

Ändring av detaljplan för del av Torpa 1:1, Dalbylandet

Planbeskrivning, tillägg till laga kraft vunnen planbeskrivning 2015-11-26



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelsen får se ut inom ett visst område. När detaljplanen vunnit laga kraft är den ett juridiskt bindande dokument som innehåller information och vad man får göra för byggåtgärder inom planområdet.

Om planen inte är av betydande intresse för allmänheten, inte strider mot kommunens översiktsplan och inte kan medföra en betydande miljöpåverkan får planen tas fram enligt standardförfarande. I annat fall ska ett utökat förfarande tillämpas.

I följande plan tillämpas reglerna för ett begränsat standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Det innebär att om samrådshandlingen godkänns av berörda sakägare, Länsstyrelsen Östergötland och Lantmäteriet kan ändringen direkt hanteras för antagande. Motiveringen till detta är i det här fallet att ändring rör ett begränsat område och är av principiellt enkel karaktär.

Standardförfarandet kan begränsas

Standardförfarande



Begränsat förfarande



Processen vid standardförfarande och processen vid begränsning av standardförfarande. Illustration: Boverket

Figur 1. Processkarta Källa: www.boverket.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	2
ADMINISTRATIVA FRÅGOR & PLANHANDLINGAR	3
SAMMANFATTNING ÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	4
BAKGRUND & SYFTE	5
TIDIGARE KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN	7
PLANFÖRSLAG – NULÄGE, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	7
FRÅGOR BEVAKADE AV LÄNSSTYRELSEN	8
FÖRKLARING AV PLANBESTÄMMELSERNA	10
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	11
SAMMANFATTANDE KONSEKVENSER	12
REFERENSER OCH BILAGOR	12

ADMINISTRATIVA FRÅGOR & PLANHANDLINGAR

Detaljplanens diarienummer: 2021/353 (Gällande detaljplan 2014/247 - 0512-P16_1 Detaljplan för del av Torpa 1:1, Dalbylandet)

Samrådstid: 3 veckor, efter att beslut om samråd är fastställt.

Planförfarande: Begränsat standardförfarande

Genomförandetid

Planens genomförandetid upphör att gälla 2025-11-26.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden som överensstämmer med detaljplanen.

Preliminär tidplan

Beslut om samråd	oktober 2023
Antagande	februari 2024

Planhandlingar

- *Plankarta med planbestämmelser, Laga kraft 2015-11-26*
- *Planbeskrivning, Laga kraft 2015-11-26*
- Plankarta med planbestämmelser, reviderad 2023-10-30
- Planbeskrivning 2023-10-30, *tillägg till Planbeskrivning laga kraft 2015-11-26.*
- Samrådsredogörelse (efter samråd)

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning*
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

*publiceras inte på kommunens webbplats med hänsyn till GDPR. Handlingen kan begäras ut genom kontakt med kommunen via telefon 0381-66 12 00.

SAMMANFATTNING ÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Syftet med detaljplanen är att korrigera ett fel i tidigare fastighetsindelning för att skapa ett ändamålsenligt nyttjande av kvartersmark. Det är genom en justerad egenskapsbestämmelse om minsta tillåtna fastighetsstorlek som en korrigerad av en tidigare felaktig fastighetsreglering löses. Kommunen har valt att göra en ändring av detaljplan, där egenskapsbestämmelsen om minsta fastighetsstorlek, 1000 m², upphävs inom rödmarkerat område se figur 1. En ny bestämmelse d₁ - införs och görs gällande inom berört området, där minsta fastighetsstorlek tillåts om 700 m².



Figur 1. Utklipp från detaljplanekarta i den del som avser ändring av egenskapsbestämmelse.

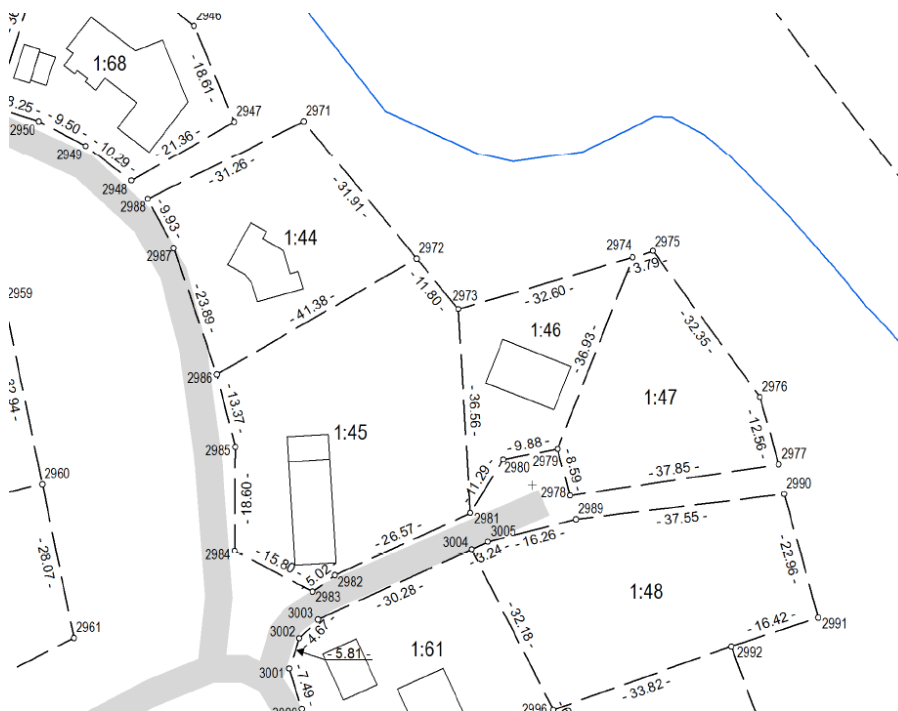
BAKGRUND & SYFTE

Bakgrund

Ydre kommun antog 2015 detaljplanen för del av Torpa 1:1, Dalbylandet. Detaljplanen vann laga kraft 2015-11-26. Kommunen ansökte om en fastighetsreglering hos Lantmäteriet, vid fastighetsregleringen(E16117) som berörde den kommunägda fastigheten Torpa 1:43 och den privatägda fastigheten Torpa 1:37 samt klyvning av Torpa 1:37 och avstyckning från Torpa 1:43. Lantmäteriet meddelade 2016-05-26 ett fastighetsbildningsbeslut som preliminärfråga. Vilket betyder att detta fastighetsbeslutet meddelades utan markering av fastighetsgränser och utan att lantmäteriförrättningen avslutats, det vill säga ett delbeslut i förrättningen.

Då beslutet, 2016-05-26, inte överklagades vann fastighetsbildningsbeslutet laga kraft. De nybildade fastigheterna Torpa 1:44-1:68 kunde nu registreras i fastighetsregistret efter godkännanden. Registrering i fastighetsregistret skedde 2016-06-16.

I oktober 2016 kontaktade fastighetsägarna utav Torpa 1:45 och Torpa 1:46 och meddelade att fastighetsgränserna blivit fel. Lantmäteriet kunde också konstatera att fastighetsbildningsbeslutet ifråga om den aktuella gränsen avvek från den formella ansökan som fanns i förrättningen. Felet berodde på att ansökan avvikit från detaljplanens illustrationslinjer. Illustrationslinjerna hade Lantmäteriet fått från Ydre kommun som underlag för förrättningen. Felet uppmärksammades inte av Lantmäteriet, utan kommunens illustrationslinjer kom att utgöra underlag för beslut i den formella ansökan, se figur 2.



Figur 2. Utklipp ur fastighetskarta. (E16117)

Efter att felet uppmärksammats följde en del kontakter mellan kommunen, Lantmäteriet och fastighetsägare. Lantmäteriet beslutade 2016-11-21 om rättelse enligt dåvarande 26 §

förvaltningslagen där fastighetsgränsen mellan fastigheterna Torpa 1:45 och 1:46 skulle justeras. Rättelsen skulle innebära att Torpa 1:46 areal ändrades från 1012 m² till 730 m², att Torpa 1:45 areal ändrades från 1592 m² till 1874 m² samt att Torpa 1:43 ökade i areal med 1 m². Vad som konstaterats i efterhand är att förfarandet med rättelse enligt förvaltningslagen var juridiskt klart felaktigt. Rättelse enligt förvaltningslagen syftar till att möjliggöra korrigerings av mindre skrivfel etc., men vid förrättningen har rättelsen i praktiken inneburit en fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen.

Ärende E20703 pågående förättning

Ägarna till Torpa 1:45, 1:46 och 1:47 har ansökt om:

- dels fastighetsbestämning av den aktuella fastighetsgränsen mellan Torpa 1:45 och 1:46, för att juridiskt avgöra fastighetsgränsens rättsliga läge på marken.
- dels fastighetsreglering mellan fastigheterna Torpa 1:45, Torpa 1:46 och Torpa 1:47 för att åstadkomma ett slutresultat som stämmer överens med ansökan i ärende E16117.

Fastighetsregleringen står i strid med detaljplanebestämmelse om minsta tillåtna fastighetsstorlek om 1000 m². Ydre kommun har meddelat Lantmäteriet att areaavvikelsen från detaljplanen godtas. Lantmäteriet anser dock att areaavvikelsen är klart större än vad som ryms i begreppet mindre avvikelse enligt 3 kap 2 § fastighetsbildningslagen.

Kommunen har valt att göra en ändring av detaljplanen, där egenskapsbestämmelsen om minsta fastighetsstorlek 1000 m² ändras inom rödmarkerat område se figur 1. En ny bestämmelse införs och görs gällande inom berört området, där minsta fastighetsstorlek tillåts om 700 m².

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att korrigera ett fel i tidigare fastighetsindelning för att skapa ett ändamålsenligt nyttjande av kvartersmark. Det är genom en justerad egenskapsbestämmelse om minsta tillåtna fastighetsstorlek som en korrigerings av en tidigare felaktig fastighetsreglering löses.

Läge och areal

Planområdet är beläget i Ydre kommun, vid Sommens sydvästra strand cirka 4 km från Hestra och 2 kilometer från Torpa kyrkby.

Markägoförhållanden

Det område som direkt berörs av ändringen är:

- Torpa 1:47, 1014 m², privat fastighetsägare
- Torpa 1:46, 730 m², privat fastighetsägare
- Torpa 1:45, 1876 m², privat fastighetsägare
- Torpa 1:44, 1158 m², privat fastighetsägare
- Torpa GA:11, 9 589 m², Ydre kommun

TIDIGARE KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Översiktsplan 2013 betonas vikten av möjligheten till att skapa sjönära boende.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram

Riktlinjer bostadsförsörjningen fastställda 2017-11-20 kf, Dnr:

Detaljplaner

För området gäller *Detaljplan för del av Torpa 1:1, Dalbylandet i Ydre kommun (2015-11-26)*. Inom det aktuella området tillåts inte fastigheter ha en storlek mindre än 1000 m².

PLANFÖRSLAG – NULÄGE, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Förslag på ändring innebär att man inom kvarteret, berörda fastigheter Torpa 1:44, 1:45, 1:46 och 1:47, ändrar bestämmelsen om minsta möjliga fastighet till 700 m² istället för nuvarande 1000 m². Ändringen kommer inte medföra några konsekvenser för omkringliggande bebyggelse.

Trafik, Naturmiljö, Kulturmiljö, Service och Teknisk försörjning

Ändringen medför ingen påverkan på ovan nämnda områden.

Sociala aspekter

Barnperspektivet

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Denna är även inskriven i svensk lag (2018:1197) sedan den 1 januari 2020 och ska beaktas i all offentlig planering.

Förslaget medför inga konsekvenser rörande barnkonventionen.

Jämställdhet och mångfald

Jämlikhet innebär att alla individer ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. För att skapa jämlika förutsättningar är det viktigt att planera med ett normkritiskt perspektiv och skapa goda förutsättningar för en god livskvalitet.

Ingen påverkan.

Tillgänglighet och trygghet

Ingen påverkan

FRÅGOR BEVAKADE AV LÄNSSTYRELSEN

Riksintresse

Ingen påverkan.

Kommunöverskridande frågor

Ingen påverkan

Strandskydd

Ingen påverkan, ändringen görs inom redan ianspråktagen kvartersmark där strandskyddet är upphävt.

Område för upphävande

Se plankarta för berört område för avgränsning och lokalisering av upphävandet av bestämmelsen minsta fastighetsstorlek 1000 m².

Strandskyddets syfte

Strandskyddet gäller vid havet, vid insjöar och vattendrag. Skyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde), i vissa fall har Länsstyrelsen beslutat om ett utökande av strandskyddet. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet enligt miljöbalken 7 kap § 13.

Hälsa och säkerhet

Buller

Ingen påverkan.

Föroreningar

Ingen påverkan.

Radon

Ingen påverkan.

Brand och farligt gods

Ingen påverkan.

Risker

Ras och skred

Ingen påverkan.

Risk för högt vattenstånd

Ingen påverkan.

Miljökvalitetsnormer

Ingen påverkan.

Vattenkvalitet

Ingen påverkan.

Luft

Ingen påverkan.

Miljömål**God bebyggd miljö**

Ingen påverkan.

Ekosystemtjänster

Ingen påverkan.

Behovsbedömning

Enligt plan- och bygglagen 5 kap och miljöbalken 6 kap skall en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB) upprättas.

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, med utgångspunkt i 6 kap MB (1998:808). Frågan om betydande miljöpåverkan ska avgöras genom ett särskilt beslut. Om undersökningen kommer fram till att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan innebär det att planen ska miljöbedömas genom en strategisk miljöbedömning. I den bifogade checklisten i slutet av planbeskrivningen redogörs för de miljöaspekter som bedömts vara aktuella för det fortsatta detaljplanearbetet. Observera att undersökningen är preliminär och ny kunskap som tillförs under planprocessen kan innebära att undersökningen och bedömningen måste omvärderas.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Ändringen kommer inte att medföra en betydande miljöpåverkan.

FÖRKLARING AV PLANBESTÄMMELSERNA**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

d₁ - minsta fastighetsstorlek 700 m².

ÄNDRING AV PLANKARTA

För området gäller *Detaljplan för del av Torpa 1:1, Dalbylandet* den planen fortsätter att gälla i sin helhet undantaget ändringen som berör fastigheterna Torpa 1:44, 1:45, 1:46 och 1:47 där bestämmelsen om minsta tilltånta fastighetsstorlek ändras. (Rödmarkeratområde)

Gränser

 Gräns för ändring

Fastighet

d₁ - minsta fastighetsstorlek 700 m², PBL 4 kap 18 § 1st

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Genomförandefrågorna redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan, de utgör en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid som löper ut 2025-11-26. I och med ändringen förändras inte genomförandetiden för *Detaljplanen för del av Torpa 1:1, Dalbylandet*.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att få lov enligt plan- och bygglagen för anläggningar som överensstämmer med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men fastighetsägaren har ingen garanterad rätt att erhålla bygg-, rivnings- eller marklov. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Kommunen står för alla kostnader kopplade till arbetet med ändring av detaljplanen och efterföljande kostnader rörande fastighetsreglering. Rörande kostnader kopplade till fastighetsregleringar bör nämnas att Lantmäteriet bär en stor del av ansvaret för uppkommen problematik rörande den befintliga fastighetens storlek och att den strider mot gällande detaljplan.

Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

Ingen påverkan

SAMMANFATTANDE KONSEKVENSER

Den konsekvens planändringen medför är att en felaktig fastighetsreglering kan rättas. En annan konsekvens är att Torpa 1:45, 1876 m², teoretiskt skulle kunna delas upp i två fastigheter.

Medverkande i planarbetet
Samhällsplaneringskontoret

REFERENSER OCH BILAGOR

Undersökning av betydande miljöpåverkan_ÄDP Torpa 1_1, 2023-09-30