

§ 151

Dnr: BYGG.2021.59

Ändring av byggnadsplan Hassela för Hassela Kyrkby 4:39 m.fl

Fastighet: Hassela Kyrkby 4:39 m.fl.

Sökande: Hassela Fastigheter AB, Affärsvägen 3, 457 30 Tanumshede

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar i enighet med tjänsteutlåtande att:

- upprättade handlingar går ut på granskning med berörda i enlighet med 5 kap 18 § plan-och bygglagen (2010:900).

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på verksamhetens förslag till beslut med en redaktionell ändring – ordet "samråd" rättas till "granskning" – och finner det antaget.

Samhällsbyggnadsenheten förslag till beslut

att byggnadsnämnden godkänner att upprättade handlingar går ut på samråd med berörda i enlighet med 5 kap 18 § plan-och bygglagen (2010:900).

Sammanfattning av ärendet

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.

Av gällande plan medges, för aktuella delområde, idag flerbostadshus. Ändringen innebär att bestämmelser som reglerar våningsantal, våningsyta i kvadratmeter, antalet lägenheter samt mark som inte får bebyggas (prickmark) tas bort. Ändringen innebär också att bestämmelser, lämpade för den tilltänkta fritidshusbebyggelsen, tillförs inom aktuella delområden. Exploateringen av området förväntas pågå under en tid framöver. Det är därför viktigt att denna ändring bidrar till en flexibilitet som kan svara mot marknadens efterfrågan och bidrar till en utveckling av området som helhet. Att följaktligen inte begränsa bestämmelserna till enbart friliggande småhus eller enbart flerbostadshus. Bestämmelserna som tillförs syftar till att skapa en mer flexibel och lämpad exploatering för fritidshusändamålet som anpassas till omkringliggande bebyggelse.



§ 151 forts.

Tidigare ställningstaganden

Hassela Fastigheter AB (exploatören) inkom 2021-02-17 med en begäran om planbesked för ändring av byggnadsplan för Hassela Kyrkby 4:39 m.fl. Av begäran framgår att syftet med ändringen skulle vara att möjliggöra en bättre lämpad bebyggelse genom att ändra byggrätten.

Byggnadsnämnden beslutade 2021-03-25 BN § 28 att uppdra till samhällsbyggnadsenheten att ta fram förslag till ändring av Byggnadsplan för Hassela Kyrkby 4:39 m.fl. Byggnadsnämnden beslutade 2022-09-29 BN § 124 att upprättade handlingar skulle ut på samråd med berörda i enlighet med 5 kap. 11 och 12 § plan-och bygglagen (2010:900).

Förslaget har därefter varit föremål för samråd under tiden 17 oktober till och med 9 november 2022. Underrättelse har skickats till sakägare och berörda. Planförslaget har under ovannämnd tid funnits att tillgå på kommunens webbplats nordanstig.se/planer samt i kommunhuset i Bergsjö. Planförslaget har även funnits tillgängligt i receptionen på Hassela Ski Resort.

Totalt inkom 8 yttranden under samrådsskedet, varav samtliga var från myndigheter eller övriga instanser, inga synpunkter har inkommit från sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning. En sammanfattning av inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsenhetens bemötande av synpunkterna redovisas i upprättad samrådsredogörelse.

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

Förutsättningar

Beskrivning av området

Planområdet är beläget i Hassela, sydost om Kyrkbyn mellan Älvåsen och Hasselasjön. Området är en del av befintlig skid-och konferensanläggning i Hassela. Planområdet i sin helhet utgör idag 50,5 hektar. Delområdena aktuella för föreslagen ändring utgör tillsammans cirka 9,8 hektar.

Samtliga fastigheter inom området är privatägda. Majoriteten av fastigheterna ägs av exploatör, resterande av privatpersoner och bostadsrättsförening. Inom området finns idag gemensamhetsanläggningar för vatten, avlopp samt väg.



§ 151 forts.

Området omfattas inte av strandskyddsbestämmelser. Området omfattas inte heller av något riksintresse. Inga kända värden för djuroch växtliv finns utpekade.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Nordanstigs kommun antogs 2004. Planen ligger till grund till planeringen i kommunen. I översiktsplanen pekas området ut som ett utvecklingsområde för fritidsanläggningar. Aktuell ändring bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner för området.

Gällande plan

Området är sedan tidigare planlagt och Byggnadsplan för fastigheten Hassela Kyrkby 4:39 m.fl. i Nordanstigs kommun, aktnr. 21-83:248, lagakraftvunnen 1983-01-12, är gällande. Genomförandetiden för byggnadsplanen har gått ut.

Syftet med byggnadsplanen var att medge uppförandet av bostadshus för fritidsanvändning (B) samt att i delar bekräfta den då redan pågående markanvändningen för campingvagnar (Rc), handels- och samlingslokaler (HC) samt skidlift (R1). Av gällande plan anges för aktuella fastigheter användningen bostäder (B). Våningsantalet regleras till en våning (I). Det finns också bestämmelser som reglerar vånings yta i kvadratmeter samt antalet lägenheter.

Ändring av gällande plan

Av 4 kap. 30 § plan-och bygglagen (2010:900) framgår att det endast ska finnas en plankarta för ett geografiskt område. Detta innebär således att tillägg som ska läsas med den ursprungliga planen inte ska göras, det är i den ursprungliga planen som ändringarna ska göras.

För att uppfylla ovan redovisade kriterier så kommer den ursprungliga plankartan att ersättas av den plankarta som upprättas inom ramen för denna ändring. De fastigheter (delområden) som är aktuella för föreslagen ändring markeras med en röd avgränsning i plankartan. Inom dessa områden tas planbestämmelser bort och läggs till. Planbestämmelserna som tas bort från de markerade områdena kommer följaktligen fortsätta gälla för de områden som inte markerats ut på plankartan.

Planbeskrivningen tillhörande byggnadsplanen (21-83:248) läggs i sin helhet till som ett eget avsnitt i planbeskrivningen för aktuell ändring och utgör fortsatt en gällande handling. För de delar av den tidigare beskrivningen som berörs av ändringen har kommentarer som beskriver ändringen lagts till, även dessa har markerats med en röd



§ 151 forts.

avgränsning. I övriga delar gäller den ursprungliga planbeskrivningen och den ändrade plankartan för hela området.

Eftersom denna detaljplaneändring endast syftar till att ta bort och tillföra nya egenskapsbestämmelser sker ingen fullständig lämplighetsoch lokaliseringsprövning enligt 2 kap. plan-och bygglagen (2010:900). Prövningen omfattar de planbestämmelser som tas bort och tillförs. Övriga delar av gällande byggnadsplan har redan prövats i samband med den ursprungliga detaljpaneläggningen.

Ekonomisk påverkan

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan Samhällsbyggnadsenheten och exploatören (tillika beställare). Beställaren står kostnaden som kommunen haft för framtagande av planen. Vidare kommer ytterligare kostnads- och ansvarsfrågor regleras av ett exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen, Nordanstig Vatten AB och exploatören och godkänns av Kommunstyrelsen innan planförslaget antas. Avtalet blir gällande i samband med att planändringen vinner laga kraft.

Miljömässig påverkan

Bedömning är att genomförandet av aktuell ändring inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning med tillhörandemiljökonsekvensbeskrivning har därför inte gjorts. Hur aktuell ändring bedöms påverka frågor gällande dagvatten, MKN för vatten, VA-försörjning etcetera redovisas i upprättad planbeskrivning.

Samhällsbyggnadsenhetens bedömning

Ändringar i en detaljplan kan göras om ändringen bedöms vara förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter. Det finns i plan-och bygglagen (2010:900) ingen uttrycklig begränsning för vad en plan kan ändras för, så länge ändringen är förenlig med den ursprungliga planens syfte och tydighetskravet i 4 kap. 32 § plan-och bygglagen (2010:900) uppfylls. Det är möjligt att genom ändring ta bort, justera eller tillföra planbestämmelser. I detta fall görs bedömningen att syftet med gällande plan (21-83:248) fortfarande är aktuellt, men justeringar av planbestämmelser behövs för att skapa en mer användbar och funktionell detaljplan som svarar till den rådande efterfrågan och den utveckling som kommunen och exploatören vill uppnå med området.



§ 151 forts.

Beslutsunderlag

Plankarta med bestämmelser 20221130 (ändringen tillförs plankartan för underliggande byggnadsplan aktnr. 21-83:248).

Planbeskrivning för aktuell ändring 20221130.

Planbeskrivning tillhörande underliggande byggnadsplan.

Samrådsredogörelse 20221130.

Undersökning om betydande miljöpåverkan 20211105.

Fastighetsförteckning 20220923, rev 20221130.

Tjänsteutlåtande 20221201

