



PLANBESKRIVNING

**Upphävande gällande del av Byggnadsplan för Hedekas,
aktnummer 14-KRO-573 B, inom Krokstads-Sandåker 1:23
Munkedals kommun**



Upphävandehandling inför beslut.

Upprättad 2021-12-09, av Munkedals kommun

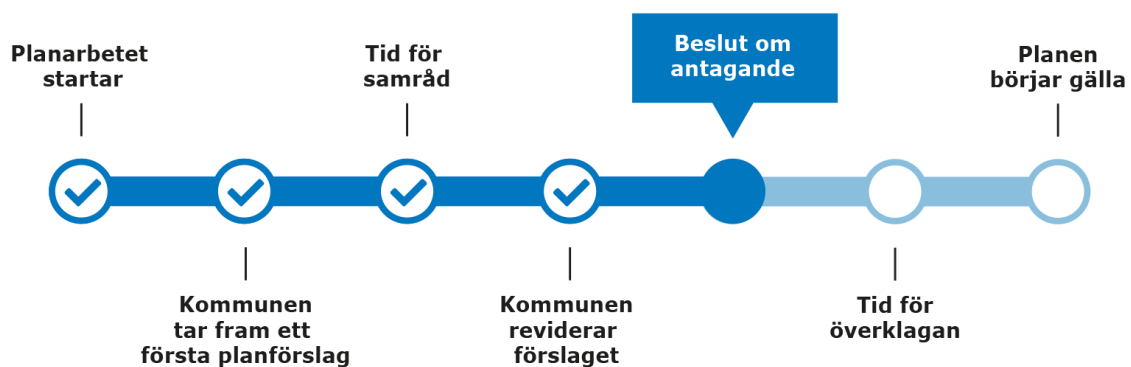
Planprocessen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL, med förenklat standardförfarande. Ett förenklat standardförfarande kan endast tillämpas när genomförandetiden gått ut och om upphävandet av detaljplanen/byggnadsplanen 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.

Vid en upphävandeprocess tillämpas förenklat standardförfarande. Vilket innebär att planhandlingarna enbart skickas ut på samråd, någon granskning krävs ej. Inkomna synpunkter sammanställs i en samrådsredogörelse, därefter tas beslut om upphävande, om ingen överklagar upphävandet vinner beslutet laga kraft 3 veckor efter att beslutet anslagits på kommunens hemsida.

Upphävandehandlingarna har varit ute på samråd under perioden 2021-11-16 till och med 2021-12-07. Under samrådstiden har inga synpunkter mot upphävandet lämnats till kommunen. En samrådsredogörelse, daterad 2021-12-08 har upprättats. Samhällsbyggnadsnämnden kan fatta beslut om upphävande.



Information

Planarbetet startade 2021-10-25, genom beslut §114.

Detaljplanen är upprättad med förenklat standardförfarande, enligt PBL (2010:900)

Planhandlingarna finns på Munkedals kommuns hemsida:

<http://munkedal.se/bygga-bo-och-miljo/oversiktsplan-och-detaljplaner/detaljplaner.html>

Information om planförslaget lämnas av:

Fredrik Karnström

Planhandläggare

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Telefon: 0524-180 00

E-post: fredrik.karnstrom@munkedal.se

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Planhandlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning

Innehållsförteckning

Syfte och huvuddrag	5
Bakgrund	5
Förutsättningar	6
Samfällid sandtäkt.....	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förenlighet med ÖP och allmänna intressen	7
Konsekvenser av upphävandet.....	7
Förändringar	7
Miljöpåverkan.....	8
Genomförande	8
Ekonomiska frågor.....	8
Tekniska frågor	8
Fastighetsrättsliga frågor	8
Handläggning	8
Tidplan	8
Medverkande i planarbetet	8

Syfte och huvuddrag

Syftet med att upphäva del av Byggnadsplan för Hedekas, med aktnummer 14-KRO-573 B, är att möjliggöra ett uppförande av ett bostadshus på Krokstads Sandåker 1:23, som idag är planlagt för allmän plats. Att upphäva del av byggnadsplanen möjliggör för fastighetsägaren att ansöka om bygglov på mark som idag inte är tillåten för bostäder.

Bakgrund

Upphävningsområdet är beläget i Hedekas samhälle, Munkedals kommun. Flygfoton från 60-talet visar att upphävandeområdet består av skogsmark fram till idag. Fastighetsägaren till Krokstads-Sandåker 1:23 ansökte under 2021 om bygglov för att uppföra ett bostadshus där det i gällande Byggnadsplan för Hedekas är planlagt med planbestämmelsen PARK. Kommunen kunde inte bevilja bygglov på platsen eftersom marken utgjordes av allmän plats, vilket innebär att området ska vara tillgängligt för allmänheten. Fastighetsägarna har låtit avverka skogen för att kunna planera för byggnationen.

Fastighetsägaren ansökte 2021-09-29 om planbesked för att upphäva del av Byggnadsplanen, *enligt fig. 2*. Samhällsbyggnadsnämnden har gett samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att i en planprocess pröva möjligheten att upphäva del av gällande byggnadsplan.



Fig. 1. Samfälligheten är belägen till höger om gårdsbyggnaden.

Förutsättningar

Området som avses att upphävas har en yta på cirka 3500 kvm och är beläget i Hedekas. Utöver befintlig gårdsbyggnad består området till största del av avverkad skogsmark. Del av vägsamfälligheten Krokstads-Sandåker S:2 berörs av upphävandet.

Samfällid sandtäkt

En outredd samfällighet för uttag av sand angränsar till fastigheten Krokstads-Sandåker 1:23. Något uttag av grus har inte företagits på senare tid då marken är kraftigt igenväxt med sly och större träd, se *fig. 1*. En gårdsbyggnad är uppförd i direkt anslutning till samfälligheten i nordväst, se *fig. 2*. I anslutning till samfälligheten nordost om samfälligheten återfinns en äldre jordkällare. Gårdsbyggnaden och jordkällaren ger en indikation på var samfälligheten avgränsas i nordvästlig och nordöstlig riktning. Samfälligheten tillkom vid *Laga skifte för Sandåker, akt nummer 14-KRO-90, 1829*. Hos Lantmäteriet redovisas den som outredd.

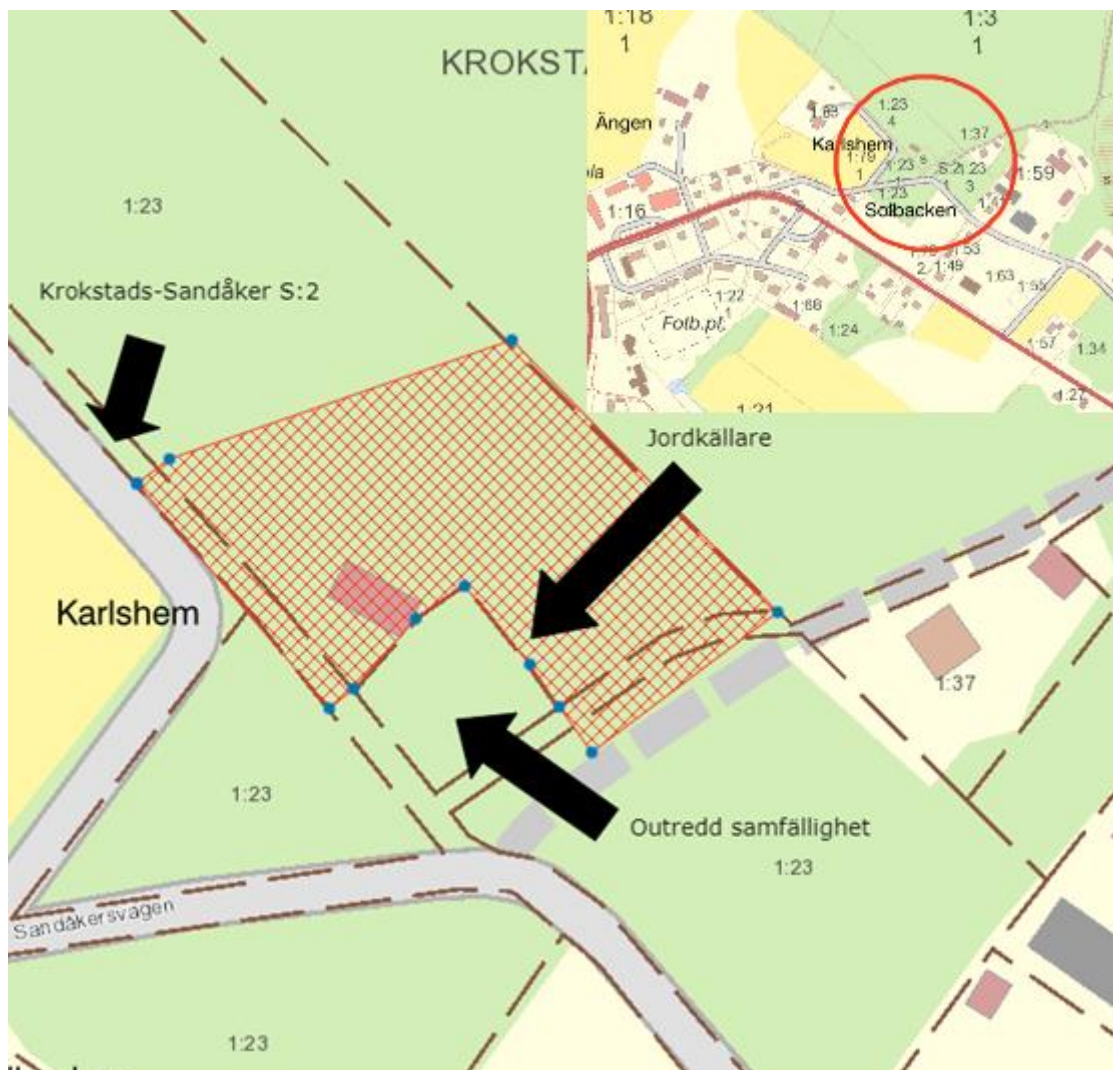


Fig. 2. Rött område avses att upphävas i gällande byggnadsplan.

Kommunen bedömer att registerkartans gränser kring samfälligheten stämmer tillräckligt överens med den ursprungliga laga skifteskartan liksom med de faktiska förhållandena på marken. Kommunen har beaktat risken kring att samfälligheten kan ha större utbredning än den som redovisas på registerkartan. Om sandtäkten övergår till att vara

oplanerad mark efter upphävandet anser kommunen att det fortsättningsvis inte hindrar samfälligheten att nyttja sandtäckten.

Delägarna till samfälligheten redovisas i laga skiftets-akten. Möjlighet finns att det i senare förrättningar kan ha tillkommit fler delägare i samfälligheten. Vidare utredningar kring tillkomna delägare bedömer kommunen inte vara nödvändiga eftersom samfällighetens syfte med att kunna ta sand inte hindras av upphävandet. Kommunen bedömer att tillräckliga utredningar vidtagits på samfällighetens gränsdragning med hänsyn till att konsekvenserna av att upphäva parkmark i området är obetydliga.



Fig. 3. Pilen visar samfällighetens lokalisering i laga skifteskartan.

Tidigare ställningstaganden

Förenlighet med ÖP och allmänna intressen

Gällande översiktsplan, ÖP14, pekar ut området som övrig mark vilket innebär att kommunen inte specificerat markanvändningen på platsen. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande till översiktsplanen inte haft åsikter kring området. Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Konsekvenser av upphävandet

Förändringar

Om kommunen upphäver en detaljplan uppstår ett planlöst läge. Det innebär att området inte längre omfattas av en detaljplan. Om någon avser att ändra markanvändningen efter upphävandet på platsen behöver kommunen göra en bedömning om åtgärden kräver en ny detaljplan eller om åtgärden kan prövas med bygglov direkt.

Miljöpåverkan

Upphävandeområdet är högt beläget i förhållande till resterande byggnadsplan vilket innebär att området inte är avsatt för något omhändertagande för dagvatten från övrig bebyggelse. Vid en eventuell framtida bebyggelse kommer dagvattnet kunna tas om hand lokalt på fastigheten. Kommunen bedömer att upphävandet av byggnadsplanen inte kommer medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för upphävandet, där konsekvenserna identifieras, beskrivs och bedöms behöver därmed inte tas fram för upphävandet för del av byggnadsplanen.

Konsekvenserna av upphävandet bedöms av kommunen inte påverka miljö kvalitetsnormerna i området. Syftet är att upphäva planen för att området inte ska utgöra allmän plats. Vilka åtgärder som sedan vidtas på platsen får prövas i en senare process.

Genomförande

Ekonomiska frågor

Sökande fastighetsägare bekostar upphävandet av byggnadsplanen. Ett planavtal har upprättats för att reglera kostnaderna för upphävandet samt andra administrativa frågor.

Tekniska frågor

Geotekniska förutsättningar samt försörjning av vatten, el och fiber behandlas inte i samband med upphävande av byggnadsplanen. Tekniska och administrativa i frågor i samband med ändrad markanvändning hanteras i kommande bygglovsprocess.

Fastighetsrättsliga frågor

Upphävandet av detaljplanen förväntas inte innebära någon förändring av fastighetsindelningen. Möjlighet att stycka och reglera Krokstads-Sandåker 1:23 till en mindre fastighet finns.

Handläggning

Planarbetet om upphävande handläggs av Munkedals kommun.

Tidplan

Detaljplanen beräknas hålla följande tidplan:

Samråd	kvartal 4 2021
Beslut om upphävande	kvartal 4 2021
Laga kraft	Kvartal 1 2022

Medverkande i planarbetet

För Munkedals kommun: Samhällsbyggnadsförvaltningen genom Fredrik Karnström, planhandläggare.

Munkedal, 2021-12-09
Munkedals kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Fredrik Karnström
Planhandläggare