



Byggnadsnämnden

BN § 32 Dnr 2019/82

## Norje 79:1 del av - Beslut om granskning för upphävande detaljplan D2

### BESLUT

Planförslaget godkänns för granskning

#### Påverkar beslutet barn/ungdomar, direkt eller indirekt?

Nej. Planförslaget innebär ingen direkt förändring av markanvändningen utan en anpassning till befintlig situation.

#### Ärendet i korthet

Planförslaget innebär att upphäva en del av byggnadsplanen och låta del av området vara icke planlagt.

#### Bakgrund

Förslag till byggnadsplan för fritidsområde vid Norje Boke vann laga kraft 1958. Byggnadsplanen reglerar bland annat mark för fritidsstugor, bad och idrott, samt allmän plats, park och väg. Utbyggnad har däremot inte skett i enlighet med planen och ett stort antal bostäder är, helt eller delvis, placerade på allmän platsmark och/eller mark för bad och idrott, se bilaga. Det innebär att en stor del av bostäderna inte kan beviljas ytterligare bygglov.

Byggnadsnämnden 2019-12-12 BN § 125 beslutade att ge Stadsarkitektavdelningen i uppdrag att upphäva del av byggnadsplan D2 inom del av fastigheten Norje 79:1.

Byggnadsnämnden beslutade 2022-12-01 BN § 96 att godkänna planen för samråd. Sammanlagt 12 skriftliga yttranden har kommit in under samrådet, varav 9 med synpunkter eller invändningar mot planförslaget. Sammanställning finns i samrådsredogörelsen.

#### Bedömning

Utifrån dagens situation och gällande detaljplan är möjligheten till beviljat bygglov inom del av fastigheten kraftigt begränsad. Ett stort antal bostäder ligger på allmän platsmark vilket innebär att bygglov för bostadsändamål inte kan beviljas. Gällande byggnadsplan är sålunda inte ett stöd utan snarare ett hinder för byggnation. För att vara en byggbar kommun ser strategiska avdelningen det som väsentligt att genomföra en ändring inom del av fastigheten, där störst avvikelser från gällande plan finns. Alternativen som finns är att ta fram en ny detaljplan, som ersätter den idag



## Byggnadsnämnden

gällande byggnadsplanen, eller att upphäva del av byggnadsplanen och låta del av området vara icke planlagt.

Även om området redan är bebyggt ska det vid upprättandet av en ny detaljplan göras en bedömning angående markens lämplighet för bostadsändamål. En större del av bostäderna ligger lågt, mellan +0-2 möh, vilket inte bedöms som lämpligt då Länsstyrelsen rekommenderar att bostäder ska placeras med färdigt golv minst +3 möh med tanke på framtida klimatförändringar och havsnivåhöjningar. En ny detaljplan som vinner laga kraft kan därmed inte garanteras på grund av områdets låga läge. I sådana fall kvarstår gällande byggnadsplan.

Att istället upphäva gällande byggnadsplan innebär att ett större antal bostäder inte kommer att vara planlagda. Mark som inte är planlagd medför vissa lättnader i bygglovsplikten, där viss byggnation kan genomföras vare sig utan bygglov eller anmälan. För att fortsätta kunna ställa vissa krav kan kommunen däremot peka ut berört område som sammanhållen bebyggelse. Att upphäva detaljplanen innebär på samma gång att strandskyddet återinträder. I detta fall, där bostäderna ligger på ofri grund, innebär det att samtliga bostadsägare, med bostäder inom 100 meter från strandlinjen, måste söka dispens den dag de avser att genomföra om/tillbyggnader på respektive tomt. Att upphäva detaljplanen innebär med andra ord att vissa avgifter i samband med bygglov kan försvinna, medan avgifter i samband med strandskyddsdispens istället tillkommer kommunen.

Strategiska avdelningen finner det mest lämpligt att upphäva del av gällande byggnadsplan, trots att det innebär vissa lättnader i bygglovsplikten och mindre stöd för att kunna styra bebyggelsens omfattning och utformning, för att kunna främja istället för att hindra byggnation inom del av fastigheten Norje 79:1.

## Beslutsunderlag

Planeringsarkitekt Dan Janérus tjänsteskrivelse 2023-04-05.

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse

Exp.

Planarkitekt D.J.