

Ändring av del av byggnadsplan för Tofta 2:165

Granskningsutlåtande

Orust kommun
Västra Götalandsregionen
Upprättad den 10 januari 2023
Sektor samhällsutveckling
Diarienummer KS/2020:1392



Hur samrådet bedrivits

Planhandlingarna har varit på samråd enligt 5 kap. 11 §, PBL under tiden 28 november 2022 – 18 december 2022. Planförfarandet bedrivs som ett begränsat standardförfarande och godkännande av planförslaget har därför inhämtats från samråds-kretsen. Inkomna yttranden sammanfattas och besvaras i detta granskningsutlåtande. Länsstyrelsens och Lantmäteriets yttranden biläggs även som separat bilaga.

Sammanfattning

Under samrådet har det inkommit 20 yttranden. Samtliga i samråds-kretsen (myndigheter, organisationer och privatpersoner) godkänner eller har inget att erinra till planförslaget. Länsstyrelsen anger i sitt yttrande att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse kommer att skadas påtagligt, mellankommunal samordning blir olämplig, miljö kvalitetsnormer (MKN) inte följs, strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig för människors säkerhet. Lantmäteriet godkänner planförslaget och skickar med en del förbättringsförslag varav några har tagits om hand i planhandlingen.

Ändringar sedan samråd

- Planens genomförandetid (5 år) har lagts till i planhandlingen.
- Redaktionella ändringar i planhandlingen.

Kvarstående synpunkter

- Inga kvarstående synpunkter som måste åtgärdas.

Ställningstagande

Planhandlingen har endast justerats med avseende på genomförandetiden och några redaktionella ändringar. Förvaltningen anser därmed att detaljplanen kan tas upp för antagande enligt PBL 5 kap 27 §.

Yttranden

Inkomna yttranden följer ordningen myndigheter, företag och föreningar, kända sakägare och sist andra än kända sakägare. Yttranden från myndigheter återges nedan i sin helhet. Yttranden från organisationer, föreningar, kända sakägare och andra än sakägare har sammanfattats. Samtliga yttranden finns i sin helhet i kommunens arkiv.

Dataskyddsförordningen innebär att den version av granskningsutlåtande som publiceras på hemsidan inte får innehålla några personuppgifter. Granskningsutlåtandet är allmän handling som kan begäras ut i originalversion.

Länsstyrelsen

Om planen

Syftet med planförslaget är att öka byggrätten på fastigheten Tofta 2:165 och därmed möjliggöra en mindre utbyggnad av bostadshuset.



Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygg-lagen (PBL 2010:900).

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och syn-punkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors säkerhet

Behovsbedömning

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Lantmäteriet

Planförslaget godkänns

Lantmäteriet har vid genomgång av planförslaget inte hittat något behov av helt nödvändiga kompletteringar eller justeringar av handlingarna som faller inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden eller får negativa effekter på eventuell kommande fastighetsbildning. Lantmäteriet godkänner därför planförslaget i dess nuvarande skick så att det finns möjlighet för kommunen att utesluta granskningskedet i planprocessen.

Punkter som kan förbättras

Om kommunen ändå ska göra förändringar i planhandlingarna konstaterar Lantmäteriet att följande kan förbättras:

GENOMFÖRANDETID BÖR ANGES I ANSLUTNING TILL PLANBESTÄMMELSERNA

Planens genomförandetid framgår inte av plankartan, vilket det bör göra på grund av följande skäl:

- Kommunen ska enligt 4 kap. 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Om ingen genomförandetid anges blir den, enligt 4 kap. 23 § PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft.
- Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på sidan 24. *”Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller **behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning.** Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser.”* Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1, att rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska vara ”Genomförandetid” med samma rubriknivå som till exempel rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”.



Enligt 4 kap. 22 § PBL avser dock genomförandetiden vid planändring endast de frågor som ändras. För att ändringen ska vara tydlig bör det framgå av skrivningar i planbeskrivningen vilka planbestämmelser som ändras och att det är dessa som får ny genomförandetid. I planbestämmelsen om genomförandetid bör det framgå att genomförandetiden avser de bestämmelser som ändras. Skrivningen i Munkedals kommuns Ändring av detaljplan för Vässjeområdet, Hällevadsholm kan användas som inspiration.

ÖVERLAPPNING MELLAN BETECKNINGAR I PLANKARTAN OCH GRUNDKARTAN

I plankartan står beteckningarna "Bh1o1o2" inlagda så att de till viss del överlappar fastighetsbeteckningen "2:165" i grundkartan. Detta bör åtgärdas.

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER AV VIKT FÖR PLANLÄGGNINGEN MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stomnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk.

GRUNDKARTA

- Teckenförklaring till grundkartan saknas.
- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.
- Traktnamnet finns inte angivet i grundkartan
- Angivelse om koordinatsystem i plan respektive höjd saknas.

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.)

PASSA PÅ ATT TA BORT BESTÄMMELSE MED BYGGNADSHÖJD?

I planbestämmelsen "På med B eller BF betecknat område får friliggande utbus icke uppföras till större höjd än 2,5 meter." vilken är en av de planbestämmelser som kvarstår är det byggnadshöjd som avses. Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken. I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av till exempel outnyttjade byggrätter.



Det kanske är ett bra tillfälle att se till så att byggnadshöjd inte används för någon planbestämmelse inom ändringsområdet.

BEFINTLIGA BYGGNADER PÅ PRICKMARK

Lantmäteriet noterar att det enligt grundkartan förefaller ligga två befintliga byggnader inom prickmark. Det står inget om att dessa byggnader ska tas bort eller om dessa är attefallshus eller friggebodar i planbeskrivningen. Kanske kommunen skulle passa på att ge dessa planstöd genom korsmark eller något annan lämplig utformning när planändringen ändå genomförs?

Kommentar: Kommunen avser att lägga till genomförandetid på planhandlingen inför beslut om ändring av detaljplan samt göra en del redaktionella ändringar i planhandlingen. Fastighetsgränser har bekräftats kontrollerade av mätingenjör som utformat grundkartan. Bestämmelser om byggnadshöjd för komplementbyggnader har inte berörts i planändringen eftersom byggrätten är fullt bebyggd med huvudbyggnad och ingen ytterligare byggrätt med möjlighet till bygglövgiven komplementbyggnad finns. De två byggnaderna på prickmark har uppförts med undantagsbestämmelser för bygglöv dvs friggebodsregler och då gäller inte detaljplanens bestämmelser om t ex prickad mark. Att omvandla marken till korsmark har därför inte bedömts nödvändigt eller lämpligt. Om friggebodar omvandlas till bygglövsgivna komplementbyggnader kan nya friggebodar byggas och bebyggelsemönster och stadsbild riskerar då att bli avvikande på en enskild fastighet. Ett sådant ändringsförfarande gällande tillkommande byggrätter för komplementbyggnader bör utredas för samtliga fastigheter inom detaljplanen/området och tas i ett större sammanhang med kulturmiljö och bebyggelsestruktur för ett större område i beaktande.

Statens geotekniska institut, SGI

Yttrande över samrådshandling daterad 2022-11-15

Statens geotekniska institut (SGI) har från Orust kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte. Syftet med ändringen är att öka byggrätten på fastigheten Tofta 2:165 för att möjliggöra en tillbyggnad med veranda/entré på bostadshuset i nordost.

Underlag:

1 Plankarta, Ändring del av byggnadsplan för Tofta 2:165, Orust kommun, 2022-11-15.

SGI:s synpunkter

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot föreslagen ändring av byggnadsplanen.

Trafikverket

Då befintlig byggrätt är fyllt utnyttjad önskar fastighetsägaren bygga ut ytterligare och då behöver gällande byggnadsplan ändras.

Trafikverket ser inte att denna ändring har någon påverkan på statlig infrastruktur och har således inget att erinra i detta ärende.

Bohusläns museum

Vårt besked

Vi har inget att invända mot planförändringen. Motivering: Syftet att medge en mindre utökad byggrätt bedömer vi inte nämnvärt påverka det kulturhistoriska värdet hos detta sentida bostadshus. Det ligger högt men relativt långt från miljöns tyngdpunkt hamnen och sjöbodarna vid stranden. Dess detaljutseende



blir därför inte framträdande i den homogena bebyggelsemassan om det betraktas på avstånd. Det finns ingen känd och registrerad fornlämning inom planområdet eller dess närmaste omgivning som berörs av planförslaget.

Övrigt

Fastigheten finns inom en kommunalt utpekad miljö med högt kulturhistoriskt värde.

Naturskyddsföreningen Orust

Naturskyddsföreningen på Orust har inga synpunkter på detta förslag.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet. Vattenfall Eldistribution har inget att erinra.

Ellevio AB

Vi har tagit del av samrådshandlingarna. Vi har inga ledningar eller andra anläggningar i eller i närheten av planområdet och avstår därför från att yttra oss i ärendet. Västra Orust Energitjänst innehar områdeskoncessionen inom planområdet.

Stockens vägförening

Har inget att erinra över detaljplaneändringen och godkänner planförslaget.

Fastighetsägare till Tofta 2:85

Har inget att erinra över detaljplaneändringen och godkänner planförslaget.

Fastighetsägare till Tofta 2:67

Har inget att erinra över detaljplaneändringen och godkänner planförslaget.

Fastighetsägare till Tofta 2:23

Har inget att erinra över detaljplaneändringen och godkänner planförslaget.

Fastighetsägare till Tofta 2:165

Har inget att erinra över detaljplaneändringen och godkänner planförslaget.

Fastighetsägare till Tofta 2:57

Har inget att erinra över detaljplaneändringen och godkänner planförslaget.



Fastighetsägare till Tofta 2:58

Har inget att erinra över detaljplaneändringen och godkänner planförslaget.

Fastighetsägare till Tofta 2:84

Har inget att erinra över detaljplaneändringen och godkänner planförslaget.

Fastighetsägare till Tofta 2:81

Har inget att erinra över detaljplaneändringen och godkänner planförslaget.

Fastighetsägare till Tofta 2:27

Har vid telefonkontakt efter utgången av samrådstiden uttalat att man inte tycker att det berör dem och att de som bor närmare får yttra sig. Man kommer därför inte skicka in svarsbrevet till kommunen.

Kommentar: Kommunen bedömer att uttalandet har klargjort att fastighetsägarna inte har någon erinran emot planförslaget.

Fastighetsägare till Tofta 2:1, Falkiska donationen (2 inkomna yttranden)

1. Falkiska har inget att erinra i ärendet.
2. Det är den fastigheten som hade byggts för nära gränsen, men det är utrett så Falkiska Donationen har inget att erinra i ärendet om planändring gällande Tofta 2:165.

Medverkande

Granskningsutlåtandet har tagits fram av tjänstepersoner på Orust kommun.

Elisabeth Karlsson, planingenjör

Rickard Karlsson, planchef