



TANUMS
KOMMUN

TANUMS KOMMUN

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Plan- och kartavdelningen

Samrådshandling

2024-03-07

PLAN.2022.229

Plannummer: xx:xxx



PLANBESKRIVNING

Upphävande av del av byggnadsplan för område vid Tanums Kyrka Tanums kommun

Upphävande av byggnadsplan upprättas i enlighet PBL SFS 2010:900
Antagen av MBN / KF: 20xx-xx-xx
Laga kraft: 20xx-xx-xx

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Syfte.....	1
Beskrivning upphävande av delar av byggnadsplanen	1
Planhandlingar som hör till byggnadsplanen	2
Ärendeinformation.....	2
Avvägning enligt 2 kap. plan- och bygglagen	2
Planeringsförutsättningar.....	5
Fysisk miljö	5
Byggnadsplan	5
Grundkarta	6
Översiktsplan.....	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	6
Riksintresse.....	7
Fornlämningar	7
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	8
Genomförandetid.....	8
Ekonomiska och fastighetsrättsliga genomförandefrågor	8
Organisatoriska genomförandefrågor.....	9

SYFTE

Syftet är att ordna de inaktuella delar av byggnadsplanen som utgörs av vägområde, vidare syftar till att ordna den de planmässiga förhållandena bostadsfastigheter som har bildats och bebyggt i strid med den gällande byggnadsplan.

BESKRIVNING UPPHÄVANDE AV DELAR AV BYGGNADSPLANEN

1956-11-20 fastställdes en byggnadsplan (08-311) för ett område vid Tanums Kyrka, Vinbäck. Den gällande planen beskriver en sträckning av en europaväg som några år senare blev inaktuell, europavägen förlades på annan plats. På 1980-talet inledde kommunen ett planarbete/planutredning för att ändra de inaktuella delarna av byggnadsplanen och istället tillåta bostadsbebyggelse. Med stöd av planutredningen och det pågående planarbetet fastighetsreglerades marken 1982, bostadsfastigheter och gator styckades av. Kommunen fullföljde inte ambitionen om en ny eller ändrad byggnadsplan vilket medför att fastigheterna och den allmänna platsen fortfarande är planstridiga.

Kommunstyrelsen beslutade 2020-10-07 §211 att påbörja planarbete att upphäva de delar av byggnadsplanen som är planlagt för vägområde samt de kvarter i byggnadsplanens södra del som har blivit förskjutet till följd av vägområdet. Upphävande av del av byggnadsplan omfattar ett område om ca 4,5 ha och ca 20 fastigheter.

Upphävandet medför att området kommer sakna plan och därmed sakna reglering av bebyggelsen. För de berörda fastigheterna medför upphävandet både rättigheter och skyldigheter.



Område där byggnadsplanen avses upphävas

Planhandlingar som hör till byggnadsplanen

- Planbeskrivning (denna handling)
- Byggnadsplan med avgränsning för upphävande, Område vid Tanums Kyrka, Vinbäck fastställd 1956-11-20 (08-311) justerad 2024-03-07
- Undersökning betydande miljöpåverkan 2023-08-24
- Grundkarta utförd av Metria 2022-12-14
- Fastighetsförteckning 2024-02-22

Ärendeinformation

Kommunens namn:	Tanums kommun
Byggnadsplanens diarienummer:	PLAN.2022.229
Beslut om uppdrag	2020-10-07 KS §211
Beslut om start av planarbete:	2022-05-12
Delegationsbeslut om samråd:	2024-03-07
Beslut om upphävande:	20xx-xx-xx
Upphävandets datum för Laga kraft:	20xx-xx-xx

Avvägning enligt 2 kap. plan- och bygglagen

En detaljplan, tidigare bland annat kallad byggnadsplan, reglerar hur mark och vatten ska användas. I processen att ta fram en detaljplan prövas om marken är lämplig för ändamålet. För att bedöma markens lämplighet redogörs en samlad bedömning av markens förutsättningar och ger berörda möjlighet att delta i processen.

Ett verktyg för att bedöma om marken är lämplig för ändamålet är att väga och beskriva allmänna och enskilda intressena, finna lösningar så att planens syfte kan uppnås på ett ändamålsenligt sätt.

Nedan beskrivs motiv till att ursprunglig och nu gällande byggnadsplanen är i behov av ordnande både utifrån ett enskilt perspektiv så som ett allmänt. Därefter följer en beskrivning av hur allmänna och enskilda intressen påverkas av föreslagen hantering av planen i form av att upphäva delar av byggnadsplanen.

Motiv till upphävande av byggnadsplan.

Det finns tydliga både enskilda och allmänna motiv till att det saknas stöd för att byggnadsplanen fortsatt ska gälla för området och att de planmässiga förutsättningarna behöver ordnas.

När byggnadsplanen upprättades reserverades ett område i planen för framtida väg. Idag finns inget behov av en väg på den aktuella platsen, en ny motorväg är byggd på en annan plats sedan ett antal år tillbaka. Därmed finns inte längre något allmänt intresse för väg.

Området är beläget i tätortens rand eller utkant. Kommunens översiktsplan beskriver att delar av marken inom vägområdet som naturområde. Marken som beskrivs som väg ägs till stora delar av kommunen. Byggnadsplanens bestämmelse om allmänplats väg begränsar möjligheten för planering av andra typer av markanvändning.

Byggnadsplanen innebär begränsningar för enskilda fastighetsägare inom området som avsågs för väg. För stora delar av bebyggelsen har bygglov medgetts i strid mot gällande byggnadsplan. Dessa fastigheter saknar byggrätt vilket innebär att rätten att återuppföra en byggnad kan ifrågasättas. Ett planstridigt utgångsläge innebär stora begränsningar vid bygglovsprövningar. Därmed finns ett enskilt intresse om att ordna planförutsättningarna.

Bedömning om förfarande.

När frågan väcktes om att ordna planförutsättningarna för området bedömde kommunen vilket tillvägagångssätt som var lämpligt. Alternativen för att ordna planförutsättningarna är att studera om marken är lämplig för ändamålet genom att ta fram en ny detaljplan eller upphäva de delar av byggnadsplanen som är planstridiga. Kommunen bedömde då med hänvisning till att området redan är bebyggt och infrastruktur utbyggt att pröva alternativet att upphäva delar av byggnadsplanen.

Nedan beskrivs en bedömning av hur enskilda och allmänna intressen påverkas av att området blir utan plan.

Syftet att ta fram detaljplaner är att säkerställa att bebyggelsen som prövas ska vara lämplig, att marken är avsedd för ändamålet. I en detaljplan går exempelvis att läsa hur kommande bebyggelse ska placeras och utformas. Vid planläggning utreds markens förutsättningar för att bedöma dess lämplighet, exempelvis utreds geoteknik, trafik, barnperspektiv, gestaltning, landskapspåverkan, hantering av skyfall och dagvatten och mycket mer. Ett planlöst utgångsläge innebär för den enskilde att krav kan komma att ställas i samband med bygglov att redovisa markens lämplighet. Om någon avser att utföra en lovpliktig åtgärd behöver kommunen göra en bedömning av om åtgärden kräver en ny detaljplan eller om åtgärden kan prövas med bygglov direkt.

Ytterligare syfte med planläggning är att ge berörda möjlighet att delta i processen. Vid planläggning ställs enskilda mot allmänna intressen och ger berörda en möjlighet att inkomma med synpunkter och påverka förslaget. I samband med att förslaget om att upphäva delar av byggnadsplanen kommer berörda att få möjlighet att inkomma med synpunkter. Synpunkter och möjligheten att påverka kommer kunna hanteras i en begränsad omfattning med hänvisning till att ingen ny detaljplan som beskriver framtida markanvändning kommer tas fram. Exempelvis kommer berörda begränsas i dess möjlighet att påverka områdets framtida gestaltning, ordnande eller utförande. I samband med prövning av enskilda bygglov kan fortsatt grannar komma att delges information och ges möjlighet att lämna synpunkter.

Vid borttagande av byggnadsplan regleras inte huvudmannaskap. Reglering av huvudmannaskap syftar till att beskriva kommunens skyldigheter att samordna och ordnande av den allmänna platserna. Behov av ordnande beror på vilken typ av användning som prövas exempelvis så som infrastruktur; vägar, park, vatten-, avlopp- och spillvattenledningar. Området är utbyggt och bedöms hålla en lämplig standard därmed finns inte några direkta behov av att samordna de kommunala intressena.



Ett utdrag ur kommunens plantolkning, som mot ett ortofoto visar hur kvartersmarken enligt gällande byggnadsplan ligger i förhållande till verkligheten. Upphävandeområdet är markerat med röd linje.

PLANERINGSFÖRESÄTTNINGAR

Fysisk miljö

De delar av byggnadsplanen som upphävs är delvis naturmark, bostadsbebyggelse och allmänna ytor som gator.

Området ligger i Tanumshede med närhet till lekpark, närreklamationsområde, handel och kommunal service.

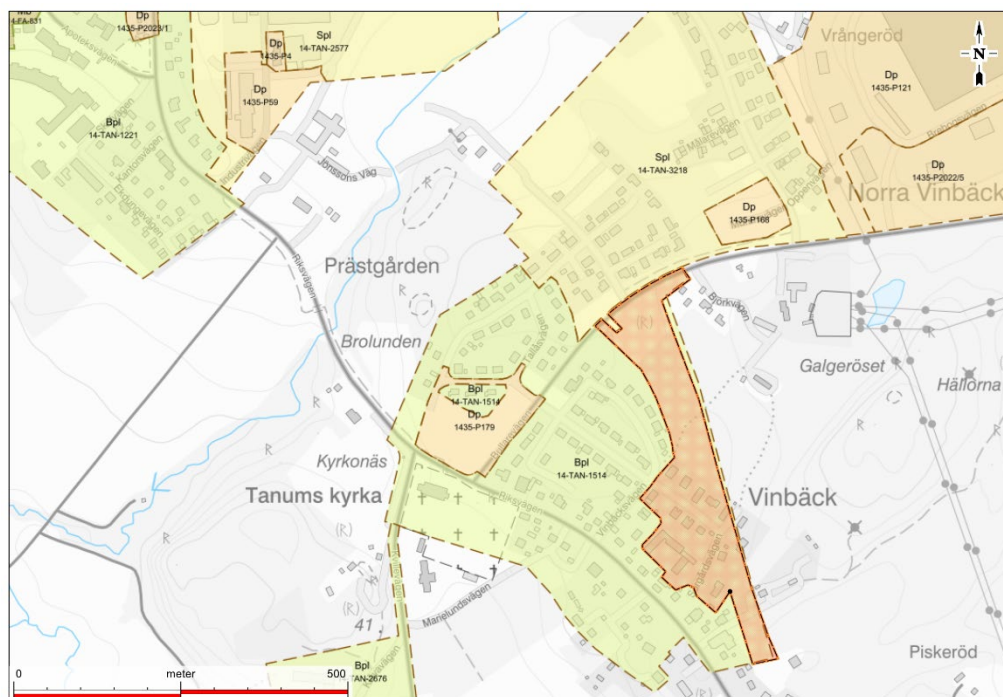
Bebyggelsen består främst av friliggande bebyggelse med inslag av enstaka flerfamiljshus/radhus. Bebyggelsen utgörs av låga byggnader uppförda i främst i en våning, med några undantag för byggnader uppförda i suterräng eller inredd vind.

Byggnadsplan

I området gäller byggnadsplan (08-311) Område vid Tanums Kyrka, Vinbäck fastställdes 1956-11-20. Den ursprungliga byggnadsplanen omfattar ett område norr och öster om Tanums Kyrka, Vinbäck, och inbegriper idag ett 90-tal bostadstomter och verksamheter. Byggnadsplanen beskriver, förutom området europaväg som nu föreslås att tas bort, främst bostadsbebyggelse men även kyrka, allmänna ytor, område för handel och småindustri. Delar av bebyggelsen inom planområdet strider mot byggnadsplanen i form av bland annat byggnader som inte är avsedd för byggnation (prickad mark) och mark används idag för andra ändamål än vad byggnadsplanen föreskriver.

Delar av byggnadsplanen har ersatts med nya detaljplaner (se illustration nedan). Övriga delar av byggnadsplanen som inte upphävs kommer fortsatt att gälla.

Den ursprungliga byggnadsplanen omfattas av enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att allmän plats så som gator och parker ska skötas av fastighetsägarna gemensamt. För byggnadsplanområdet har det aldrig bildats någon gemensamhetsanläggning för skötsel av den allmänna platsen. Kommunen äger och förvaltar idag de allmänna ytorna för park, naturområden, gator, gång- och cykelvägar. Området omfattas även av kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Anläggningarna är utbyggda och fastigheterna är anslutna till det kommunala nätet.



Detaljplaner i området runt upphävande av byggnadsplan. Upphävandeområdet är markerat med röd färg och byggnadsplanens område med grönt.

Grundkarta

Grundkarta daterad 2022-12-14 har arbetats fram av Tanums kommun i syfte att mäta in och redovisa fastighetsgränser i plangräns. Vidare har även plankarta passats in.

En fastighetsförteckning har tagits fram i samband med samråd.

Översiktsplan

Befintlig bostadsbebyggelse har stöd i Översiktsplan 2030 och Tanumshede fördjupade översiktsplan som anger rekommendation R1 för området med fortsatt användning för bostäder. Borttagande av delar av byggnadsplanen innebär att befintliga bostäder inte längre är planstridiga.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan är genomförd enligt 6 kap. 6 § miljöbalken. Det bedöms inte att upphävandet av byggnadsplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas.

Ett formellt beslut att upphävandet inte medför någon betydande miljöpåverkan kommer ske i samband med beslut om hantering av synpunkter i samrådet.

Riksintresse

Området ingår i riksintresse för kulturmiljövård, Tanums Världsarv, Tanumsslätten – Kalleby – Oppen – Fossum enligt MB 3 kap 6 paragrafen: Kulturmiljövård. I nom världsarvsområdet finns en mängd hållristningar, stensättningar och gravfält med mera. Söder om planområdet börjar Tanumsslätten med fornlämningsmiljö, odlingslandskap, gårdsmiljöer. Tanumsslätten ingår i Tanums Kulturminnesvårdsprogram.

Området ligger inte i ett sådant läge så att det är exponerat mot det öppna odlingslandskapet, som är ett stort värde för världsarvsområdet tillika riksintresset för kulturmiljövården. Naturområdet i öster har beskrivits i den fördjupade översiktsplanen som ett viktigt tätortsnära rekreationsområde, men det finns inga dokumenterade naturvärden.

Upphävandet av byggnadsplan bedöms inte påverka riksintresset.

Fornlämningar

En fornlämning i form av en boplats är funnen på Oppen 3:13 inom planområdet. Boplatsen är ej undersökt och ej synlig ovan mark. På markytorna omgivande planen finns också ett flertal fornlämningar. Upphävandet av del av byggnadsplan innebär att platsen för fornlämningen inte längre planeras som vägområde nuvarande markanvändning natur kommer därmed fortsatt gälla. Marken vid fornlämningen ägs av kommunen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

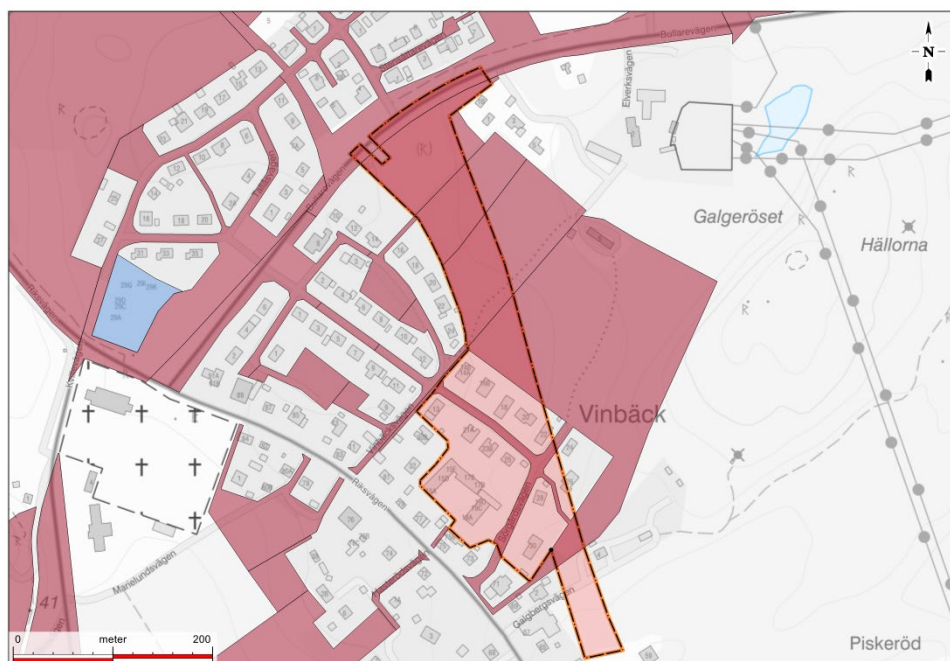
Genomförandetiden för byggnadsplanen har löpt ut, och delar av byggnadsplanen föreslås nu att upphävas.

Upphävandet har ingen genomförandetid utan verkställs vid det datum som beslutet om upphävande vinner laga kraft.

Ekonomiska och fastighetsrättsliga genomförandeåtgärder

Markområdet som omfattas av upphävande av allmän plats med enskilt huvudmannaskap medför inga tvingande konsekvenser ur fastighetsrättslig synpunkt vid borttagande av del av detaljplan eftersom det inte finns en gemensamhetsanläggning för de allmänna platserna. Ansvar för att bilda gemensamhetsanläggning inom detta område upphör och upphävandet av byggnadsplanen innebär inga planekonomiska kostnader.

Markytorna för gator och grönytor ägs av kommunen. Övriga är privatägda.



*Kommunalt ägda fastigheter är rödmarkerade. Övriga är privatägda.
Upphävandeområdet är markerat med rosa färg.*

Organisatoriska genomförandefrågor

Planen handläggs med förenklat standardförfarande i enlighet med PBL 5 kap. 38 b §. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse, i samrådsredogörelse sammanställs samt redovisas inkomna synpunkter och kommunen tar ställning till fortsatt hantering av ärendet med stöd av slutsatserna.

Om slutsatserna från samrådet leder till väsentlig ändring av förslaget kommer förslaget justeras, berörda och myndigheter får återigen möjlighet att påverka de reviderade förslaget i en så kallad granskning. Efter granskning sammanställs synpunkterna igen i ett granskningsutlåtande och därefter antas förslaget.

Om slutsatserna från samrådet istället leder till inga eller mindre förändringar kommer förslaget att antas efter samråd.

Ett förenklat standardförfarande kan endast tillämpas när genomförandetiden gått ut och om upphävandet av detaljplanen är: förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Upphävandet av detaljplanen bedöms förenligt med översiktsplanen, bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten samt antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.