

# Granskningsutlåtande

## Detaljplan för Bärstad- Smörsoppsvägen, Hammarö kommun

2018-12-05

Dnr 2017/317



### Inledning

Kommunledningskontoret fick 2018-02-12 av kommunstyrelsens arbetsutskott i uppdrag att ta fram en ny detaljplan Smörsoppsvägen, Bärstad samt att förslag till ny detaljplan kan samrådats enligt PBL 2014:900

## **Planens syfte**

Syftet med planen är att möjliggöra för befintliga bostadsfastigheter norr om Smörsoppsvägen att tillgodogöra sig ytterligare mark (i huvudsak mot norr) för bostadsändamål.

## **Planförfarande**

Planen är inte förenlig med gällande översiktsplan och upprättas med ett utökat planförfarande enligt PBL 2010:900.

## **Samrådsskedet**

### **Samrådshandlingar**

Samrådshandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

### **Remiss**

Planförslaget (Samrådshandling 2018-07-02) har varit utsänt på remiss under tiden 2018-08-01 tom 2018-08-31. Utskicket har sänts till sakägare och remissinstanser enligt sändlista. Planförslaget har kungjorts i NWT och samrådshandlingarna har under samrådstiden funnits tillgängliga på kommunens hemsida, i kommunens kontakcenter samt biblioteket.

### **Samrådsmöte**

Inget samrådsmöte hölls för planen, då kommunen redan fört en dialog med många som anses mest berörda av planens genomförande.

## **Sammanfattning av samrådet**

### **Följande instanser/sakägare har angett att de inte har något att erinra**

Kent Svensson

Trafikverket

Vattenfall eldistribution AB

Servicenämnden

Karl-Henrik och Anita Fackel

Karlstadsregionens räddningstjänstförbund

Miljö- och byggnadsnämnden

Bildningsnämnden

Ellevio

Socialnämnden

### **Förändringar av planen p.g.a. inkomna synpunkter**

Sedan samrådet har en naturvärdesinventering gjorts, det har även pga. inkomna synpunkter gjorts en kompletterade trafikutredning *Alternativstudie Anneberg* samt har en revidering gjorts av befintlig trafikutredning, *Trafikutredning Anneberg*.

#### **Planbeskrivning:**

- Uppdaterat texten gällande kommunens översiktsplan
- Kompletterat texten om att Attefallshus och friggebodar kan uppföras på prickmark

### **Kvarstående synpunkter och ställningstagande**

Inga synpunkter kvarstår sedan samrådet

## **Granskningskedet**

### **Granskningshandlingar**

Granskningshandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

### **Granskning**

Planförslaget (Granskningshandling 2018-09-28) har varit utställt för granskning under tiden 2018-10-22 tom 2018-11-12. Utskicket har sänts till sakägare och remissinstanser enligt sändlista. Planförslaget har under granskningstiden funnits tillgängliga på kommunens hemsida, i kommunens kontaktcenter samt biblioteket.

## **Sammanfattning av granskning**

### **Följande instanser/sakägare har angett att de inte har något att erinra**

Länsstyrelsen

Socialnämnden

Trafikverket

Bildningsnämnden

### **Förändringar av planen pga. inkomna synpunkter**

Plankarta

Ändrat fastighetsindelingsgränser till illustrationslinjer över föreslagna fastighetsgränser

Planbeskrivning

Lägger till text om att fastighetsägarna som köper till mark bekostar förrättning enligt tecknat fastighetsregleringsavtal mellan kommunen och fastighetsägarna.

### **Övriga ändringar**

Plankarta i ska 1:500 (A3)

## Synpunkter som inte beaktas

Finns inga kvarstående synpunkter som inte beaktas

## Inkomna yttranden med kommentarer

### Lantmäteriet

Detaljplan för Bärstad Smörsoppsvägen i Hammarö kommun

Ert ärende: Dnr 2017/317

Vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar (daterade 2018-09-28) har följande noterats:

#### **För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras**

*Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer*

Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart från och med januari 2015. För denna typ av detaljplaner bör som bekant Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Bestämmelsen för punktprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna.

**Kommentar: Formuleringen av planbestämmelsen för prickmark ändras till "Marken får ej förses med byggnad".**

*Bestämmelser om fastighetsindelning och rättighetsområden – redovisning i planbeskrivningen*

När bestämmelser om fastighetsindelning (FIB) införs i en detaljplan ska planprocessen också innefatta prövning av vissa grundläggande krav som ställs i fastighetsbildningslagen (FBL), se 4 kap 18 § 3 st PBL. För reglering av indelningen i fastigheter ska villkoren i 3 kap. 1 § (allmänna lämplighetskraven) och 5 kap. 4 § 1 st (båtnadsvillkoret) FBL prövas. Redovisningen av prövningen av de paragrafer i FBL som framgår av 4 kap 18 § 3 st PBL bör vara i nivå med vad som redovisas i en lantmäteriförrättning med tvångsinslag. Lantmäteriet kan inte finna någon sådan redovisning i planhandlingarna.

Eftersom FIB skapar en låsning till den föreskrivna lösningen och de fastigheter som berörs inte blir planenliga förrän bestämmelserna genomförts, är det betydelsefullt att även effekterna av FIB klargörs i planbeskrivningen. Det skulle också underlätta förståelsen om beskrivning och prövning av fastighetsindelningsbestämmelserna redovisas under särskild rubrik.

**Kommentar: Vi ändrar och lägger istället in egenskapsgränser i plankartan. Man kan se tydligt på kartbilden under genomförandebeskrivningen i planbeskrivningen hur tomterna är tänkta att indelas. Egenskapsgränserna i plankartan är också exakt där de nya gränserna är tänkta att vara, så det går lätt att fastighetsbilda utifrån dem.**

*Fastighetsreglering*

Vem betalar lantmäterikostnaden för fastighetsregleringarna?

**Kommentar: Det gör fastighetsägarna som köper till mark, kompletterar med detta i planbeskrivningen**

#### **Delar av planen som bör förbättras**

*Ekonomiska frågor/bildande av ledningsrätt eller annan rättighet.*

Under denna rubrik framgår att ingen ersättning ska utgå till fastighetsägarna för upplåtande av mark för bildande av ledningsrätt eller annan rättighet. Planbeskrivningen är en upplysning av den avsikt man har med planen. Det som framgår av planbestämmelserna är också det som gäller. Skrivningen torde sålunda inte ha någon rättslig verkan.

**Kommentar: Synpunkt noteras och skrivningen ändras.**

#### **Delar av planen som skulle kunna förbättras**

*(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)*

*Grundkarta*

I planbeskrivningen refereras till Smörsoppsgatan, men det framgår inte av grundkartan var Smörsoppsgatan ligger.

**Kommentar: Kan inte någonstans i planbeskrivningen se att vi refererar till Smörsoppsgatan, däremot till Smörsoppsvägen vilken är adressen till fastigheterna som ska köpa till mark.**

*Övriga frågor*

Strandskydd. I detaljplanen 1761-P89/1 från 1988 anges att strandskyddet berör detaljplanen. Man upphäver strandskyddet inom planområdet.

#### Upphävande av strandskydd

Hammarö kommun har i samband med upprättande av detaljplan för Bärstad, nordvästra delen, upprättad 1988-03-22, funnit att i planområdet ingående kvartersmark och vattenområde ej bör omfattas av strandskydd.

Normalt inträder strandskyddet igen när den gamla detaljplanen upphävs och ersätts av en ny.

Kan det vara så att det sker även i detta fallet?

**Kommentar: Strandskyddet träder in i delar som berörs av strandskydd när en detaljplan ändras men enligt våra underlag ligger inga delar inom planområdet inom strandskydd.**

Christina Grönlund

Christina Grönlund förrättningslantmätare

## **Beslutsprocess**

Planen förväntas antas av kommunfullmäktige enligt nedan:

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslut den 18 december
2. Kommunstyrelsen beslut januari 2019
3. Kommunfullmäktige beslut januari 2019

Ett beslut att anta en detaljplan vinner laga kraft efter tre veckor från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla om ingen har överklagat beslutet under den tiden.

## **Medverkande tjänstemän**

Samrådsredogörelsen är sammanställd av planarkitekt Anna Åhs, Ledningsstöd i samverkan med tjänstemän från andra förvaltningar.