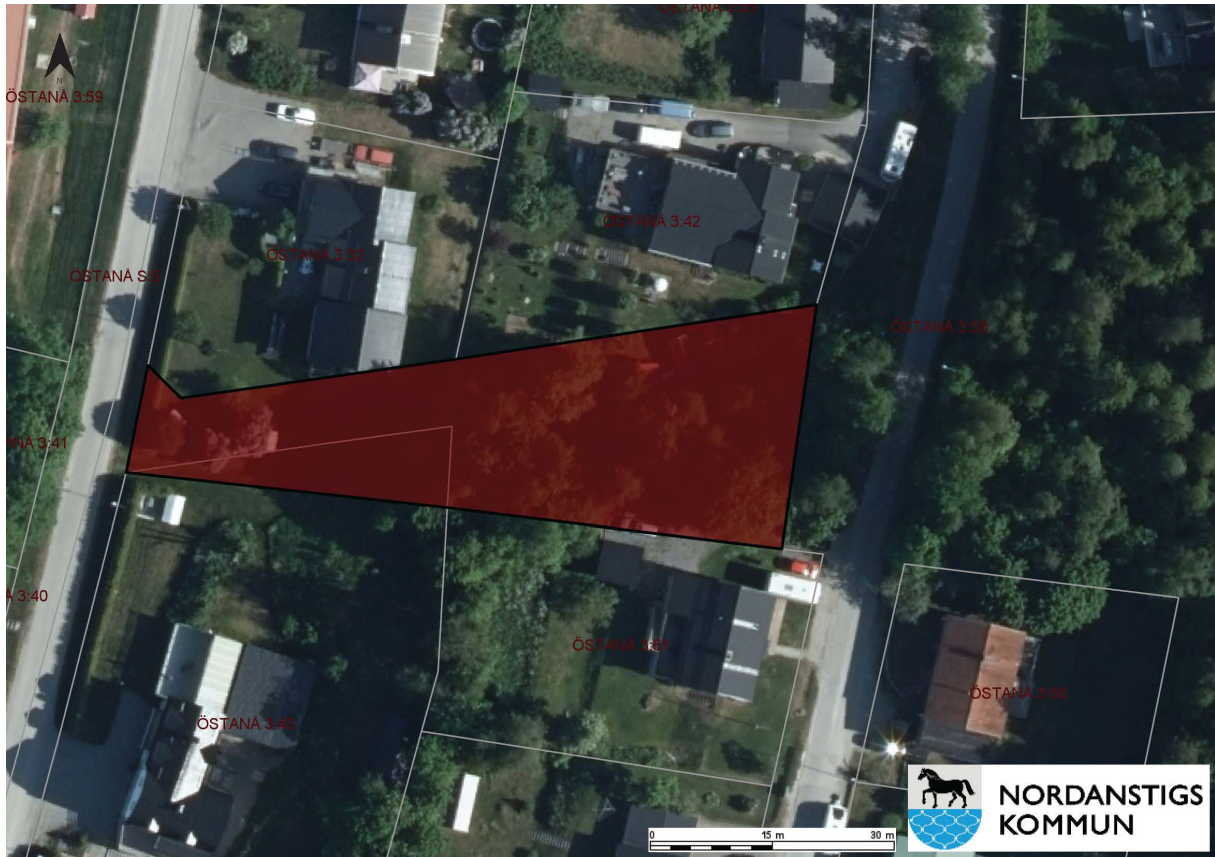


PLANBESKRIVNING

Upphävande för del av byggnadsplan över Ilsbo centrum (Östanå 3:58 m.fl.) i Nordanstigs kommun, Gävleborgs län.



Handlingar

Till planen hör:

1. Plankarta med bestämmelser 20240523
(plankarta för gällande byggnadsplan - akt.nr.21-ILS-272- med området för upphävande skrafferat)
2. Denna upphävandehandling
3. Planbeskrivning tillhörande gällande byggnadsplan
4. Samrådredogörelse (efter genomfört samråd)
5. Undersökning om betydande miljöpåverkan 20230227
6. Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan D § 125 20240523
7. Fastighetsförteckning 20240523



PLANFÖRFARANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2022-03-24 BN § 47 att uppdra till samhällsbyggnadsenheten att ta fram ett förslag till upphävande för del av byggnadsplan över Ilsbo centrum. Ett upphävande som krävs för att möjliggöra en lantmåteriförrättning inom området.

Planprocessen regleras i 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Aktuellt upphävande för del av gällande byggnadsplan handläggs med ett förenklat standardförfarande. Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Standardförfarande



Uppdrag

Fastighetsägare till fastigheten Östanå 3:32 har ansökt om planbesked för att upphäva del av gällande byggnadsplan för Ilsbo centrum. Ett upphävande syftar till att möjliggöra att sökande kan förvärva del av fastigheten Östanå 3:58 (kommunens fastighet) från kommunen med avsikt att utöka sin nuvarande fastighet för bostadsändamål.

Samråd

Förslag till planhandlingar upprättas. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter. Under samrådet är det viktigt att samrådsgruppen informeras om att samrådet är det enda tillfället att lämna synpunkter.

Samrådsredogörelse

Inkomna synpunkter under samrådet sammanställs i ensamrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen eller ett meddelande om vart denna finns tillgänglig skickas till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Antagande

Byggnadsnämnden antar upphävandet. Kommunen ska anslå det justerade protokollet med beslutet att upphäva del av byggnadsplanen på kommunens anslagstavla. På anslagstavlan ska kommunen samma dag även anslå en underrättelse med information om beslutet och upplysningar om var beslutet finns tillgängligt samt vad den som vill överklaga beslutet måste göra.

Laga kraft

Beslutet att upphäva en del av byggnadsplanen får laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Detta är under förutsättning att ingen har överklagat beslutet och att länsstyrelsen inte heller valt att överpröva beslutet.



Vid ett förenklat standardförfarande är samrådstillfället det enda tillfället att lämna synpunkter. Den som inte senast under samrådstiden lämnat någon skriftlig synpunkt på förslaget kan förlora rätten att överklaga beslutet att anta upphävandet.

UPPHÄVANDETS SYFTE OCH BAKGRUND

Om upphävande av detaljplan

Om en detaljplan är inaktuell eller förhindrar en planerad utveckling kan kommunen välja att upphäva delar av en eller en hel detaljplan. Om kommunen upphäver en detaljplan innebär det att platsen inte längre omfattas av någon 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.

Syfte och bakgrund

Planuppdraget syftar till att upphäva en mindre del av gällande byggnadsplan för Ilsbo centrum (aktnr. 21-ILS-272). Detta dels för att möjliggöra en framtida fastighetsreglering, en utökning av befintlig bostadsfastighet (Östanå 3:32), dels för att motverka en planstridighet inom befintlig bostadsfastighet (Östanå 3:45). Vidare föreslås området för upphävandet även innefatta delar av den kommunägda marken österut mot Bergvägen.

Fastighetsägaren till fastigheten Östanå 3:32 fick genom Byggnadsnämndens beslut 2022-03-24 BN § 47 ett positivt planbesked. Byggnadsnämnden gav även i beslutet samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att påbörja ett planarbete för att upphäva en del av gällande byggnadsplan.

Upphävandet syftar till att upphäva delar av den planlagda markanvändningen inom intilliggande fastigheten Östanå 3:58, som ägs av kommunen. För fastigheten Östanå 3:58 anges av gällande plan allmän plats, parkmark. Fastighetsägaren till fastigheten Östanå 3:32 har som avsikt att förvärva del av fastigheten Östanå 3:58 från kommunen för att möjliggöra en utökning av sin nuvarande fastighet för bostadsändamål. En sådan utökning kräver en fastighetsreglering. Kommunfullmäktige beslutade 2021-02-02 KF § 10 att sälja del av fastigheten Östanå 3:58 till sökande. Det beslutet förgicks av att det konstaterats att bostadshuset på fastigheten Östanå 3:32 delvis stod på kommunens fastighet (3:58). Man menade då att en fastighetsreglering skulle kunna åtgärda detta och säkerställa att huset helt skulle stå på den egna fastigheten. I samband med beslutet uppmärksammades inte att den del av kommunens fastighet som skulle säljas, delvis utgjordes av allmän plats, parkmark. Enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988) får fastighetsbildning inte ske i strid mot detaljplan, vilket innebär att den förrättning som sökande önskar, idag inte går att genomföra.



För att möjliggöra fastighetsbildning måste byggnadsplanen som omfattar del av fastigheten Östanå 3:58 antingen upphävas eller markanvändningen genom planläggning ändras.

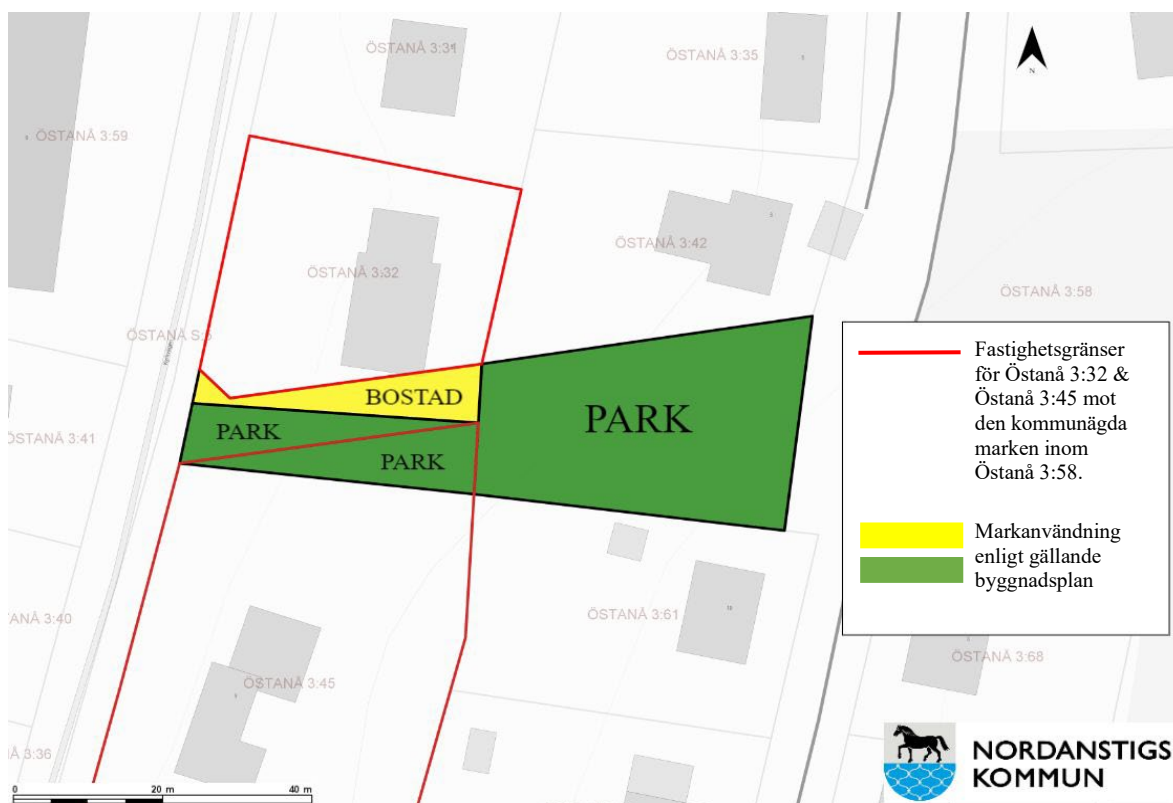
Under arbetet med att ta fram samrådshandlingarna har det uppdagats att fastigheten Östanå 3:45, belägen söder om aktuell del av Östanå 3:58, delvis omfattas av parkmarken. Det är den norra delen av fastigheten Östanå 3:45 som berörs av gällande byggnadsplan, se figur 1. Befintliga fastighetsgränser för denna fastighet bildades genom förrättning år 1958 (akt.21-ILS-183). Således har man i den ursprungliga planläggningen (1973) valt att reglera del av bostadsfastigheten som allmän platsmark. Även parkmarken inom fastigheten Östanå 3:45 föreslås släckas ut för att undvika planstridighet. Vidare föreslås området för upphävandet även innefatta delar av fastigheten Östanå 3:58 österut mot Bergvägen. Parkmarken fyller idag inget syfte och ett upphävande i sig kommer inte att påverka den pågående, faktiska, markanvändningen inom kommunens fastighet. Ett upphävande av den allmänna platsmarken skapar möjligheter för framtida markköp & fastighetsregleringar för de intilliggande fastigheterna.

PLANDATA

Områdets läge, areal och markägoförhållanden

Aktuella område är beläget i centrala Ilsbo längs Kyrkvägen i väst och Bergvägen i öst. Området ligger sydöst om Ilsbo skola och nordöst om Ilsbo kyrka. Området består främst av villabebyggelse, men även förskola och hyreshus återfinns i fastigheternas närhet. Aktuell del av fastigheten Östanå 3:58 är obebyggd och utgörs idag till största del av bevuxen grönyta. Fastigheten ägs, som tidigare redovisats, av kommunen. Området för upphävandet berör även fastigheten Östanå 3:45, de fastigheten är i privat ägo och bebyggd med enbostadshus. Området för upphävandet angränsar till ytterligare tre privata fastigheter för bostadsändamål, Östanå 3:32, Östanå 3:42 samt Östanå 3:61.

Den totala arean för området som omfattas av upphävandet utgör totalt cirka 1550 m². Cirka 1350 m² av den totala arean ligger inom kommunens fastighet Östanå 3:58. Området som upphävs inom fastigheten Östanå 3:45 omfattar cirka 200 kvm.



Figur 1. Illustration över markanvändningar reglerade inom området för upphävandet enligt gällande byggnadsplan 21-ILS-272 samt dagens fastighetsgränser (rödmarkerade) för Östanå 3:32 & Östanå 3:45 mot den kommunägda marken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Av kommunens gällande översiktsplan (2004) ingår området i ett större utvecklingsområde för Ilsbo tätort. Östanå by vid Ilsbo kyrka har alltid varit centrum i socknen. Av kommunens pågående arbete med den nya översiktsplanen framgår av dess utvecklingsinriktning att området ingår i *Utvecklingszon söder*, ett område som omfattar hela Ilsbo. För utvecklingszonen preciseras följande:

" I dessa områden finns potential till tillväxt med draghjälp från Hudiksvall, som är en viktig centralort. Attraktiva boendemiljöer i byar med unika karaktärer och rimliga pendlingsavstånd ger utvecklingsmöjligheter. Plats för nya bostäder ska erbjudas inom dessa områden".

Bedömningen är att ett upphävande för aktuellt område inte påverkar varken gällande översiktsplans eller den nya översiktsplanens intentioner och utvecklingsinriktning.

Riksintressen

Aktuella fastigheter ligger inom det påverkansområde som omfattas av riksintresse för Totalförsvarets militära del, påverkansområde väderradar. Bedömningen är att aktuellt upphävande inte har någon påverkan på riksintresset.

Kulturskydd

Inom aktuellt område för upphävandet finns inga kända kulturhistoriska lämningar eller andra kulturhistoriska värden.

Naturskydd

Inga kända värden för djur-och växtliv finns inom området för föreslaget upphävande.

Miljökvalitetsnormer och miljömål

Miljökvalitetsnormer (MKN) finns för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller. Ett upphävande bedöms inte påverka några miljökvalitetsnormer.

Riksdagen har beslutat om 16 nationella miljökvalitetsmål för Sverige. Inget av dessa anses beröras eller påverkas av aktuellt upphävande.

Strandskydd

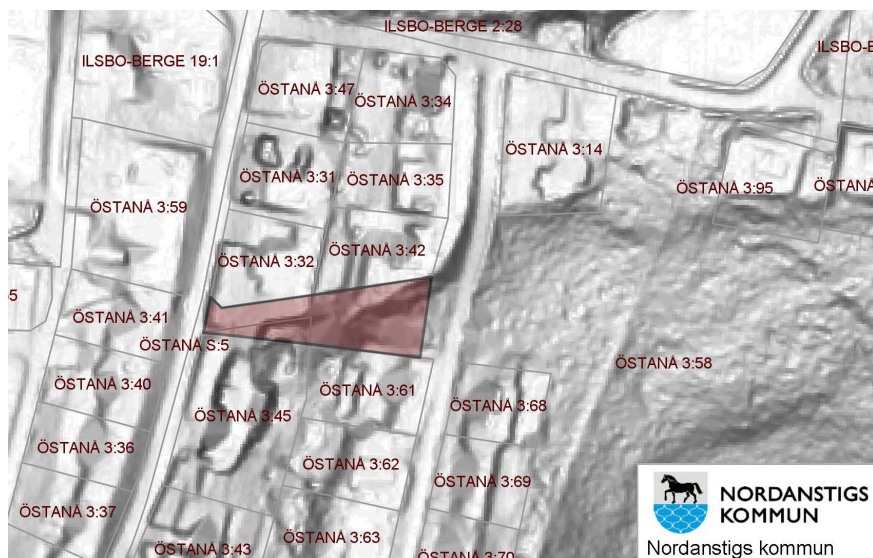
Området omfattas inte av strandskyddsbestämmelser. Ett upphävande innebär följaktligen ingen påverkan på strandskyddet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenområden

Natur- och terrängförhållanden

Området är kuperat. Den östra delen av aktuellt område, mot Bergvägen, är högt belägen och sluttar sedan västerut mot Kyrkvägen. Den östra delen av området är beväxt med träd och sly, se figur 4. Den södra delen mellan fastigheterna Östanå 3:32 och Östanå 3:45 består idag av klippt gräsyta, se figur 5.



Figur 3. Terränglutning inom aktuellt område för upphävande.



Figur 4 & 5. Foto från Bergvägen över aktuellt område för upphävande samt foto från Kyrkvägen över aktuellt område för upphävande.

Vattenförhållanden

Inom aktuellt området finns inga vattenförekomster.

Området avvattnas idag genom markinfiltration. I kommunens översiktliga klimatriskanalys pekas området inte ut som ett potentiellt riskområde för skyfall, någon lågpunkt finns inte heller utpekad av klimatriskanalysen. Bedömningen är att vattenförhållandena inte har någon påverkan på eller av aktuellt upphävande.

Rekreation och friluftsliv

Inga värden kopplar till rekreation och friluftsliv bedöms finnas på platsen idag och ett upphävande påverkar följaktligen inte möjligheten till rekreation och friluftsliv.

Geotekniska förhållanden

Bedömningen är att de geotekniska förhållandena inte har någon påverkan på eller av aktuellt upphävande. Någon utredning kring de geotekniska förhållandena har således inte skett. Skulle framtida åtgärder (byggnation) komma att ske inom området, kommer sådana åtgärder som kräver lovgivning att prövas. Inom ramen för en sådan prövning kan de geotekniska förhållandena behöva utredas.

Förorening av mark och vatten

Ingen misstanke finns om att markföroreningar förekommer inom området för upphävandet.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Fastigheterna som omsluter området aktuellt för upphävande är idag bebyggda med enbostadshus, i vissa fall med tillhörande komplementbyggnader. Området begränsas i väster av Kyrkvägen och i öster av Bergvägen. Den del av området som ligger österut mot Bergsvägen består främst av en träd- och slybevuxen yta. Den del av området som ligger västerut mot Kyrkvägen utgörs även den av grönyta, men främst av gräsyta och omgivande planteringar i anslutning till intilliggande bostadsfastigheter. Ett upphävande i sig förväntas inte påverka de befintliga förhållandena i bebyggelseområdet. Däremot kan framtida fastighetsregleringar innebära att den mark kommunen idag äger, blir privat. I ett sådant scenario skulle delar av området kunna bebyggas. Området kommer vid ett upphävande klassas som sammanhållen bebyggelse och omfattas av samma regler som gäller övrig sammanhållen bebyggelse i kommunen och åtgärder som kräver bygglov kommer att prövas. Bedömningen är dock att eventuella framtida åtgärder inom området inte skulle avvika eller negativt påverka omkringliggande bebyggelsestrukturer inom bostadsområdena längs Kyrkvägen och Bergsvägen.

Kommunikation och trafik

Ett upphävande bedöms inte påverka trafikeringen i området. Trafikalstringen blir opåverkad.

Landskapsbild

Ett upphävande enligt aktuellt förslag lämnar landskapsbilden oförändrad. Som redovisats tidigare möjliggör ett planlöst läge för eventuella markförsäljningar och lantmäteriförrättningar. Om ett sådant scenario blir aktuellt i framtiden kan landskapsbilden komma att förändras. Bedömningen är dock att någon negativ påverkan i ett sådant scenario inte föreligger.

Störningar, risk och buller

Ett upphävande enligt aktuellt förslag bedöms inte påverka eller påverkas av störningar, risk eller buller.

Trygghet och tillgänglighet

Platsens upplevda trygghet bedöms inte påverkas av aktuellt förslag. Inte heller tillgängligheten påverkas av ett själva upphävandet. Ett planlöst läge innebär i sig inte att den faktiska markanvändningen förändras. Däremot finns som tidigare redovisat, inte längre en plan som reglerar att marken ska utgöras av allmän platsmark. Allmänhetens tillgång till platsen kan i den bemärkelsen avses påverkas. Det finns dock idag inga direkta värden på platsen, se figur 4 och 5.



Sociala konsekvenser

Människor i alla åldrar, med olika typer av funktionsvariationer, ska kunna vara fullt delaktiga i samhället och detta ska beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla gemensamma ytor skall göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper i samhället, så långt det är möjligt och inom rimliga kostnader. Ett upphävande av föreslaget område bedöms inte få negativa sociala konsekvenser.

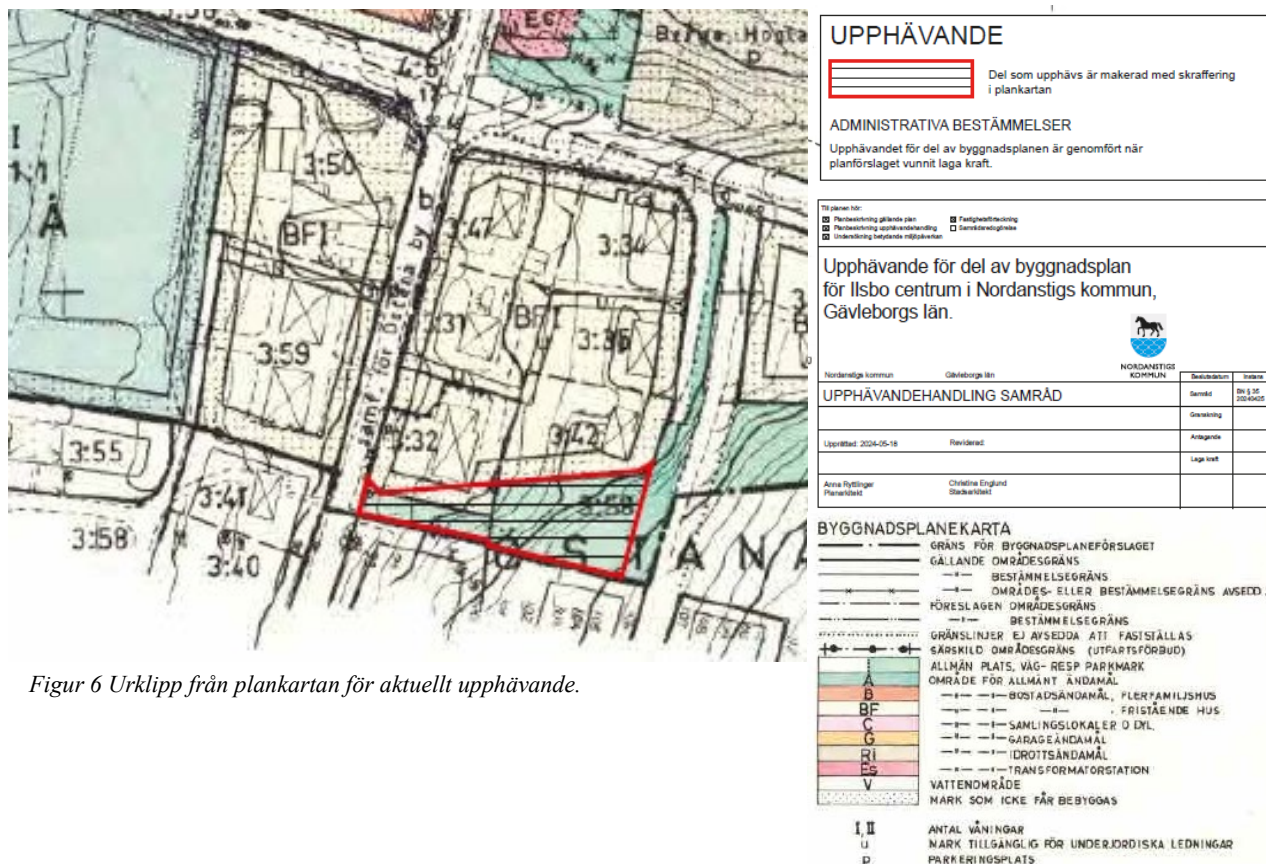
Barnens perspektiv

Upphävandet bedöms inte påverka barnperspektivet.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att allmän platsmark för parkändamål samt en liten del kvartersmark för bostadsändamål släcks ut. Detta dels i syfte att möjliggöra tidigare beskriven fastighetsreglering, dels för att motverka planstridighet. Dessa markanvändningar blir, inom angivet skrafferade område, inte längre reglerad genom plan, ett planlöst läge uppstår. Området begränsas då inte längre av planens bestämmelser och tilltänkt fastighetsreglering kan genomföras. Upphävandet i sig påverkar inte den faktiska markanvändning som sker på platsen idag, däremot skapas möjligheter för framtida markförsäljning och fastighetsreglering som kan utöka befintliga intilliggande bostadsfastigheter.

Ett upphävande av detaljplanen ställer högre krav på handläggning av framtida åtgärder inom området som kan komma prövas genom bygglovsprövning. 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. Området kommer vid ett upphävande klassas som sammanhållen bebyggelse och omfattas av samma regler som gäller övrig sammanhållen bebyggelse i kommunen. Sammanhållen bebyggelse regleras i 1 kap. 4§ plan-och bygglagen (2010:900).



Figur 6 Utklipp från plankartan för aktuellt upphävande.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ett upphävande enligt förslaget kommer inte att påverka befintliga vatten-och avloppsförhållanden.

Skydd av ledningar

Aktuellt upphävande ger inte upphov till att ledningar behöver skyddas. Vid framtida åtgärder som kan komma att påverka markförlagda ledningar, åligger det utföraren att tillförsäkra ledningarnas läge, så att skador inte uppkommer.

MILJÖKONSEKVENSER

Miljöbedömning

När en detaljplan eller program upprättas eller ändras ska kommunen undersöka behovet av en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808). Kommunen ska bedöma om planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om förslaget kan medföra en betydande miljöpåverkan så ska en strategisk miljöbedömning genomföras.

För att ta reda på om en detaljplan ska genomgå en strategisk miljöbedömning ska en undersökning genomföras. Enligt 6 kap. 6 § miljöbalken ska kommunen när undersökningen genomförts, i ett särskilt beslut, avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Beslutet ska redovisa de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Om planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt det särskilda beslutet ska skälen för bedömningen redovisas i planbeskrivningen i enlighet med 4 kap. 33 b § plan-och bygglagen (2010:900).

Efter genomförd undersökning har bedömning gjorts att upphävandet inte kommer medföra en betydande miljöpåverkan. Markanvändningen kommer inte längre att regleras av byggnadsplanen och ett planlöst läge uppstår. Området för upphävandet är begränsat sett till yta och syftar till att möjliggöra fastighetsreglering samt att rätta till planstridighet. Eventuella framtida åtgärder som kräver lov kommer att prövas i enlighet med plan-och bygglagen (2010:900). Det är högst osannolikt att framtida åtgärder inom området skulle generera en betydande miljöpåverkan, med hänvisning till områdets förutsättningar med en begränsad ytan samt närliggande områdes karaktär. Det särskilda beslutet enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) har för aktuellt upphävande fattats av byggnadsnämndens ordförande på delegation av byggnadsnämnden. Beslutet biläggs genomförd undersökning och finns tillgängligt med övriga handlingar i ärendet.

GENOMFÖRANDE

Administrativa frågor

Tidplan

Upphävandet beräknas antas under andra kvartal 2024 och beslutet om antagandet bedöms vinna laga kraft under tredje kvartal 2024.

Genomförandetid

Upphävandet för del av byggnadsplanen är genomfört när förslaget antagits och vunnit laga kraft. Således är en genomförandetid för upphävandet ej aktuellt.

Förordnande enligt 110 § byggnadslagen

Av planbeskrivningen för gällande byggnadsplan (21-ls-272) framgår att det finns ett förordnande enligt 110 § byggnadslagen. Enligt förordnandet får inte någon byggnation ske utan länsstyrelsens medgivande innan dess att befintlig avloppsreningsanläggning ut- eller ombyggs till tillfredsställande kapacitet. När den äldre plan-och bygglagstiftningen ersattes av plan-och bygglagen framgår av övergångsbestämmelserna punkt 10 att dessa förordnanden numera gäller som planbestämmelser. Det är således kommunen som numera äger frågan. Bedömningen är dock att frågan gällande förordnandet inte är av betydelse för aktuellt upphävande. Eftersom planen i aktuellt område upphävs, blir förordnandet enligt 110 § inte gällande inom just det området.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Nordanstigs kommun ansvarar för upprättandet av aktuellt upphävande.

Huvudmannaskapet för parkmarken är idag kommunalt. Ett upphävande innebär att marken inte längre är planlagd och något kommunalt huvudmannaskap kommer således inte att finnas för aktuellt område. Så länge kommunen fortsatt äger marken ansvarar kommunen även fortsättningsvis för platsens förvaltning.



Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

Aktuellt upphävande innebär inte någon förändring kopplat till platsens markägoförhållanden. Den som avser utföra en åtgärd måste skaffa sig rådighet över den mark som berörs genom äganderätt eller genom att trygga rättigheten genom någon form av markupplåtelse. Däremot möjliggör upphävandet ett planlöst läge som inte längre är i strid med den fastighetsreglering som önskats av sökande (fastighetsägare till Östanå 3:32). Det finns inte heller några planstridigheter som kan hindra framtida markförsäljningar och fastighetsregleringar inom den tidigare planlagda parkmarken.

Det finns idag inga skriftliga kända nyttjanderätter inom området aktuellt för upphävande.

Fastighetsbildning

Upphävandet möjliggör en utökning av intilliggande bostadsfastigheter genom fastighetsreglering. I de fall där rådighet finns genom äganderätt, ansvarar, bekostar och ansöker fastighetsägare om erforderliga lantmäteriförrättningar.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Inom området för upphävandet finns idag ingen gemensamhetsanläggning. Däremot ingår fastigheten Östanå 3:58 i Östanå GA:2 för väg. I den gemensamhetsanläggningen deltar även fastigheterna Östanå 3:32 och Östanå 3:45 ingår. Även de två intilliggande fastigheterna längs Bergvägen, Östanå 3:42 och Östanå 3:61, ingår i gemensamhetsanläggningen. I samband med framtida lantmäteriförrättningar kan andelstal för drift och underhåll komma att förändras.

Ledningsrätt, servitut m.m.

Ingen ledningsrätt eller något servitut finns i dag inom de område som omfattas av upphävandet. Däremot finns markförlagda ledningar väster och öster om aktuellt område. Aktuellt upphävande bedöms inte påverka någon ledningsrätt eller något servitut.



TEKNISKA FRÅGOR

Behov av ytterligare utredningar

Något behov av ytterligare utredningen för aktuellt upphävande bedöms inte föreligga.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Nordanstigs kommun ansvarar för upprättandet av aktuellt upphävande. Ett plankostandsavtal har tecknats med sökande (fastighetsägare Östanå 3:32) där regleras kostnader för den formella handläggningen som kommer att debiteras sökande. Eftersom planarbetet innefattar ett större område än vad som krävs för den fastighetsreglering sökande önskar, kommer kommunen att stå kostnaderna för den utökning av området som skett.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunens handläggare

Nordanstigs kommun
Samhällsbyggnadsenheten

Anna Ryttlinger

Planarkitekt