan 4 januari till 19 januari 2023. Underrättelse har skickats till sakägare och berörda. Planförslaget har under ovannämnd tid funnits att tillgå på kommunens webbplats nordanstig.se/planer samt i kommunhusets reception i Bergsjö.

Detaljplaneändringen syftar till att främja en mer lämpad bebyggelse för delområden inom den idag gällande byggnadsplanen (21-83:248). Att inom en avgränsad del för användningen bostäder (B) möjliggöra för en mer lämpad fritidshusbebyggelse än den som regleras av gällande plan. Ändringen innebär att bestämmelser i gällande plan som reglerar våningsantal, våningsyta i kvadratmeter, antalet lägenheter samt mark som inte får bebyggas (prickmark), inom angivna delområden tas bort. Ändringen innebär också att bestämmelser lämpade för den tilltänkta fritidshusbebyggelsen tillförs inom aktuella delområden. Vidare så blir en ny genomförandetid gällande för de delområden ändringen berör.

Planförslaget handläggs med ett standardförfarande i enlighet med 5 kap. plan-och bygglagen (2010:900).

Totalt har 8 yttrande inkommit under granskningskedet, varav samtliga är från myndigheter eller övriga instanser. Inga synpunkter har inkommit från sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning.



Myndigheter

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- X-trafik, Region Gävleborg.

Förvaltningar

- Norrhälsinge miljökontor
- Norrhälsinge räddningstjänst

Företag, föreningar och övriga instanser

- E:ON Energidistribution AB
- Nordanstig Vatten AB

En sammanfattning av inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsenhetens bemötande av synpunkterna redovisas i detta utlåtande. Yttrandena i sin helhet finns att tillgå på kommunkontorets plan och bygglovsavdelning. Kommunen redovisar sina bemötanden efter varje enskilt yttrande under rubriceringen *Kommentar*.



Inkomna yttranden

Myndigheter

Länsstyrelsen Gävleborg

Av yttrandet framgår att kommunen bemött Länsstyrelsen synpunkter från samrådet på ett tillfredsställande sätt. Länsstyrelsen har inte för avsikt att överpröva ärendet enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen ändring.

Lantmäteriet

Av Lantmäteriets yttrande framgår att förslaget för plangenomförandet måste förbättras i de delar som berör de två nedanstående rubriceringarna:

Ändring av gemensamhetsanläggningar

Lantmäteriet anser att det finns en otydlighet kring huruvida det kommer att bli aktuellt att ändra Hassela Kyrkby GA:9 avseende vägområden inom allmän plats eller enbart med avseende på tillkommande/ändrade vägsträckor inom varje kvarter. Lantmäteriet vill upplysa om att det inte är självklart att gemensamhetsanläggningar för nya vägar kan bildas inom områden som idag utgör allmän plats för naturmark. Sammanfattningsvis anser Lantmäteriet att planbeskrivningen bör justeras så att det tydligt framgår information kring ändring av vägar och gemensamhetsanläggning. Om nya vägsträckor kommer behöva anläggas inom vad som i gällande plan pekas ut som naturmark bör det övervägas att särskilt peka ut dessa som vägområde. Det framför att att fastigheten Hassela Kyrkby 4:47 inte angränsar till vägmarken i sådan utsträckning att en angöring från kvartersmarken till vägmarken går att ordna utan att naturmark ianspråk tas och Lantmäteriet efterfrågar därför om kommunen haft/har för avsikt att peka ut/reglera ny vägmark i anslutning till ovannämnda fastighet.

Ledningsrätt

Formuleringen i planbeskrivningen (sid 36) som anger att exploatören ska ansvara för att ansöka om och bekosta ledningsrättsförrättningar för nybildning eller omprövning behöver ses över. Av yttrandet tydliggöra att ledningsrättsförrättningar inte kan ansökas av annan en ledningens ägare. Lantmäteriet har vid nybildning inte heller möjlighet att besluta att annan än ledningsrättshavaren bekostar en sådan förrättning. Endast omprövning av en befintlig ledningsrätt kan, i vissa fall, bekostas av annan än ledningsägaren.



Av yttrandet framgår vidare att förslaget bör förbättras i avseende till den skrivning som sker gällande planstridiga fastigheter. Lantmäteriet menar att skrivningarna är bra, men att dessa kan förtydligas med ytterligare information. Exempelvis att detta innebär att avstyckning måste ske innan dess att bygglov kan beviljas.

Av yttrandet lyfter även Lantmäteriet två övriga frågor.

Den ena gäller ett förordnade enligt 110 § byggnadslagen som finns registrerat i fastighetsregistret för samtliga fastigheter inom planområdet. Enligt förordnandet får inte någon byggnation ske utan Länsstyrelsens medgivande innan vägar, vatten- och avloppsförsörjning ordnats i erforderlig mån. Lantmäteriet ser gärna att detta omnämns i planbeskrivningen och att det också där framgår om förordnandet skulle kunna avregistreras i samband med planändringen.

Den andra frågan rör att höjdbestämmelsen som reglerats av förslaget utgörs av byggnadshöjd. Då det finns olika rättspraxis av begreppet byggnadshöjd så kan lovprövningen försvåras. Lantmäteriet framför att Boverket istället rekommenderar att i första hand reglera byggnaders höjder med antingen totalhöjd eller nockhöjd.

Kommentar:

Kommunen väljer att först bemöta de två punkter som Lantmäteriet i sitt yttrande hävdade måste förbättras:

Ändring av gemensamhetsanläggningar

I planbeskrivningen anges att ändringen inte omfattar den vägmark som utpekats i den gällande planen och att angöring till de fem olika delområdena fortsatt ska vara i enlighet med gällande plan. Att ompröva Hassela Kyrkby GA:9 avseende vägområdena inom den allmänna platsmarken bedöms således inte blir aktuell. Däremot kommer nya vägar behöva bildas inom varje delområde (kvartersmark) för att kommande bostadsfastigheter ska kunna angöras. Kommunen ser över skrivningarna i planbeskrivningen som rör vägområden och fastighetskonsekvenser och förtydligar ovanfört resonemang.

Kommunen har inte för avsikt att inom ramen för ändringen peka ut/reglera ny vägmark. Någon ändring av befintlig naturmark sker således inte. Vid fastigheten Hassela Kyrkby 4:47 sker ingen direkt angränsning till den av planen angivna vägmarken, här kommer naturmark behöva ianspråkta för att lösa anslutningen till den planlagda vägmarken. Eftersom att ändringen inte ersätter den underliggande planen eller en befintlig utfart planläggs, gör kommunen bedömningen att frågan om anslutning till just denna fastighet hade behövt lösas genom en lantmäteriförrättning obeaktat aktuell ändring. Någon ytterligare reglering inom ramen för denna ändring kommer därför inte att göras.



Ledningsrätt

Formuleringen i planbeskrivningen (sid 36) som anger att exploatören ska ansvara för att ansöka om och bekosta ledningsrättsförrättningar skrivs om inför antagandet.

Lantmäteriets synpunkt gällande skrivningen om planstridiga fastigheter kommer att beaktas. Texten kompletteras så att det framgår att avstyckningar av dessa fastigheter sker innan dess att bygglov inom dessa kan beviljas.

Gällande förordnandet enligt 110 § bygglagen så har kommunen i dialog med både Länsstyrelsen och Lantmäteriet kommit fram till att förordnandet numera gäller som en planbestämmelse. När den äldre plan-och bygglagstiftningen 1 juli 1987 ersattes av plan-och bygglagen framgår av övergångsbestämmelserna punkt 10 att dessa förordnanden nu gäller som planbestämmelser. Det är således kommunen och inte Länsstyrelsen som numera äger frågan. Kommunens bedömning är att planbestämmelsen (tidigare förordnandet) ska tas bort i samband med aktuell ändring. Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt där det tydligt framgår att kommunens avsikt är att avregistrera planbestämmelsen. En upplysning om detta läggs också till i plankartan. Vidare görs en markering och ett textförtydligande i planbeskrivningen till underliggande byggnadsplan som utgör *Bilaga 1* till planbeskrivningen för aktuell ändring.

Någon ändring sett till regleringen av byggnadernas höjder kommer inte att göras i planen. Byggnadshöjd har valts som planbestämmelse med anledning av de topografiska förutsättningarna inom området och kommunen gör bedömningen att detta redan på ett tydligt sätt finns redovisat i planbeskrivningen.



Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra gällande upprättade handlingar.

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen ändring.

X-trafik, Region Gävleborg

X-trafik har inget att erinra gällande upprättade handlingar, men ser fram emot att även fortsättningsvis delta som samrådspart i kommunens planarbeten.

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen ändring.

Förvaltningar

Norrhälsinge räddningstjänst

Norrhälsinge räddningstjänst har inget ytterligare att erinra gällande granskningshandlingarna.

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen ändring.

Norrhälsinge miljökontor

Miljökontoret har inget att erinra mot att planändringen genomförs.

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen ändring.



Företag, föreningar och övriga instanser

E.ON Energidistribution AB

E.ON har inget att erinra gällande upprättade handlingar i rubricerat ärende.

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen ändring.

Nordanstig Vatten AB

Nordanstig vatten har inga tillkommande synpunkter vad gäller granskningshandlingarna för rubricerat ärende.

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen ändring.

Redaktionella ändringar

Mindre textredaktionella ändringar har skett i planbeskrivningen inför antagandet. De delar som behandlar exploateringsavtalet revideras inför antagandet så att dessa överensstämmer med avtalets slutliga innehåll. Plankartans stämpel uppdateras med nya datum och en upplysning om vad som anförts gällande förordnandet enligt 110 § ÄBP läggs till.

Anna Ryttinger
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsenheten,
Nordanstigs kommun