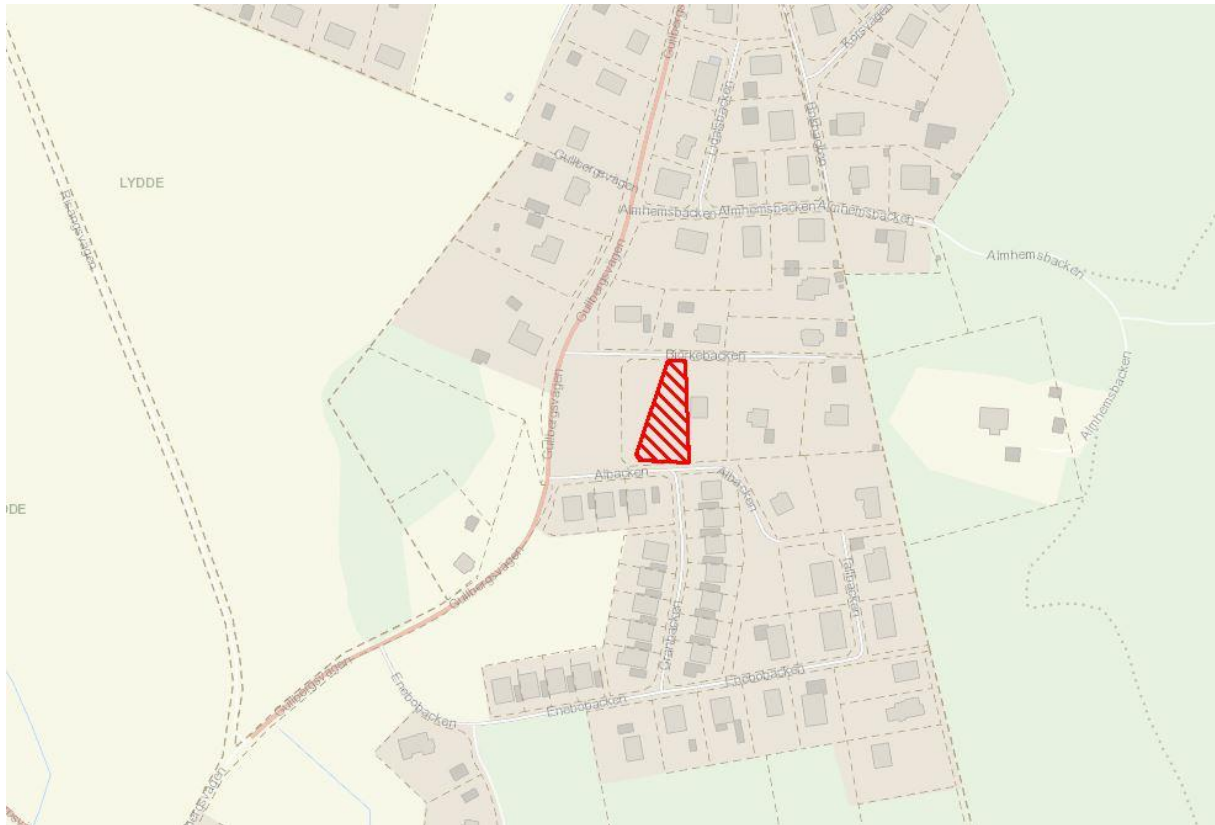




Figur 1. Streckat område i röd färg markerar området som upphävs från byggnadsplanen.

Planbeskrivning

Upphävande av byggnadsplan för del av BRÄTTINGSTORP 3:11 Marks kommun, Västra Götalands län

Diarienummer: PLAN.2023.575

Aktbeteckning: 15-STY-2836

Upprättad datum: 2023-11-06

Laga kraft: 2024-01-09

Handläggare: Stefan Bobovac, Planarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Marks kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	HANDLINGAR	3
2.	FÖRFARANDE	4
3.	ÄRENDEBESKRIVNING	5
4.	PLANDATA	6
5.	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
6.	OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG	7
7.	RISK OCH STÖRNINGAR.....	8
8.	TEKNISK FÖRSÖRJNING	9
9.	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	9
10.	BEDÖMNING.....	11

1. Handlingar

1.1 Planhandlingar:

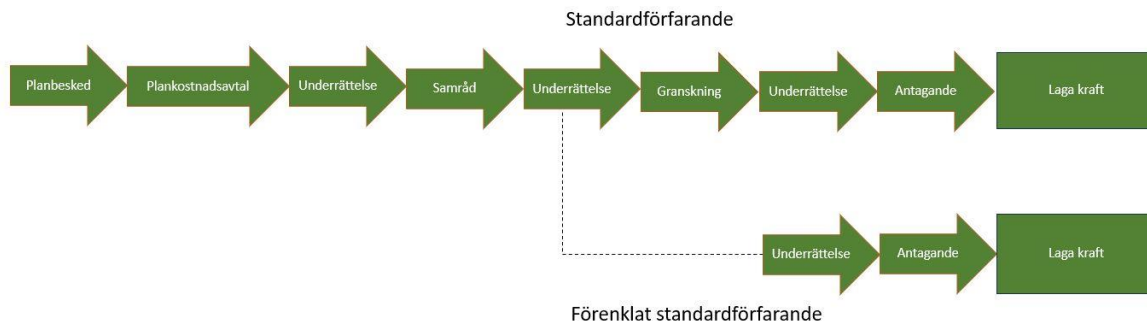
- Plankarta med planbestämmelser i skala 1:1000
- Plan- och genomförandebeskrivning (den här handlingen)
- Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2023 av Fadi Aburashid
- Samrådsredogörelse

1.2 Övriga handlingar:

- Fastighetförteckning upprättad 2023-07-10 av SWECO i Helsingborg.

2. Förfarande

Bygg- och miljönämnden beslutade om positivt planbesked 2023-05-23 för upphävande av byggnadsplan (på senare tid kallad detaljplan) för del av Brättingstorp 3:11. Arbetet bedrivs enligt Plan- och bygglagens regler för upphävande genom tillämpning av förenklat standardförfarande. Detta med reservation för att möjligheten finns att växla från ett förenklat standardförfarande till ett standardförfarande. Planprocessen regleras i 5 kap. Plan och bygglag (2010:900) enligt följande steg:



Figur 2. Detaljplaneprocessen

Uppdrag

Fastighetsägare har ansökt om planbesked för att upphäva byggnadsplan för BRÄTTINGSTORP 3:11 i Örby. Syftet med upphävandet är att kunna uppföra två villor med komplementbyggnader utan att det blir planstridigt.

Samråd

Förslag till handlingar upprättas. Myndigheter, sakägare, kommunala instanser ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Under samrådstiden är det viktigt att informera att samrådet är det enda tillfälle att lämna synpunkter.

Samrådsredogörelse

Inkomna synpunkter sammanställs i en samrådsredogörelse. Denna finns tillgänglig och meddelas till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Antagande

Bygg- och miljönämnden antar upphävandet och protokoll med beslut att upphäva byggnadsplanen för fastigheten finns på kommunens anslagstavla. På anslagstavlan ska kommunen även anslå en underrättelse med information om beslutet och upplysa om vart beslutet finns tillgängligt samt hur den som vill överklaga beslutet ska gå till väga.

Laga kraft

Beslut om att upphäva byggnadsplanen får laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla. En förutsättning att upphävandet vinner laga kraft efter tre veckor är att ingen heller har valt att överklaga beslutet.

3. Ärendebeskrivning

3.1 Ärendets syfte och huvuddrag

För planområdet gäller *byggnadsplan för Brättingstorp 3:5 m.fl* som vann kraft 11-06-1971. Byggnadsplanens syfte var att ändra den dåvarande tomtindelningen för att till skapa större tomter.

På begäran av nuvarande fastighetsägare, Ejderns Fastighet AB, upphävs del av gällande byggnadsplan för *Brättingstorp 3:5 m.fl* för fastighet BRÄTTINGSTORP 3:11. Syftet är att motverka planstridighet på grund av prickmark i samband med en önskan om att uppföra två villor med komplementbyggnader inom området. Idag regleras planen med kvartersmark med användningen *bostadsändamål, fristående hus* (BF) samt prickmark vilket hindrar det intresse som finns för att utveckla planområdet. Den kommande bebyggelsen är tänkt att utformas som 1,5-planshus med en total bruttoarea och komplementbyggnad på 180 m². De tilltänkta fastigheternas storlek uppskattas till 750 m² vaddera.

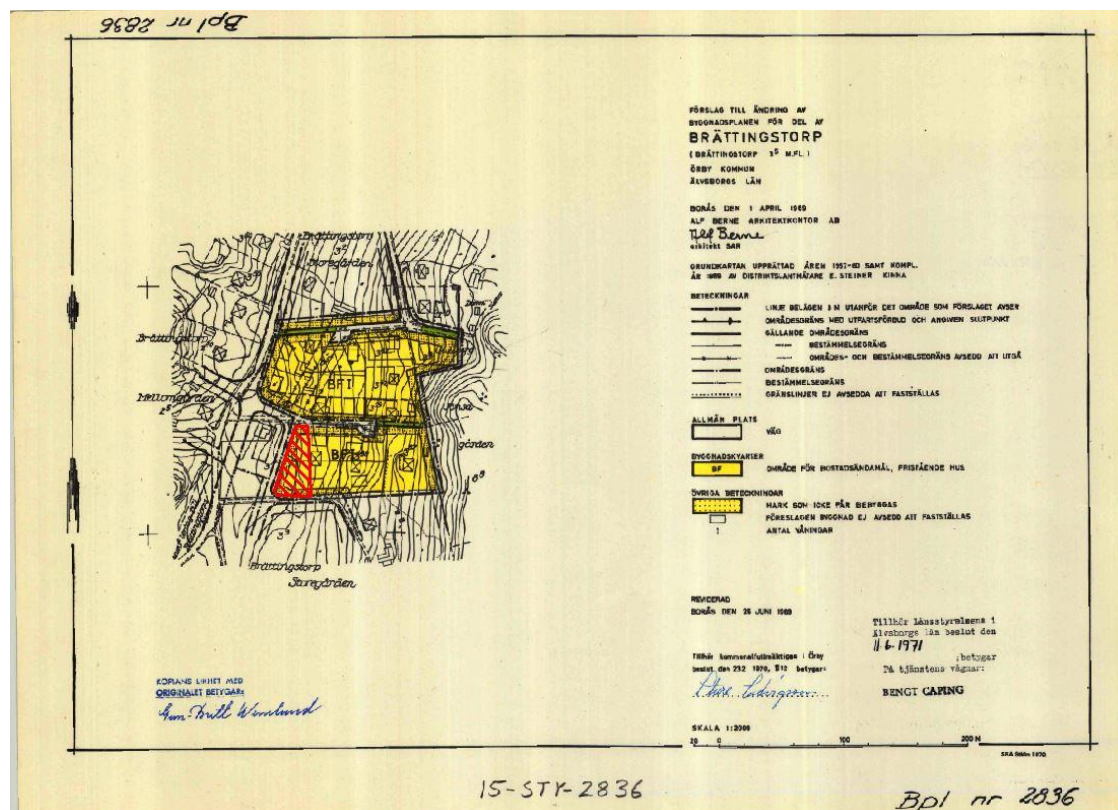
Genomförandetiden för byggnadsplanen har utgått och upphävandet anses i huvudsak som lämpligt med hänsyn till dess syfte och lokalisering. I övrigt ses den önskade utvecklingen med området inte strida emot befintlig byggnadsplan eller översiktlig planering.

Upphävandet anses inte påverka riksintressen, kulturmiljöintressen eller innebära en betydande miljöpåverkan.

4. Plandata

4.1 Läge och areal

Det nuvarande planområdet totala areal uppgår till 2400 m² (0,24 ha). Området som upphävs kan ses som en lucktomt i ett befintligt bostadsområde beläget i norra delen av Örby. I västlig riktning finns centrala Kinna och en av Marks golfklubbs golfbanor. Den del av planen som ska upphävas uppgår till ca 1100 m² (0,11 ha).



Figur 3. Gällande byggnadsplan 15-STY-2836 som omfattas av upphävandet. Markering i rött visar aktuellt område för ärendet.

5. Tidigare ställningstaganden

5.1 Översiktsplan

För området gäller fördjupad översiktsplan (FÖP Kinna, Skene och Örby). Ett upphävande innebär en ändrad rättsverkan av marken men dess användning syftar till att förbli den samma och anses därför inte vara i strid mot gällande översiktsplan. I Brättingstorp finns både bostäder, verksamheter, avrinningsområde för dagvatten och ett verksamhetsområde för kommunalt vatten- och avlopp. Området ligger nära centrala Kinna som har ett högt bebyggelsetryck. Det är positivt med bebyggelseutveckling i centrala delar av kommunen. Upphävandet av byggnadsplanen för Brättingstorp 3:11 anses inte ha någon betydande inverkan på sin omgivning med tanke på sin lokalisering.

5.2 Byggnadsplan

Inom planområdet gäller idag byggnadsplan *Brättingstorp 3:5 m.fl.* med aktbeteckning 15-STY-2836. Byggnadsplanen från 1971 omfattar idag fastigheterna Brättingstorp 3:11 och Gullberg 8:21. En ny byggnadsplan vann laga kraft år 1977 med aktbeteckning 15-STY-3382 och

lämnade kvar delar av planen från 1971 som omfattas av Brättingstorp 3:11 och Gullberg 8:21.

Byggnadsplanen från 1971 har användningsbestämmelsen *bostadsändamål, friliggande hus* (BF). Resterande delar av planområdet utgörs av prickmark. Gällande byggnadsplan medger bygg rätt för exploatering av bostäder samt byggrätter för befintliga fastigheter inom det område som inte berörs av prickmark i planen. Efter upphävandet av byggnadsplan för Brättingstorp 3:11 kommer de allmänna bestämmelserna i PBL att gälla.

5.3 Riksintressen

Byggnadsplanen eller planområdet omfattas inte av riksintresse.

5.4 Strandskydd

Byggnadsplanen eller planområdet omfattas inte av strandskyddet.

5.5 Vattenskyddsområde

Planområdet omfattas av tertiär zon för vattenskyddsområdet *Risäng* men upphävandet bedöms inte ha någon påverkan på vattenskyddsområdet. Den tertiära skyddszonen omfattar markområden som i det långa perspektivet kan påverka vattentäkten.

6. Områdets förutsättningar och förslag

6.1 Mark och vegetation

6.1.1 Landskapsbild

Landskapsbilden är relativt flack med någon sluttning i västlig riktning från öst. Området som omfattas av upphävandet är inte exploaterat sedan tidigare och består mestadels av sly/gräs med enstaka lövträd. Syftet med upphävandet är att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Brättingstorp 3:11 för att kunna exploatera nya fastigheter. Detta leder till en förtätning av Brättingstorp som område men det bedöms inte påverka landskapsbilden i en betydande omfattning.

6.1.2 Naturmiljö

Enligt kommunens interna naturdatabas går det att utläsa att fågelarten röd glada och trana förekommer i närheten av området. Upphävandet av byggnadsplan för Brättingstorp 3:11 anses inte medföra någon nämnvärd påverkan på dessa arter.

Området är inte utpekade som ett känsligt eller viktigt område ur bevarandesynpunkt. I västlig riktning, över Gullbergsvägen, gränsar området till en av Marks golfklubbs golfbanor. I omkringliggande miljön består grönskan till stor del av lövskog. I öster finns ett större skogsområde.

6.1.3 Fornlämningar

Enligt karttjänsten *Fornsök* finns inga fornlämningar utpekade inom planområdet. Upphävandet av byggnadsplanen för fastigheten bedöms därför inte påverka någon

fornlämning. Vid ett upptäckande av fornlämning måste markarbetet avbrytas och Länsstyrelsen ska kontaktas.

6.1.4 Kulturmiljö

Upphävandet medför ingen påverkan på kulturmiljön ur bevarandesynpunkt. Kommande bebyggelse bör ta hänsyn till den befintligt omgivande bebyggelsemiljön.

6.2 Barnperspektivet

Upphävande av byggnadsplanen bedöms inte ha någon särskild påverkan på barnperspektivet men kan bidra till en positiv utveckling som exempelvis en ökning av potentiella barnfamiljer som kan flytta in i området. I närheten av Gullbergsvägen finns en befintlig lekplats samt ett större skogsområde för rekreation och fritid. Då tillgängligheten till och från området anses som god på grund av sin lokalisering i kommunen är det relativt lätt för barn att ta sig till olika skolor och aktiviteter.

6.3 Parkering och angöring

Parkeringsbehovet är redan tillfredsställt idag inom fastigheten. Vid tillskapande av nya fastigheter anses parkeringsbehovet fortsatt kunna tillgodoses inom den kommande egna fastigheten. Kommunen har en gällande parkeringsnorm som ska följas.

7. Risk och störningar

7.1 Geotekniska förhållande

För att ta reda på lämpliga geotekniska förhållanden har SGI:s karttjänst varit till hjälp för att få ut information. Jorddjupet till berg i marken uppskattas mellan 1 och 5 meter. Då omgivande bebyggelse innehar samma geotekniska förhållanden anses detta inte skapa ett hinder i upphävandet av området.

7.2 Radon

Brättingstorp 3:11 omfattas inte av radon.

7.3 Buller

Den eventuellt största bullerkällan utgörs av Gullbergsvägen som är huvudled medan Björkbacken och Albacken är mindre lokalgator. Omgivningens buller antas vara begränsad då befintlig bostadsbebyggelse redan finns i området. Befintlig bebyggelse finns i området och trafiken på vägarna i närheten anses inte påverka upphävandet av byggnadsplanen.

8. Teknisk försörjning

8.1 Vatten och avlopp

Det finns möjlighet att ansluta både Brättingstorp 3:11 och Brättingstorp 3:9 till kommunalt vatten och avlopp. Detta finns utbyggt i området idag och kringliggande fastigheter är idag anslutna. Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och dricksvatten.

8.2 Dagvatten

Dagvatten hanteras idag genom dagvattenbrunnar i det lokala vägnätet. Upphävandet av byggnadsplanen anses inte påverka hanteringen av dagvattnet i området på ett negativt sätt.

9. Genomförandefrågor

9.1. Administrativa frågor

Då genomförandetiden har utgått kan byggnadsplanen upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning för förlorad byggrätt.

9.2. Organisatoriska frågor

9.2.1 Tidsplan

Planprocessen antas kunna genomföras med ett förenklat standardförfarande. Detta innebär att granskningstiden inte tas med i processen. Om ärendet behöver ändras väsentligt kan det vara lämpligt att ta med en granskningsfas i ärendet innan ärendet går till antagandet. Enligt preliminär bedömning är processen följande:

Samråd: Q3 2023

Antagande: Q4 2023 / Q1 2024

Om planen inte överklagas får planen laga kraft cirka tre veckor efter beslut om upphävande.

9.3 Fastighetsrättsliga frågor

9.3.1 Fastighetsbildning

I ett senare skede är tanken att fastigheten ska styckas av och den del som upphävandet omfattar ska bilda två nya fastigheter. I samband med en avstyckning av fastigheten kommer en fastighetsreglering genom en lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet att genomföras för att även stycka av den intilliggande fastigheten, Brättingstorp 3:9. Det finns idag en överenskommelse mellan kommunen och exploatören om en fastighetsreglering.

9.3.2 Markägoförhållanden

Brättingstorp 3:11 är i privat ägo. Intilliggande fastighet Brättingstorp 3:9 ägs idag av kommunen.

9.3.3 Genomförandetid

För att den aktuella byggnadsplanen ska upphävas krävs det att genomförandetiden har utgått. Exakt datum är oklart men då byggnadsplanen antogs år 1971 har det gått mer än

femton år, vilket är en maximal tid för genomförandetid. När genomförandetiden har utgått och ett upphävande vinner laga kraft har fastighetsägare ingen rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

9.3.4 Fastighetskonsekvenser

Fastigheter inom byggnadsplan	Ändras från	Ändras till	Yta (kvm)
Brättingstorp 3:11	Bostadsändamål, fristående hus	Inga planbestämmelser	Ca 1100
Gullberg 8:21	Oförändrad användning och yta		Ca 1300

9.3.5 Rättigheter

Ett upphävande innebär att framtida åtgärder är beroende av större krav på handläggning genom bygglovsprövning. Detta kan även resultera att kommande åtgärder kan ställa krav på detaljplan. Åtgärder som vidtas inom området klassas som en sammanhållen bebyggelse, vilket omfattas av övriga regler som ingår i en sammanhållen bebyggelse.

Fortsatt utveckling av området kommer ske genom ansökan om bygglov. Rätten till bygglov utgår genom att de markanvisningar som finns gällande utgår vid upphävandet.

9.4 Ekonomiska frågor

9.4.1 Planekonomi

Kostnaden för att genomföra upphävandet av byggnadsplanen står fastighetsägaren för. Kostnaden för handläggning regleras i ett plankostnadsavtal mellan exploatören och Marks kommun.

10. Bedömning

Då ärendet redan i planbeskedet bedömdes som ett mindre ärende, utan utpekade faktorer som kunde ha en påverkan inom miljöområdet har en miljöbedömning i ärendet enligt plan- och bygglagen inte bedömts som nödvändigt att upprätta.

Vid en eventuell senare exploatering resulterar detta till en utökning av hårdgjorda ytor i området tillsätts vilket påverkar dagens avrinning och infiltrering av dagvatten och spillvatten i marken då permeabla ytor minskas.

Följande faktorer har legat till grund för bedömningen:

- Planområdet omfattas inte av någonting känsligt utpekad i den översiktliga planeringen.
- Området omfattas inte av ett Natura 2000-område.
- Ärendet anses omfatta ett fåtal fastigheter, ett fåtal huskroppar och påverkar inte den befintliga och framtida miljön i någon större omfattning.
- Den föreslagna utvecklingen anses heller inte som olämpligt i förhållande till den befintliga bebyggelsestrukturen och den användning som byggnadsplanen gäller för idag.
- Den utveckling som upphävandet syftar till finns idag redan etablerad på andra fastigheter i det direkta närområdet.