



Samrådsredogörelse

Upphävande inom byggnadsplan D2 för del av fastigheten Norje 79:1, Norje, Sölvesborgs kommun

Hur samrådet har bedrivits

Ärendet handlades inledningsvis med förenklat standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900.

Då upphävandet av detaljplanen inte efter samråd motsvarar förutsättningarna för ett förenklat standardförfarande tillämpas ett utökat förfarande framöver.

Samrådet har enligt byggnadsnämndens beslut 2022-12-01 BN § 96 genomförts under tiden 2022-12-23 till 2023-01-27.

Myndigheter och förvaltningar samt berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen har beretts tillfälle att yttra sig genom att planhandlingar har översänts till dem. Planförslaget har varit tillgängligt på Stadshuset och på kommunens hemsida under samrådstiden.

Sammanlagt 12 skriftliga yttranden har kommit in under samrådstiden, varav 9 med synpunkter eller invändningar mot planförslaget.

Inkomna yttranden under samrådstiden

Utan erinran

Sölvesborg energi	230131
Räddningstjänsten	230118
Olofströms kraft AB	230103

Med erinran eller andra synpunkter

Regionala och statliga instanser

Länsstyrelsen	230201
Lantmäteriet	230125

Kommunala nämnder och bolag

Miljöförbundet BV	230123
Västblekinge miljö ab	230113

Intresseorganisationer, föreningar och övriga

Stugföreningen Boket	230122
----------------------	--------

Sakägare, bostadsrättshavare m.fl (redovisas endast med initialer)

AP	230123
LS och MS	230121
SÅS	230120
LW och AW	230107

Yttranden från regionala och statliga instanser

Länsstyrelsen

Bakgrund och syfte

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. Det innebär att en stor del av bostäderna inte kan beviljas ytterligare bygglov. Gällande byggnadsplan är snarare ett hinder än ett stöd i bebyggelseutvecklingen. Kommunen vill därför upphäva delar av byggnadsplanen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har i handlingarna bedömt att ett upphävande av delar av byggnadsplanen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbedömning inte krävs. Länsstyrelsen är enig med kommunen i den bedömningen.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen anser att det är olämpligt att upphäva detaljplanen i syfte att utöka bebyggelsen på grund av översvämningsrisken i området.

Kommunen bör överväga att göra en ny detaljplan som också innehåller skydd mot översvämning för såväl befintlig som utökad bebyggelse.

Större del av befintlig bebyggelse ligger mer än 25 meter från strandkanten. Det skulle innebära att den bebyggelsen inte behöver ansöka om dispens för om/tillbyggnader. Ur denna aspekt ser inte länsstyrelsen någon vinst med att upphäva gällande detaljplan.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Förslaget bedöms inte aktualisera några frågor som kan föranleda prövning enligt plan- och bygglagen, PBL, 11 kap. 10 § vad gäller riksintressen, MKN, mellankommunala frågor, strandskydd, buller eller erosion. Länsstyrelsen anser dock att frågor som berör hälsa / säkerhet avseende översvämningsrisk måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen redovisar sina synpunkter nedan som bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Riksintresse

Planförslaget ligger inom riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap. §§ 1-2 MB.

Planområdet ligger inom det geografiska riksintresseområdet för högexploaterad kust enligt miljöbalken 4 kap. Det innebär att exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön som möter hinder enligt miljöbalken 4 kap 2-8§§ inte får komma till stånd.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Planförslaget bedöms inte påverkas av risk för olyckor, markföroreningar eller erosion. Inte heller bedöms riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller överstigas inom planområdet.

Översvämningsrisk

Som kommunen beskriver ligger en stor del av befintlig bebyggelse lågt i förhållande till översvämningsrisk. Det finns i dagsläget ingen övergripande plan för att skydda området från en stigande havsnivå.

Upphävande av planet syftar till en ökad bebyggelse på platsen, vilket kanske kan ses som ett obetydligt beslut om man bara ser till påverkan på enskilda fastigheter. En möjlighet att bygga in nya problem inom ett definierat riskområde för översvämning innebär däremot stora samlade konsekvenser eftersom varje utökad bebyggelse bidrar till större skador och kostnader vid en översvämningshändelse. Negativa konsekvenser riskerar att drabba både nuvarande och framtida fastighetsägare. Länsstyrelsen anser därför att det inte är lämpligt att upphäva detaljplanen i syfte att utöka bebyggelsen på grund av översvämningsrisken i området. Samtidigt skulle en ny detaljplan för området behöva innehålla ett skydd mot översvämning för såväl befintlig som utökad bebyggelse.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma om att insikten om hur mycket havet förväntas att stiga har ändrats då nya underlag och rapporter visar på att havsnivån förväntas att stiga snabbare än vad som tidigare varit känt. För att säkerställa de nya förväntade vattennivåerna innebär det att kommunen behöver räkna på ett tidsintervall om minst hundra år. En lämplig tidshorisont för havsnivåhöjning är minst år 2130.

MKN

Enligt 2 kap. 10§ PBL ska MKN följas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljökvaliteten och är juridiskt bindande, fastställda av myndigheten som regeringen utsett.

Miljökvalitetsnormer finns för luft, vatten och buller. Länsstyrelsen anser att ett upphävande av byggnadsplanen inte bedöms påverka MKN.

Mellankommunala frågor och regionala förhållanden

Ett upphävande av byggnadsplanen bedöms inte påverka mellankommunala eller regionala förhållanden.

Strandskydd

Kommunen redogör för att ett upphävande av byggnadsplanen medför vissa lättnader i bygglovsplikten, då området inte blir planlagd. Viss byggnation kan då genomföras vare sig utan bygglov eller anmälan. Ett upphävande av detaljplan 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.

17 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om att förbuden i 15 § inte ska gälla kompletteringsåtgärder

Länsstyrelsen vill informera kommunen om att det sedan 2011 finns ett beslut om förordnande som anger att förbuden i 7 kap 15 § inte ska gälla kompletteringsåtgärder till en huvudbyggnad som vidtas:

inom 15 meter från huvudbyggnaden men inte närmare strandlinjen än 25 meter, och inom en tomtplats som har angetts i ett beslut om dispens.

Större del av befintlig bebyggelse som ligger inom byggnadsplanen, som avses upphävas, ligger mer än 25 meter från strandkanten. Det skulle innebära att flertal av den befintliga bebyggelsen inte behöver ansöka om dispens för om/tillbyggnader. Ur denna aspekt ser inte länsstyrelsen någon vinst med att upphäva gällande detaljplan.

Länsstyrelsen efterfrågar även, ur strandskyddssynpunkt, en tydligare motivering till varför kommunen inte upprättar en ny detaljplan, som även redovisar skydd mot översvämningar, över området så att kommunen tydligare kan reglera och bedriva tillsyn över området så att inte ofrivillig/otillåten bebyggelse uppförs i framtiden.

I det fallet kommunen avser att gå vidare med ett upphävande av planen bör kommunen överväga att upphäva strandskyddet inom de delar som anses ianspråktaga dvs kvartersmarken. Detta för att underlätta för tillsynsmyndigheten.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP

Området ligger inom område utpekade för befintlig bebyggelse. Kommunen skriver i sin översiktsplan att:

”Låglänt mark och översvämningsrisk finns längs hela kusten och drabbar viss befintlig bebyggelse i Norge och Pukavik. Sammanhängande vallar eller

murar i fastighetsgräns kan anordnas för vissa av fastigheterna. För andra bör möjligheten till reträttområden utredas”.

Marken inom byggnadsplanen behöver utredas vidare i dessa frågor i enlighet med översiktsplanens riktlinjer.

Detaljplan

Gällande byggnadsplan vann laga kraft 1958 och genomförandetiden har gått ut.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

Kommunen har på ett översiktligt sätt redogjort för miljömålen. Länsstyrelsen anser att det är tillräckligt.

Redovisning av detaljplanens konsekvenser på fastighetsnivå

Enligt 4 kap. 33§ PBL ska konsekvenserna på fastighetsnivå för organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgå av detaljplanens planbeskrivning.

Länsstyrelsen anser att kommunen på ett tillräckligt sätt redogjort för konsekvenserna på fastighetsnivå så att varje fastighetsägare lätt kan utläsa hur den egna fastigheten påverkas.

Kommentar

Syftet med upphävandet är inte att utöka bebyggelsen, utan då utbyggnad inte har 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. Det innebär att en stor del av bostäderna inte kan beviljas ytterligare bygglov. Hade en utbyggnad varit syftet så hade skydd mot översvämning redovisats.

Att strandskyddet återinträder ser kommunen som en fördel då området är av sådan karaktär så det är viktigt att undvika privatisering utmed vattnet.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har ingen erinran mot planen men vill upplysningsvis påpeka:

GÄLLANDE FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER AV UPPHÄVANDET.

Upphävandet av del av detaljplanen (byggnadsplanen) innebär att ett relativt stort område för bad och idrott (Rb) utgår ur planen. Oklart om detta område är att betrakta som allmän plats eller kvartersmark för annat

än enskilt bebyggande (troligen det senare). Strandskyddet återinförs inom området. En konsekvens för boende i närområdet blir att området inte längre är avsett för idrott och bad, även om ändamålet inte hindras utan plan. Boende inom området kommer ha mindre möjlighet och förutsägbarhet i hur området kommer användas. Exempelvis skulle betesdrift vara möjlig inom området. Dessa konsekvenser av upphävandet skulle med fördel kunna belysas i planbeskrivningen.

Kommentar

Kommunen har också tolkat bestämmelsen Rb som kvartersmark där b.la. strandskydd återinträder. Området ska fortsatt vara lämpligt för friluftsbad/friluftsliv men fler konsekvenser kan beskrivas i planbeskrivningen.

Yttranden från kommunala nämnder, bolag m.fl.

Miljöförbundet BV

Miljöförbundet ser problem (främst för de boende i området) med att upphäva planen, utifrån tillsynen av strandskyddslagstiftningen. När planen upphävs återinträder strandskyddet, både på de i dag allmänna ytorna ner mot havet men även på det som i dag utgörs av tomtmark. Även åtgärder som inte kräver bygglov kan kräva strandskyddsdispens. Utifrån kartunderlaget skulle ett 35- tal befintliga hus och ytterligare ett antal övriga byggnader komma att ligga inom strandskyddat område, om strandskyddet återinträder.

Av Naturvårdsverkets handbok ***Strandskydd- en vägledning för planering och prövning*** framgår följande:

Ändring av byggnader och ändrad användning av byggnader

Inom ett strandskyddsområde får inte byggnader eller byggnaders användning ändras om det hindrar eller avhåller allmänheten från att använda ett tidigare tillgängligt område. Bestämmelsen innehåller två olika moment: fysiska ändringar av byggnader och ändringar av byggnaders användningssätt.

Utvändiga ändringar som påverkar allmänhetens rätt eller vilja att vistas nära byggnaden kan vara utbyggnader, tillbyggnader, verandor eller yttre utformning som ger intryck av ett bostadshus. För denna typ av ändringar krävs inte alltid en dispens inom en redan tidigare bestämd tomtplats, när det till exempel handlar om en gäststuga som inte hindrar allmänheten utöver vad som redan gäller på grund av den befintliga tomten. Däremot kräver ändringarna som regel dispens om byggnaden är fristående och inte klassificeras som en huvudbyggnad.

Invändiga ändringar kan ha betydelse för hur byggnaden utnyttjas, till exempel om byggnaden isoleras eller förses med elektricitet eller vatten och avlopp. Det kan göra att byggnaden kommer att kunna användas på ett annat sätt än tidigare, i sådant fall kräver ändringen dispens om den ändrade byggnaden avhåller allmänheten från att vistas i området. Sådana ofta svårbedömda fall kan omfattas även av den andra delen av bestämmelsen som rör ändringar av en byggnads användningssätt.

Förbudet mot ändringar av byggnaders användningssätt omfattar situationer när mindre byggnader, till exempel sjöbodrar och fiskebodrar används som bostäder. Det gäller även när en enkel byggnad med övernattningsmöjlighet, till exempel en jaktstuga, börjar utnyttjas på ett sätt gör att byggnaden bör karaktäriseras som en fritids- eller permanentbostad. Förbudet motiveras av att det i dessa fall uppstår en privatiserande effekt. En ansökan om att använda en enkel övernattningsbostad som till exempel fritidshus bör bedömas utifrån effekten, det vill säga om en sådan användning innebär att tomtplatsen utökas, vilket i sig inverkar på strandskyddets syften. En formellt godkänd, utvidgad tomtplats kan även underlätta att man bygger fler byggnader med mera.

Övriga åtgärder

Allmänt gäller att förhållandevis få normala åtgärder på befintlig tomtmark eller tomtplats är dispenspliktiga eftersom de inte väsentligen förändrar livsvillkoren för djur- och växtlivet. Anledningen är dels att befintliga tomter bara undantagsvis utgörs av värdefulla biotoper, dels att åtgärder på land inom förhållandevis små tomter oftast är av begränsat slag, även om undantag naturligtvis förekommer. Till exempel bör det kräva dispens att göra om en tomt genom att schakta eller spränga.

Åtgärder i vatten i anslutning till en befintlig tomt kan oftare än åtgärder på land väsentligen förändra livsvillkoren för djur och växter. Samma åtgärd kan kräva olika bedömning beroende på om åtgärden ska ske på eller utanför en befintlig tomt. En åtgärd som inte är en väsentlig förändring på en befintlig tomt kan innebära en väsentlig förändring om åtgärden utförs utanför en befintlig tomt, till exempel i närheten av en fiskestuga eller ett båthus utanför en avgränsad tomtplats. Om dessa ligger i opåverkad naturmiljö kan det till exempel innebära en väsentlig förändring av livsmiljön att anlägga en parkeringsplats.

Nedanstående anläggningar, anordningar och åtgärder är exempel på sådant som kan innebära en väsentlig förändring och följaktligen kan vara ett hot mot djur- och växtlivet eller allmänhetens tillgång till strandområden så att det påverkas på ett oacceptabelt sätt:

*Bryggor, pirar, strandskoningar och hamnar innebär förhållandevis stora ingrepp i naturmiljön.

*Utfyllnad, muddring, grävning, ledningsdraging, schaktning, sprängning (särskilt i vatten) och markbearbetning kan beroende på omfattningen försämra förutsättningarna för det befintliga djur- och växtlivet.

*Placering av röjningsavfall, övrigt avfall, sten eller massor från till exempel markförbättringar och dikesrensningar kan beroende på omfattningen i olika grad försämra förutsättningarna för det befintliga djur- och växtlivet.

*Placering av kasserad skörd, gödselstukor, överskottshalm och ensilagerester kan medföra stor utlakning av näringsämnen, vilket bidrar till övergödning av sjöar och vattendrag.

*Spridning av gödsel, pressaft, urin, slam eller bekämpningsmedel och jordförbättrande medel kan skada djur- och växtlivet.

*Uppdämning, markavvattning och andra åtgärder som stör hydrologin, till exempel dränering i form av utdikning, rensning eller för stort vattenuttag.

*Kulvertering och rörläggning av diken skadar förutsättningarna för arter som är beroende av småvatten.

*Transporter som utförs på ett sådant sätt att markskador uppstår skadar vegetationen och kan få en dränerande eller dämmande effekt.

*Avverkning av träd och buskar och borttagande av död ved är negativt för arter som är beroende av gamla träd eller buskage.

*Anläggning av vägar, planer och andra hårdgjorda ytor skär av existerande biotoper.

*Täktverksamhet (berg och lösa avlagringar eller vattentäkt) kan förutom biotopförstörelse orsaka störning, förorening och minskade flöden.

*Plantering av träd som medför ökad beskuggning kan skada hävdgynnade växt- och djursamhällen men också i vissa fall gynna livsbetingelserna för skugggynnade arter.

*Anläggning av golfbanor, friluftsanläggningar och badplatser kan i olika grad försämra förutsättningarna för det befintliga djur- och växtlivet.

*Upphörande av hävd för andra verksamheter minskar förutsättningarna för att de hävdgynnade arterna ska kunna fortleva.

*Insådd av gräs eller vallfrön, och inplantering av främmande djur- och växtarter kan skada det befintliga djur- och växtlivet.

*Anläggningar som kan påverka vattentemperatur och vattenomsättning.

*Anläggningar som kan ge upphov till buller och vibrationer, både ovan och i vattnet.

*Anläggningar som kan påverka migrerande av arter.

Andra exempel på åtgärder kan vara utvidgning av tomtplats inom strandskyddat område, spridning av gödsel eller bekämpningsmedel, anläggning av våtmarker, sandstränder och gräsmattor, plantering av växter, klippning eller annan borttagning av vegetation, vassröjning där rötterna grävs upp, trädfällning eller grävning (utom åtgärder inom jord- och skogsbruk).

Ändring i stället för upphävande

Miljöförbundet förespråkar därför att man i stället, i samråd med länsstyrelsen, undersöker om man inte i stället kan ändra detaljplanen och befästa befintliga förhållanden. Samtidigt som man då kan passa på att klimatanpassa planerna. I en planändring skulle man t ex kunna lägga in moderna planbestämmelser på marken mellan befintlig bebyggelse och havet. Bestämmelser som på ett bättre sätt säkerställer att denna yta blir tillgänglig för åtgärder som skyddar befintlig bebyggelse mot klimateffekter (t ex framtida skyddsvallar). Då kan även strandskyddet åter upphävas.

Att befintliga hus ligger lågt, i förhållande till förväntade framtida havsnivåhöjningar, påverkas inte i praktiken av om de ligger inom en plan eller utanför planlagt område.

Kommentar

Kommunen är medveten om att strandskyddet återinträder även på det som idag används som tomtmark. Detta är inte huvudsyftet med upphävandet men blir ändå en positiv följd då området är av sådan karaktär så det är viktigt att undvika mer privatisering utmed vattnet.

Precis som ni MBV skriver ovan är det allmänt så att förhållandevis få normala åtgärder på befintlig tomtmark eller tomtplats är dispenspliktiga eftersom de inte väsentligen förändrar livsvillkoren för djur- och växtlivet.

Planbeskrivningen kompletteras med exempel på åtgärder som begränsas av strandskyddet och kräver strandskyddsdispens.

Att ändra planen och då också utreda lämpliga klimatskydd (skyddsvallar) med tillhörande finansiering/genomförande är inte ett realistiskt alternativ i detta läge.

Västblekinge miljö AB

Vägarna i området, Lanternans väg, Kompassvägen och Bogvägen, är smala med uppstickande stenar i vägkanten och uppfyller inte kraven för framkomlighet för renhållningsfordon. Vägarna saknar även vändplaner dimensionerade för renhållningsfordon.

För att garantera framtida tömning av kommunalt avfall från fastigheterna behöver vägarna förbättras till standard enligt de kommunala föreskrifterna. Som alternativ till detta kan det iordningsställas ytor som är lätt tillgängliga för renhållningsfordon där de boende kan hänvisas att ställa sina kärl.

Kommentar

Synpunkten noteras och skickas till huvudmannen/fastighetsägaren.

Yttranden från intresseorganisationer, föreningar och övriga

Stugföreningen Boket

Om syftet är att möjliggöra ytterligare bygglov, varför upphävs inte hela planen? Varför är inte 12 stugor med i denna upphävning av plan?

Vi i styrelsen har fått frågor från stugägare som inte är med i denna upphävning av plan. Varför är deras fastigheter inte med, varför skall deras fastigheter begränsas av denna gamla plan. Skall denna gamla plan fortfarande gälla för dessa fastigheter?

Vid studie av byggplanen D2* ifrån 1959 måste denna anses föråldrad då den inte tar hänsyn till dagens regelverk för planering och uppförande av nya fastigheter samt renovering/tillbyggnad av befintliga. Den saknar även stöd för moderna krav på tillgång till vatten, avlopp, elförsörjning, bredband o dyl.

Vi i styrelsen anser att hela planen skall upphävas.

Markeringarna på planen som är upprättad så är "parken" inte markerad. Det finns flera befintliga fastigheter som idag ligger i denna "park".

Vi i styrelsen anser att parken även skall upphävas fram till naturområdet som finns markerad på detaljplan upprättad 1997-04-08 för del av Norje 79:1

Det ser ut som man dragit den västra gränsen för upphävandet till stora delar längs med gränsen för kvartersmark för fritidsbebyggelse. Varför

upphävs inte även den allmän platsmark (park) där de befintliga fritidshusen ligger idag (Kompassvägen och Lanternans väg), in mot campingen?

Ni beskriver i bedömningen att det är den planlagda allmänna platsmarken som utgör hinder för byggnation i området. Eftersom även andra delar av planen utgör hinder för byggnation i området bör större del av planen upphävas. Markområdet som upphävs bör utökas och utgöras av markområde ända fram till plangränsen för detaljplanen från 1997, enligt er hemsida är kallad G10. Upphävandet bör lämpligast anpassas till G10s planområdesgräns, mot området som är planlagt som Allmän platsmark NATUR.



Det finns 2 stugor i vår stugförening som finns med i planen som är gjord 1997-04-08 för del av Norje 79:1.

Vad gäller för dessa stugor ?



Plan från 1958



Från plan 1997

Kommentar

Planen har inte samma brister geografiskt i västra delen som i östra så den föreslås finnas kvar där. Bredband, avlopp m.m. styr inte av detaljplanen. Syftet med upphävandet är inte primärt att möjliggöra för nya byggnader men det kan inte heller utslutas i en bygglovsprövning. Tillbyggnader tillåts om man klarar sin byggrätt eller kan bygga enligt attefall.

Upphävandegränsen anpassas efter gränsen för G10 planen från 1997. Båda utpekade stugor finns kvar i G10 och gränsen justeras efter stugan i söder.

Skrivelser från sakägare, bostadsrättshavare m.fl.

AP

Som jag ser det så är vägen som är vid stugan 2046, 2048 och 2050 inte som dagens. Den skall gå mer västerut. Det som ni har är den gamla vägen som går genom tomten 2051. Jag har satt en ritning på det som 2051 visade mig då han byggde om stugan.

Kommentar

Ja, vägen stämmer inte som den är ritad på planen vilket är en av anledningarna till varför vi upphäver byggnadsplanen.

LS och MS

Vi tycker detta är fel och framför våra synpunkter nedan. Bakgrund till våra synpunkter:

- Vår stuga på Barkassvägen ingår i Norje 79:1.
- Vi arrenderar alla av samma jordägare och har gemensamma arrendevillkor med undantag för arrendeavgift som är beroende av fastighetens placering inom Norje 79:1.
- Vi ingår alla i samma stugförening, Stugföreningen Baket.
- Campingens markområde omfattas inte av våra synpunkter.

Mot ovanstående bakgrund anser vi att:

- Upphävande av byggnadsplanen för del av Norje 79:1 skall även omfatta stugorna på Barkassvägen.
- Det skall vara samma regelverk för till/ombyggnation för hela Norje 79:1 såvida inte fastigheten omfattas av annan lagstiftning (tex strandskydd).
- Hela Norje 79:1 skall ha samma arrendevillkor (ej Avgift enl ovan).
- Hela Norje 79:1 skall ha samma förutsättningar om jordägaren vill göra förändringar i arrendevillkor.
- Hela Norje 79:1 skall ha samma förutsättningar om jordägaren väljer att avyttra området till en ny ägare.
- Hela Norje 79:1 skall ha samma förutsättningar om stugägarna erbjuds avstyckning/inköp av sin egen fastighet.

Vid studie av byggnadsplanen D2* ifrån 1959 måste denna anses föråldrad då den inte tar hänsyn till dagens regelverk för planering och uppförande av nya fastigheter samt renovering/tillbyggnad av befintliga.

Den saknar även stöd för moderna krav på tillgång till vatten, avlopp, elförsörjning, bredband o dyl.

- Bestämmelser i D2* inte kan användas för beslut av framtida bygglovsärenden hos de fastigheter som föreslås ligga kvar i den gamla byggnadsplanen.
- En enhetlig och gemensam byggnadsplan alt ingen byggnadsplan (som Stadsarkitektavdelningen föreslår i sitt förslag) för Hela Norje 79:1 utgör en viktig parameter för värdeutvecklingen för samtliga fastigheter inom Norje 79:1.

Kommentar

Planen har inte samma brister geografiskt med stugor som ligger fel i västra delen som i östra så den föreslås finnas kvar där. Bredband, avlopp m.m. styr inte av detaljplanen. Syftet med upphävandet är inte primärt att möjliggöra för nya byggnader men det kan inte heller utslutas i en bygglovsprövning. Tillbyggnader tillåts om man klarar sin byggrätt eller kan bygga enligt attefall.

SÅS

Jag har del av förslaget till att gällande förslaget om detaljplan upphävs och det är ju bra,
Men enligt det nya förslaget kommer flera av mina byggnader finnas inom området park. Detta kan jag ej godkänna. Jag betalar ett högt arrende till markägaren av No1je 79: 1. Så man vill ju inte ha något parkområde på tomten där rätten till att använda marken begränsas
Så se till att flytta gränsen för linjen som utgör park närmare campingen så att inga byggnader ligger inom området park.
Eller låt parkmarken ingå i markområde som upphävs.

Kommentar

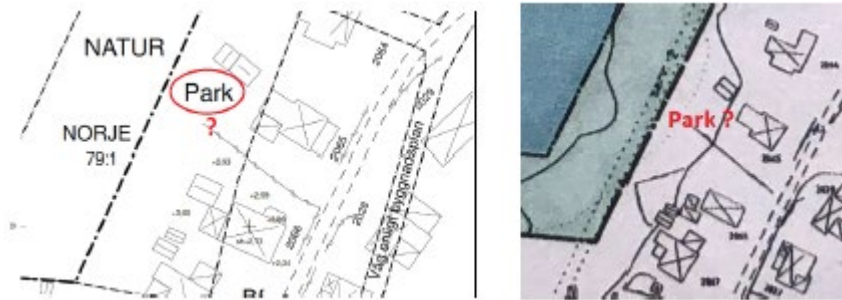
Inga hus ska ligga kvar inom kartans parkmark som inte upphävs. Gränsen anpassas så att den stämmer bättre mellan G10 och D2.

LW och AW

Vi är väldigt tacksamma att gällande detaljplan skall upphävas.
På nybyggnadskartan vi tog ut 2021 fanns det inritat den gamla vägens placering samt den verkliga vägens placering. Men även en park som vi inte visste fanns och där delar av våra fastigheter är belägna.
Vad händer med denna park när upphävande av detaljplan D2 upphävs?

Bakgrund och syfte.

I planbeskrivningen beskriver ni att utbyggnaden av fritidsområdet vid Norje Boke inte har skett i enlighet med planen från 1959 vilket innebär begränsade möjligheter till beviljande av ytterligare bygglov. Ni hänvisar till ett uppdrag som stadsarkitektavdelningen fått från Byggnadsnämnden 2019 för att upphäva en del av planen. Om syftet är att möjliggöra ytterligare bygglov, varför upphävs inte hela planen? Ingår det i uppdraget att endast del av planen ska upphävas?



Enligt nybyggnadskarta som kommunen upprättat 2021-02-16 åt oss på Kompassvägen xxxx.

- Kommer denna park försvinna och gränsen blir mot naturområdet blir enligt plan upprättad 1997-04-08 för del av Norje 79:1?

Förslag till upphävande - Markområde för upphävande:

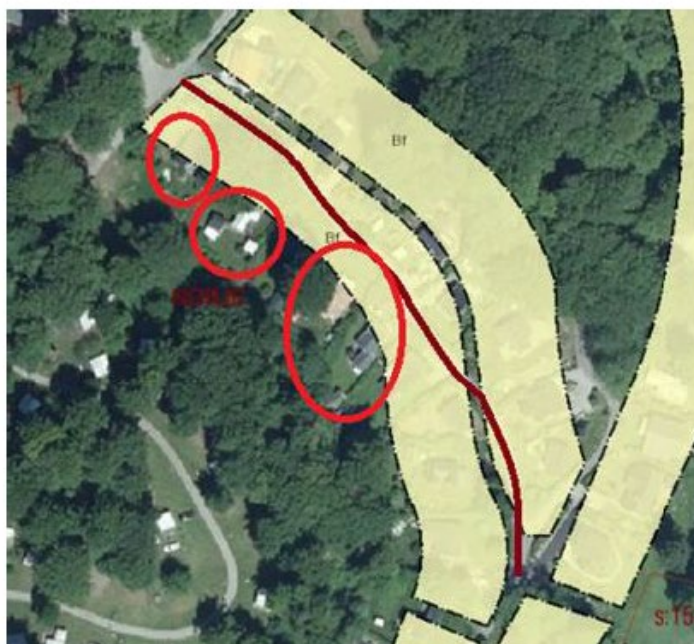
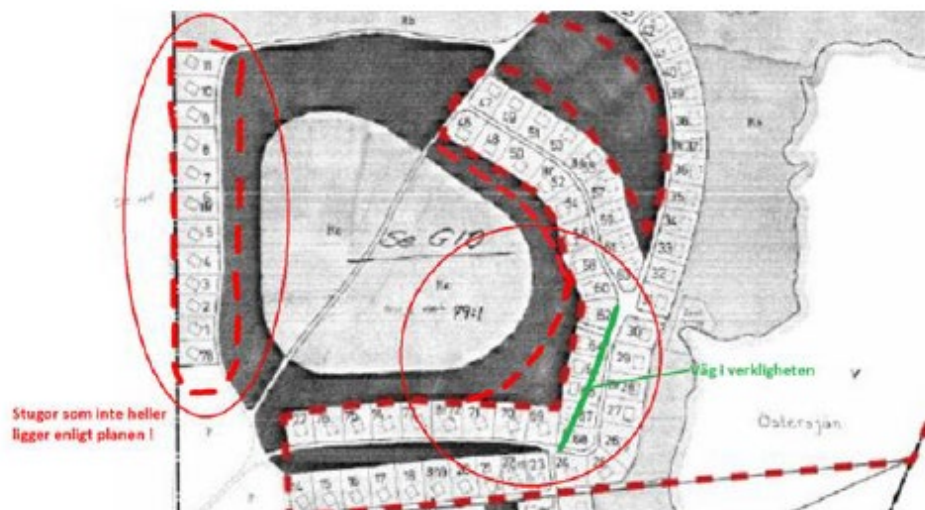
o Vad ligger till grund för den avgränsning som gjorts för upphävandet?

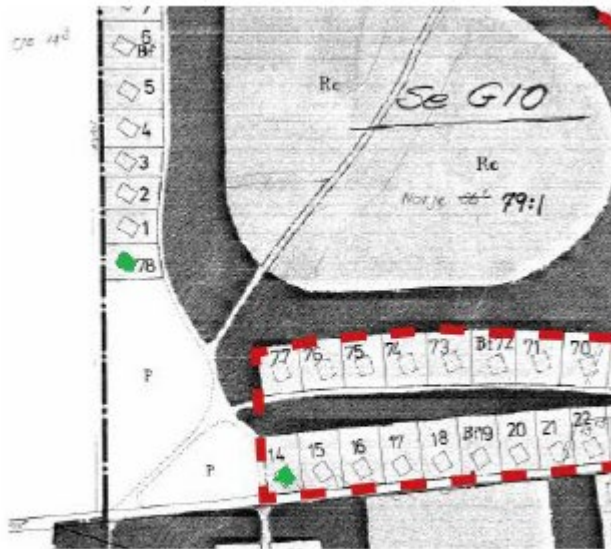
o Varför upphävs endast den östra delen av planen?

o Det ser ut som man dragit den västra gränsen för upphävandet till stora delar längs med gränsen för kvartersmark för fritidsbebyggelse. Varför upphävs inte även den allmän platsmark (park) där de befintliga fritidshusen ligger idag (Kompassvägen och Lanternans väg), in mot campingen?

o Ni beskriver i bedömningen att det är den planlagda allmänna platsmarken som utgör hinder för byggnation i området. Eftersom även andra delar av planen utgör hinder för byggnation i området bör större del av planen upphävas. Markområdet som upphävs bör utökas och utgöras av markområde ända fram till plangränsen för detaljplanen från 1997, enligt er hemsida är kallad G10. Upphävandet bör lämpligast anpassas till G10s planområdesgräns, mot området som är planlagt som Allmän platsmark NATUR.

För oss personligen har den planlagda parkmarken utgjort hinder för byggnation av Attefallshus på vår arrendetomt, Kompassvägen xxxx. Marken som är utlagd som parkmark används som tomtmark av fritidsbostäderna längs med Kompassvägen och utgör hinder mot framtida utbyggnad av fritidstomterna. Vår bedömning är därför att även den marken (parkmarken) bör ingå det markområde som upphävs.





Plan från 1958



Plan från 1997

Kommentar

Inga hus ska ligga kvar inom kartans parkmark som inte upphävs. Gränsen anpassas så att den stämmer bättre mellan G10 och D2.

Syftet med upphävandet är inte i syfte att utöka bebyggelsen utan då utbyggnad inte har 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. Det innebär att en stor del av bostäderna inte kan beviljas ytterligare bygglov. Detta gäller för den östra delen av D2.

Revidering av planförslaget

Inkomna synpunkter under samrådet har, förutom vissa redaktionella ändringar, medfört följande förändringar av planförslaget inför granskning:

- Gränsen för det området som avses upphävas justeras något för bättre anpassning mot gällande plan G10 från 1997.
- Planbeskrivningen kompletteras med mer text om syftet med upphävandet och förtydligande om strandskyddets återinträde med exempel på åtgärder som behöver dispens.

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda

Följande har kvarstående synpunkter från samrådet som helt eller delvis inte har beaktats:

- Att ändra planen och då också utreda lämpliga klimatskydd (skyddsvallar) med tillhörande finansiering/genomförande är inte ett realistiskt alternativ i detta läget.

Strategiska avdelningen

Magnus Runesson
Teknisk chef

Dan Janérus
Planarkitekt