

Komplettering av Planbeskrivning

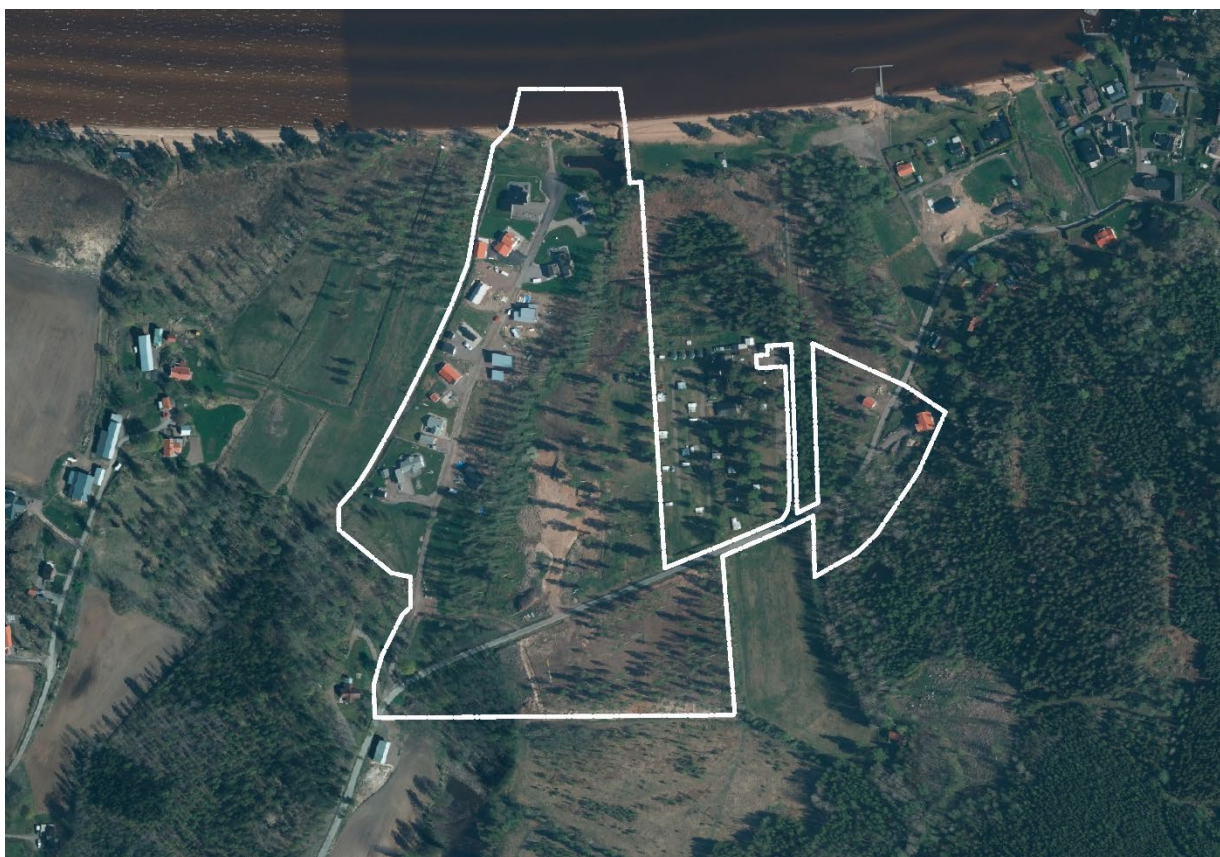
Ändring av

Detaljplan för del av Fagersand 1:2 m.fl.

Gullspångs kommun

Antagandehandling

November 2024



ÄRENDEINFORMATION.....	3
Planhandlingar vid ändring av detaljplan.....	3
BAKGRUND OCH SYFTE.....	4
Detaljplaneändringens syfte.....	4
Upplysning.....	4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRING	5
Varför ändring av detaljplan valts	5
Ärendeinformation.....	5
Planområdets lokalisering och omfattning	5
Genomförandetid.....	5
Allmän plats.....	5
Kvartersmark	5
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	7
Borttagna, reviderade och nya planbestämmelser.....	7
PLANERINGSUNDERLAG, PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	8
Översiktsplan.....	8
Detaljplan.....	8
Undersökning enligt 6 kap. 6§ plan- och bygglagen (2010:900)	8
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	8
Miljökvalitetsnormer	8
Riksintressen.....	9
Hälsa och säkerhet.....	9
Natur och miljö	9
Kulturmiljö.....	9
Fysisk miljö	9
Trafik.....	9
Teknisk försörjning	9
Nollalternativet	9
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	10
Tekniska frågor	10
Ekonomiska frågor	10
Organisatoriska frågor	10

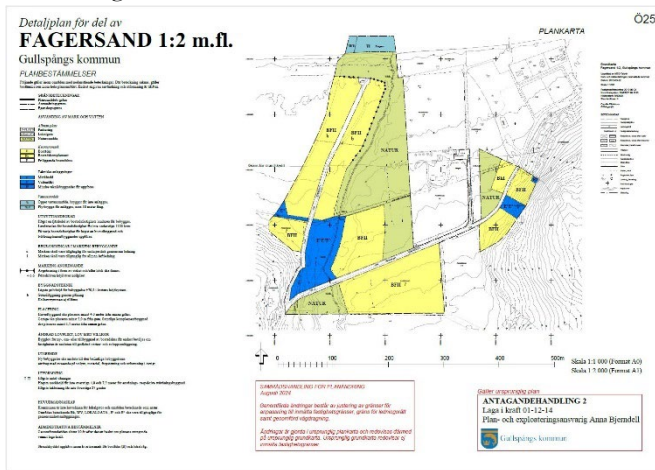
ÄRENDEINFORMATION

Kommunens namn: Gullspångs kommun
Detaljplanens namn: Detaljplan för del av Fagersand 1:2 m.fl.
Kommunens diarienummer för detaljplanen: 2024-00250
Beslutsprotokoll: XX
Datum för planstart: 2024-06-11 (planändring)
Datum för laga kraft: 2024-xx-xx

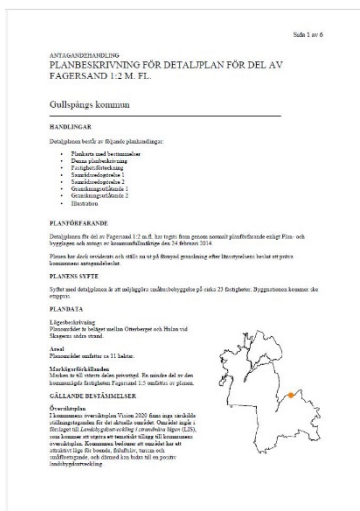
Planhandlingar vid ändring av detaljplan

Det kan bara finnas en (1) detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan.

Detta innebär att den ändrade plankartan är den enda gällande plankartan efter att den har vunnit laga kraft.



Denna planbeskrivning är en komplettering till gällande planbeskrivning och ska därmed läsas som en del av ursprunglig planbeskrivning (laga kraft 2014), liksom beskrivningen till upphävande av del av naturmark (laga kraft 2022).



Ursprunglig planbeskrivning (2014) Komplettering gällande upphävande av del av plan (2022)

Nu aktuell komplettering av planbeskrivning, med syfte att justera/rätta plangränser samt huvudmannaskap (2024)

BAKGRUND OCH SYFTE

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan.

Gällande detaljplan för fastigheten Fagersand 1:2 m.fl., möjliggör i huvudsak bostäder i form av friliggande byggnader i två plan. I planen upphävs strandskyddet för bostadsmarken samt lokalgatan inom strandskyddat område. Strandskyddsdispens behöver därför inte sökas i bygglovsprocessen.

Vid framtagande av plankartan utgick kommunen från en grundkarta med relativt stor gränsosäkerhet. Vid avstyckning av bostadsfastigheter, 2015, uppmärksammar lantmäteriet att plangränsen avviker från den fastighetsgräns som mäts in vid lantmäteriets inmätning. Även gatusträckning och bredd i plankartan avviker från den vägdragning som görs i området.

Lantmäteriet stämmer av dessa avvikelser med dåvarande planarkitekt hos kommunen, som meddelar att lantmäteriet ska genomföra avstyckning i enlighet med inmätta gränser och lämplig gatusträckning/bredd, och att kommunen kommer att göra en planändring för att justera dessa förändringar. Detta finns antecknat i lantmäteriets ärendeprotokoll. Detta planändringsärende påbörjas dock inte.

Detta innebär att delar av bostadsfastigheterna ligger utanför planlagt område eller omfattar mark för gata. Flera fastigheter omfattar även område i form av ”remsor” av mark där strandskyddet inte är upphävt.

Syftet med ändringen är därmed att planområdet justeras till de inmätta fastighetsgränserna och gällande vägdragning för att säkerställa byggrätter i enlighet med gällande detaljplans syfte. Ändringsdetaljplanen innebär att strandskyddet upphävs för de delar av bostadsfastigheterna där strandskyddet gäller idag på grund av felaktiga gränser.

Den förslagna planändringen följer planens grundstruktur och syfte. Den möjliggör en justering av plangränserna och innebär inte att någon annan typ av mark tas i anspråk än den som ingår i gällande detaljplan, bostadsmark.

Under planändringsprocessen har det framkommit att den parkeringsplats som getts kommunalt huvudmannaskap i ursprunglig plan aldrig har övergått till kommunal ägo eller kommunal skötsel. För denna yta ändras därför huvudmannaskapet till enskilt huvudmannaskap. All övrig allmän platsmark inom planen är redan under enskilt huvudmannaskap i ursprunglig plan.

Detaljplaneändringens syfte

Syftet med planändringen är att planområdet justeras till de inmätta fastighetsgränserna och gällande vägdragning för att säkerställa byggrätter i enlighet med gällande detaljplans syfte, samt att huvudmannaskapet revideras för parkeringsplats.

Upplysning

Vid en ändring av detaljplan är utgångspunkten att göra en lämplighetsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen, PBL. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRING

Varför ändring av detaljplan valts

Ändring av detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall.

Den ursprungliga planen syftade till att möjliggöra småhusbebyggelse på cirka 23 fastigheter.

Ett planändringsförfarande har valts utifrån motivet att de justeringar som krävs inom området även fortsatt följer den ursprungliga planens syfte och struktur. Planändringen bedöms inte skapa behov av att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan eftersom den inte förändrar områdets huvudsakliga markanvändning.

Ärendeinformation

Planändringen hanteras med Standardförfarande i enlighet med PBL 2010:900, BFS 2020:5.

Planområdets lokalisering och omfattning

Planområdet är cirka 11 hektar stort och är beläget mellan Hulan och Otterberget vid Skagerns östra strand.

Genomförandetid

Vid ändring av en detaljplan där genomförandetiden har gått ut ska kommunen bestämma en genomförandetid för de planbestämmelser som planändringen avser. Genomförandetiden för ändringen ska vara mellan 5–15 år.

Om det finns genomförandetid kvar för planen som ska ändras ska den återstående genomförandetiden även gälla för den eller de planbestämmelser som planändringen avser och kräver inte något särskilt beslut. Den kvarvarande genomförandetiden för den ursprungliga planen ska användas, även om det återstår mindre än fem år av genomförandetiden.

För nu aktuell planändring har genomförandetiden inte gått ut när denna planändring påbörjas, och antas inte ha gått ut när planändringen vinner laga kraft. Det innebär att genomförandetiden sätts till 01-12-2024.

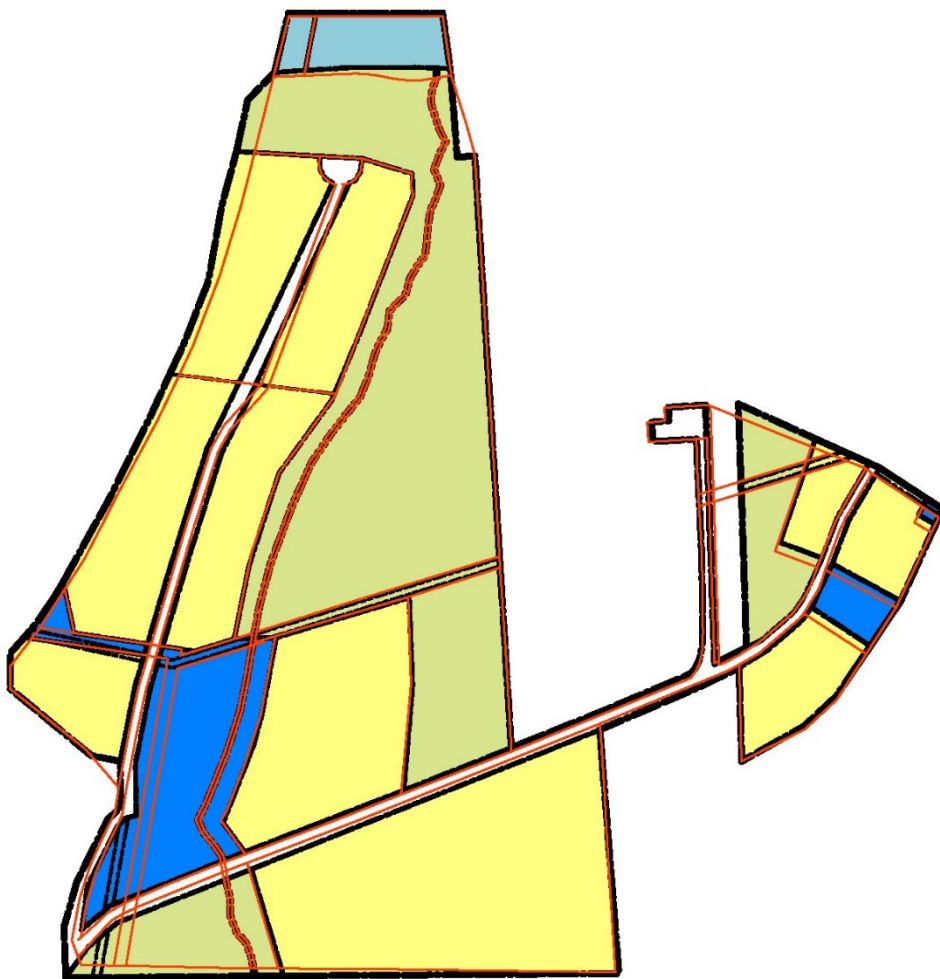
Om planändringen vinner laga kraft efter innevarande genomförandetid kommer ny genomförandetid anges till 5 år.

Allmän plats

Planändringen omfattar revidering av gränsdragning för allmän platsmark. Planändringen omfattar även att ändra huvudmannaskap från kommunalt till enskilt för den parkeringsyta som finns inom planområdet.

Kvartersmark

Planändringen omfattar revidering av gränsdragning för kvartersmark. Gränserna justeras för att överensstämma med inmätta fastighetsgränser.



Utdrag ur reviderad plankarta. Ursprungliga plangränser redovisas med orangea linjer.

Till höger: Inzoomning av område i planens nordvästra del. Där upphävandet av strandskyddet kompletteras för att omfatta den markremsa längst västerut, där plangränsen anpassas efter inmätt fastighetsgräns. Även lokalgatans dragning rättas genom planändringen.



MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen, PBL. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

Borttagna, reviderade och nya planbestämmelser

Revidering av kvartersmark samt allmän plats – Planområdes- samt användningsgränserna justeras:

Motivet till revidering av plangränser i planområdet är att delar av fastigheterna ligger utanför planlagt område, vilket inte bedöms vara en lämplig gränsdragning. Den ursprungliga detaljplanen syftade till att omfatta all mark fram till fastighetsgräns, vilket nu säkerställs.

Även gränser inom planområdet justeras för att stämma överens med inmätta fastighetsgränser samt placering av gatumark.

Strandskyddet upphävs inom tillkommande kvartersmark för bostäder:

Motivet till upphävandet av strandskyddet ansluter till det motiv som hänvisats till vid upprättande av ursprunglig plan; utpekande av LIS-område.

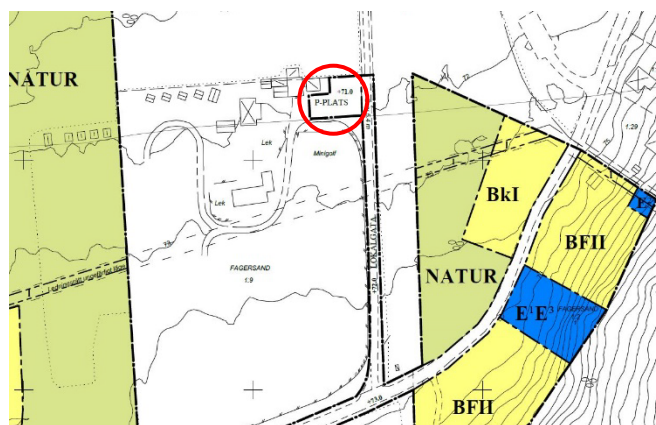
Motiv till upphävande görs även med hänvisning till Miljöbalken 7 kapitlet 18 c §, 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Att ett område redan är ianspråktaget innebär ofta att det utgörs av en etablerad hemfridszon eller beslutad tomtplats runt ett bostadshus, avgörande är att området inte längre är allemansrättsligt tillgängligt. Eftersom nu aktuell plangräns revideras för att omfatta redan avstyckade och bebyggda bostadsfastigheter bedöms detta innebära att området redan är ianspråktaget genom etablerad hemfridszon.

Upphävande i enlighet med planändringen bedöms inte förändra eller försämra allemansrättslig tillgång till strandområden och inte heller försämra goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Komplettering av enskilt huvudmannaskap för att omfatta även parkeringsplats:

Inom planen gäller enskilt huvudmannaskap för all allmän platsmark förutom parkeringsplats. Den aktuella parkeringsplatsen ägs av fastighetsägarna till den anslutande campingen och används enskilt för deras verksamhet. Lokalgatan som leder fram till parkeringen har redan enskilt huvudmannaskap. Kommunen har inte köpt in marken för parkeringsplatsen och inte heller övertagit skötsel eller dylikt. Kommunen har däremot köpt mark direkt öster om lokalgatan, inom ett område som inte ingår i planområdet.

Det bedöms därför lämpligt att revidera huvudmannaskapet för parkeringen, från kommunalt till enskilt. Genom denna revidering stämmer ägandeskap samt användning och skötsel av parkeringsplatsen överens med huvudmannaskapet.



Parkeringsplats markerad med röd cirkel.

PLANERINGSUNDERLAG, PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Gullspångs kommun som antogs 2011 finns inga särskilda ställningstaganden för planområdet i fråga. Området ingår dock i det tematiska tillägget: Landsbygdsutveckling i strandnära lägen som antogs 2013. Kommunen bedömer att: *området är lämpligt för fortsatt utveckling med fritidsboende, friluftsliv, turism och småföretagande, och på så vis kan bidra till landsbygdsutvecklingen.*

Planändringen bedöms följa översiktsplanens tematiska tillägg och dess intentioner.

Detaljplan

Gällande detaljplan för bostadsområdet *Fagersand 1:2 m.fl., Gullspångs kommun, Skaraborgs län (1447-P69)* vann laga kraft 2014. Planens huvudsakliga användning är bostäder men den möjliggör även natur- och vattenområden samt områden för tekniska anläggningar för hantering av VA-frågor.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra småhusbebyggelse på cirka 23 fastigheter.

Den aktuella planändringen bedöms inte avvika från den ursprungliga planens syfte och struktur.

En planändring i form av ett upphävande av del av detaljplan *Fagersand 1:2 m.fl., Gullspångs kommun (1447-P2022/1)* vann laga kraft 2022. Upphävandeområdet ligger inom fastigheten för Fagersand 1:2 och är drygt 1830 kvadratmeter stort. Området består av naturmark i form av skog utan några särskilda naturvärden eller områdesskydd.

Syftet med upphävandet av del av detaljplanen är att möjliggöra för fastighetsreglering så kommunen kan lösa in allmän platsmark i form av naturmark som i nuläget är planlagt med enskilt huvudmannaskap.

Undersökning enligt 6 kap. 6§ plan- och bygglagen (2010:900)

Planändringens syfte och de revideringar som görs av gällande plan bedöms vara av icke betydande karaktär utifrån risk för betydande miljöpåverkan.

Kommunens bedömning är att genomförande av föreslagen ändring av detaljplan inte antas medföra betydande miljöpåverkan, därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning genomföras, inte heller någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.

Planändringsområdet omfattar inte jordbruksmark, oexploaterade områden eller skogsbruk. Marken inom planändringen är detaljplanlagd för bostadsändamål.

Miljökvalitetsnormer

Planändringen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå gällande miljökvalitetsnormer.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintresseområden.

Hälsa och säkerhet

Planändringen bedöms inte ha inverkan på hälsa och säkerhet.

Natur och miljö

Planändringen bedöms inte ha inverkan på natur och miljö.

Kulturmiljö

Planändringen bedöms inte ha inverkan på kulturmiljöfrågor.

Fysisk miljö

Planändringen bedöms inte ha inverkan på den fysiska miljön.

Trafik

Planändringen justerar gränserna för befintliga gator i området. Justeringarna görs för att anpassa planen till gällande gatudragning. Planändringen medför därför ingen förändring eller påverkan på trafiken inom området.

Teknisk försörjning

Planändringen medför ingen förändring av områdets tekniska försörjning. Justering av gräns för ledningsrättsområde görs för att anpassas till inmätt ledningsrätt och ledningar.

Nollalternativet

Nollalternativet beskriver planområdets troliga utveckling om planändringen inte genomförs. Nollalternativet ska inte förväxlas med nuläget även om nollalternativet ofta kan vara ett utfall som liknar nuläget.

Om planförslaget inte förverkligas kommer kommande bygglovsärenden hanteras i enlighet med gällande plangränser. Det innebär att strandskyddsdispens måste sökas för det som genomförs utanför plangränser samt att bygglovsbeslut delvis behöver bedömas som bygglov utanför planlagt område. Eftersom vägdragningen inte stämmer överens med planens gränser kommer även bygglov inom detta område innebära problem kopplade till planenligheten.

Att inte justera plangränserna kan ge upphov till ineffektiva och otydliga processer gällande markutnyttjande.

Att inte ändra huvudmannaskap för parkeringsplatsen innebär en rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in marken, samt ansvara för underhåll etc. på ett sätt som inte utförs idag.

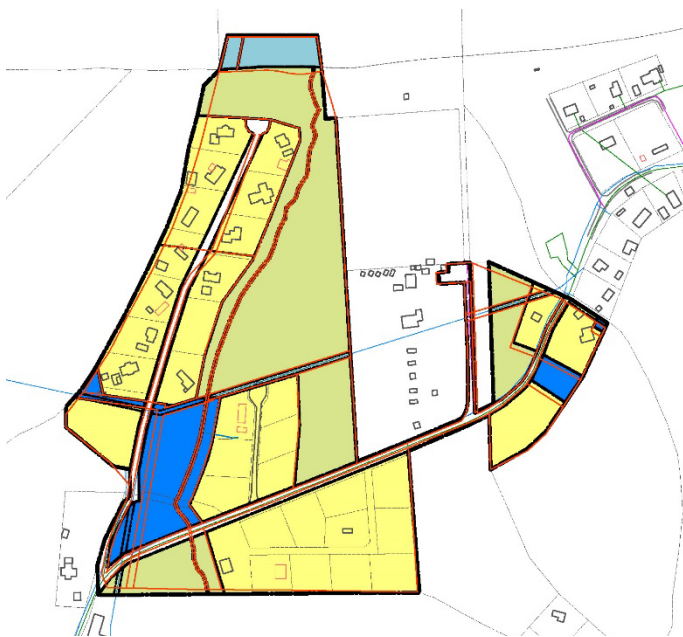
GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Eftersom planändringen görs för att anpassa planen till gällande fastighetsgränser krävs inga efterföljande fastighetsrättsliga åtgärder. För bostadsfastigheter inom planområdet innebär planändringen att hela deras fastigheter hamnar inom planlagt område, vilket har varit syftet även med ursprunglig detaljplan.

För de bostadsfastigheter som ligger inom strandskyddszonen innebär planändringen att hela bostadsfastigheterna kommer omfattas av upphävt strandskydd.

För parkeringsplatsen gör det reviderade huvudmannskapet ingen reell ändring av ägande eller underhåll av marken, då det sköts som en yta med enskilt huvudmannskap redan idag. Fastighetsägare och kommunen är överens om revideringen.



Utdrag ur reviderad plankarta. Ursprungliga plangränser redovisas med orangea linjer. I kartan redovisas fastighetsgränser med gråa linjer.

Tekniska frågor

Planändringen medför inga behov av tekniska åtgärder i allmän infrastruktur.

Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas av Gullspångs kommun.

Organisatoriska frågor

Huvudmannskap och ansvarsfördelning

Kommunen är efter planändringen inte huvudman för någon allmän platsmark inom planområdet.

Tidplan

Planändring genomförs med standardförfarande och bedöms kunna antas under kvartal 4 2024.