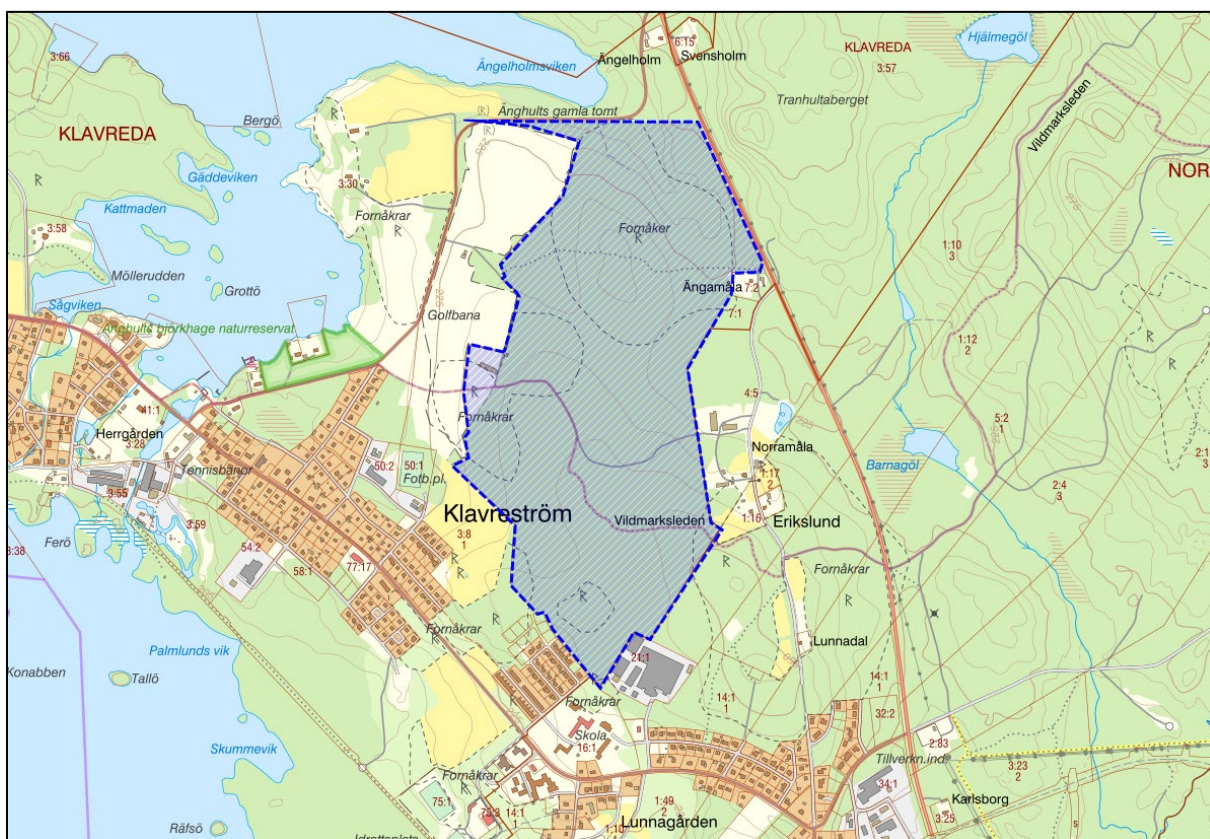




Upphävande av del av detaljplan för
Klavreda 3:30, Klavreström
Uppvidinge kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING



Påbörjad	2022-05-02
Antagen av (instans)	Miljö- och byggnadsnämnden
Antagen (datum)	2022-09-14
Laga kraft	2022-10-13
Handläggare	Oskar Johansson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplanens syfte och huvuddrag	1
Syfte	1
Handläggning	1
Handlingar	1
Förslag om upphävande	1
Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)	2
Planeringsförutsättningar	2
Kommunala	2
Detaljplan	2
Planbesked	2
Översiktsplan	2
Konsekvenser	2
Fastigheter och rättigheter	4
Miljö	4
Ställningstagande enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	4
Genomförandefrågor	4
Mark- och utrymmesförvärv	4
Skyldighet och rättighet till inlösen	4
Ekonomiska frågor	4
Planekonomisk bedömning	4
Ersättningsanspråk	4
Organisatoriska frågor	5
Tidplan	5

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med upphävandet är att möjliggöra annan markanvändning än den i gällande plan tillåtna för del av fastigheten Klavreda 3:30.

Handläggning

Upphävandet handläggs med ett förenklat standardförfarande enligt 5 kap. 38 b § då upphävandet anses uppfylla följande punkter:

- Förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- Inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- Inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Upphävandet av detaljplanen är framtaget i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) samt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

Handlingar

Upphävandet består av plan- och genomförandebeskrivning (denna handling), undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken samt en ”upphävandekarta”. Kartan visar inom vilket område gällande detaljplan avses upphävas och är rättsligt bindande. Den ursprungliga plankartan fortsätter att gälla i samma utsträckning som tidigare inom det område som inte berörs av upphävandet.

Förslag om upphävande

Den del av gällande detaljplan som reglerar berörd del av fastigheten Klavreda 3:30 anses kunna upphävas utan att det i påtaglig grad förändrar områdets karaktär och utan olägenheter för omkringliggande områden.

Upphävandet berör inte den del av detaljplanen som ligger inom fastigheten Klavreda 3:8, samt en mindre del av Klavreda 3:30 i planområdets sydvästra del. Det innebär att den befintliga golfverksamheten kan bedrivas i samma omfattning som tidigare, det vill säga som en 9-hålsbana. För den del som avses upphävas är detaljplanen inte genomförd och marken består primärt av skogsmark samt vissa mindre betesmarker.

Upphävandet sker på begäran av fastighetsägaren för Klavreda 3:30 som önskar kunna använda sin fastighet för andra ändamål än de som är angivna i detaljplanen (golfbana och odling). Detaljplanen förhindrar exempelvis byggnation och avstyckning av bostäder.

Upphävandet motverkar inte några kommunala planeringsintressen, riksintressen eller hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Upphävandet bedöms medföra en mycket liten miljöpåverkan. Eventuell miljöpåverkan avgörs främst av vilken markanvändning fastighetsägaren avser bedriva i framtiden. En sedvanlig prövning enligt Plan- och bygglagen eller Miljöbalken kommer att göras för framtida åtgärder i likhet med andra icke detaljplanlagda områden i kommunen.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplan för området är **Detaljplan för Golfbanan i Klavreström**, antagen 2000-09-20 och lagakraftvunnen 2000-10-20. Genomförandetiden är 15 år och har således utgått. Den del av detaljplanen som avses upphävas ligger i sin helhet inom fastigheten Klavreda 3:30. Inom denna del är markanvändningen angiven som Golfanläggning (Y), Odling (L) samt delvis Klubbhus, restaurang, kontor, shop, förråd, garage, parkering (YHK). 2006 gjordes en ändring av den gällande detaljplanen där användningen som nämns ovan (YHK) möjliggjordes i ett läge längre västerut utanför upphävandeområdet. Resterande del av planen ligger inom Klavreda 3:8 samt en mindre del inom Klavreda 3:30. Denna del berörs inte av upphävandet och här fortsätter detaljplanen att gälla i samma utsträckning som tidigare.

Planbesked

Fastighetsägare till Klavreda 3:30 inkom 2022-03-10 med en ansökan om planbesked för upphävande av del av detaljplan. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2022-04-06 att meddela sökande positivt planbesked. Planarbetet påbörjades 2022-05-02 efter det att kommunen och sökande ingått i ett planavtal.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan anges att hela området är planlagt för golfbana och att det finns möjlighet att bygga ut golfbanan till en 18-hålsbana. Det anges inte uttryckligen att en utbyggnad av golfbanan ska genomföras eller är eftersträvansvärt, utan det nämns endast att en utbyggnad är möjlig inom ramen för gällande detaljplan. Kommunen anser inte att ett upphävande av en del av planen strider mot intentionerna i översiktsplanen eftersom 9-hålsbanan fortfarande kan bedrivas i samma omfattning som tidigare.

Konsekvenser

Om del av detaljplanen upphävs för den berörda delen av Klavreda 3:30 innebär detta att området inte längre omfattas av detaljplan. Den bygg rätt som detaljplanen medger inom detta område kommer att upphöra. Det betyder att möjligheten till en 18-hålsbana kommer att försvinna vid ett upphävande, liksom möjligheten att delvis uppföra klubbhus, restaurang, kontor, shop, förråd, garage eller parkering inom den del som upphävs. Vad gäller det sistnämnda bedöms dock påverkan som försumbar med anledning av den planändring som gjordes 2006 och i vilken klubbhus, restaurang, kontor, shop, förråd, garage eller parkering möjliggjordes i ett läge

längre västerut, utanför upphävandeområdet. Den befintliga 9-hålsbanan påverkas inte av upphävandet utan kommer fortsatt kunna bedrivas i samma omfattning.

De sammantagna konsekvenserna för natur- och kulturmiljön i området bedöms som positiva av ett upphävande. När detaljplanen togs fram år 2000 gjordes en miljökonsekvensbeskrivning i vilken områdets relativt höga natur- och kulturvärden uppmärksammades. Det rör sig bland annat om ett antal fornlämningar, ängs- och betesmarker, sumpmarker samt kulturhistoriskt värdefulla odlingslandskap. Genomförandebeskrivningen anger bland annat följande:

”Anläggande av golfbanorna kräver ej bygglov enligt planbestämmelserna. Exploatören initierar samråd med länsstyrelsen för tillstånd att anlägga banor på grund av ingrepp i miljön enligt Miljöbalken. Tillstånd för vattenverksamhet krävs enligt Miljöbalken. Vid ingrepp i fornlämningar krävs tillstånd av Länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen.” Det är således en rad frågor som hade behövts utredas ytterligare innan en utbyggnad av golfbanan hade varit möjlig. Sammantaget kan sägas att upphävandet innebär en återgång till ett nollalternativ. De natur- och kulturvärden som har identifierats på platsen står inte längre i strid med den byggrikt detaljplanen medger. Att området blir planlöst innebär dock inte att värdena på platsen blir skyddade. Framtida åtgärder som avses vidtas inom området kommer att behöva bedömas från fall till fall.

Upphävandet medför att två markreservat för allmännyttiga ändamål delvis upphör att gälla. Markreservaten innefattar dels ett luftledningsområde, dels ett vandringsstråk som kallas ”vildmarksleden”. Luftledningsområdet har i den gällande detaljplanen följande beteckning:

l – Marken skall vara tillgänglig för allmän luftledning. Inom detta område får ej byggas anläggningar eller bedrivas verksamhet som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra en fara för ledningar.

Vildmarksleden har i den gällande detaljplanen följande beteckning:

x – Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Den begränsning av markens utnyttjande som dessa bestämmelser medför kommer i samband med upphävandet att upphöra att gälla. Det betyder dock inte att vare sig luftledningen eller vildmarksleden helt saknar skydd. Skyddsavstånd till luftledningen regleras i Elsäkerhetsverkets föreskrifter och vildmarksleden är utpekad som en viktig del av friluftslivet i kommunens gällande översiktsplan. För att skapa ett erforderligt skydd rekommenderar dock kommunen att ledningsrätt bildas för luftledningen och servitut för vildmarksleden. Bildandet av ledningsrätt och servitut sker genom en lantmäteriförrättning som initieras och bekostas av respektive ledningsägare.

Om fastighetsägaren, eller någon annan, avser vidta en åtgärd som kräver detaljplan enligt 4 kap. 2 § plan- och bygglagen, kan området komma att planläggas igen.

Fastigheter och rättigheter

Upphävandet berör endast en fastighet, Klavreda 3:30. Konsekvenserna framgår av nedanstående tabell.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Klavreda 3:30	Oförändrad. Ett upphävande gör det möjligt att använda fastigheten för andra ändamål än de i gällande detaljplan angivna. Den byggrätt som detaljplanen medger kommer dock att upphöra.	Upphävandet medför inga fastighetsrättsliga konsekvenser.	Den byggrätt som detaljplanen medger kommer att upphöra. Genomförandet av detaljplanen med anläggande av nya golfbanor, dammar, vägar med mera kommer inte längre att vara aktuellt.

Miljö

Ställningstagande enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Enligt bedömningen blir konsekvenserna av upphävandet mycket små, till och med positiva i vissa avseenden, för miljön. Kommunen anser därför att upphävandet inte kan anses medföra någon betydande miljöpåverkan.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet och rättighet till inlösen

Eftersom det bara är kvartersmark för enskilt byggande som berörs av upphävandet innebär det inte att någon skyldighet eller rättighet till inlösen för huvudmannen försvinner.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Upphävandet medför kostnader för kommunen vid upprättandet av planhandlingarna. Denna kostnad kommer att betalas av fastighetsägaren till Klavreda 3:30 i enlighet med upprättat planavtal.

Ersättningsanspråk

Eftersom genomförandetiden för detaljplan har utgått och det är den berörda fastighetsägaren själv som har begärt ett upphävande, bedömer kommunen att det inte kan bli aktuellt med något ersättningsanspråk.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Eftersom handläggningen sker med ett förenklat standardförfarande kommer det endast vara möjligt att lämna synpunkter under samrådet. Sakägare som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda kommer att få ta del av samrådsredogörelsen innan beslut om upphävande antas. Samma sakägare kommer även att ha möjlighet att överklaga beslut om antagande.

Nedanstående tidplan är preliminär och kan komma att förändras beroende på vad som framkommer under planarbetet.

Juni 2022 – Beslut om samråd

Samråd – Sommaren 2022

September 2022 – Utskick av samrådsredogörelse

September 2022 – Beslut om antagande

Oktober 2022 – Laga kraft