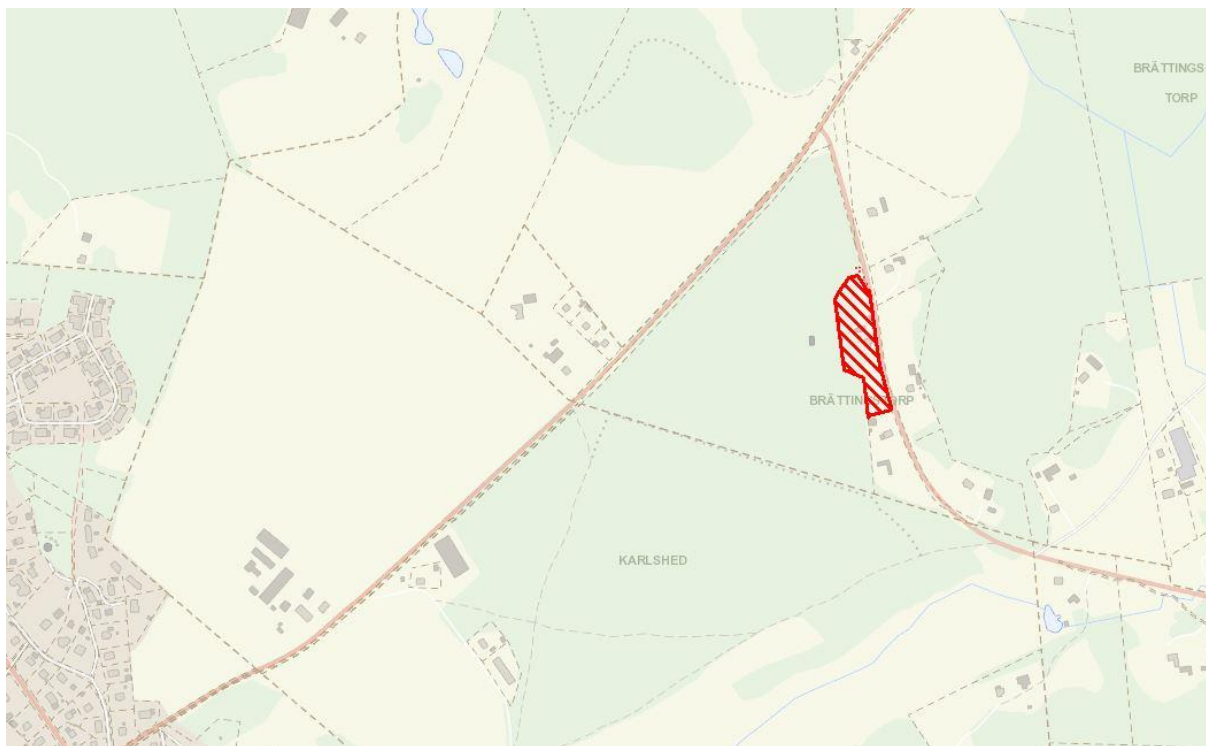




Figur 1. Streckat område i röd färg markerar området som upphävs från gällande detaljplan.

Planbeskrivning

Upphävande av detaljplan för BRÄTTINGSTORP 4:28

Marks kommun, Västra Götalands län

Diarienummer: PLAN.2023.534

Aktbeteckning: 15-STY-4148

Upprättad datum: 2023-10-23

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.	DETALJPLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG	7
7.	BEBYGGELSEOMRÅDEN	7
8.	VÄGAR OCH TRAFIK	8
9.	RISK OCH STÖRNINGAR	8
10.	TEKNISK FÖRSÖRJNING	9
11.	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
12.	BEDÖMNING	11

1. Handlingar

Planhandlingar:

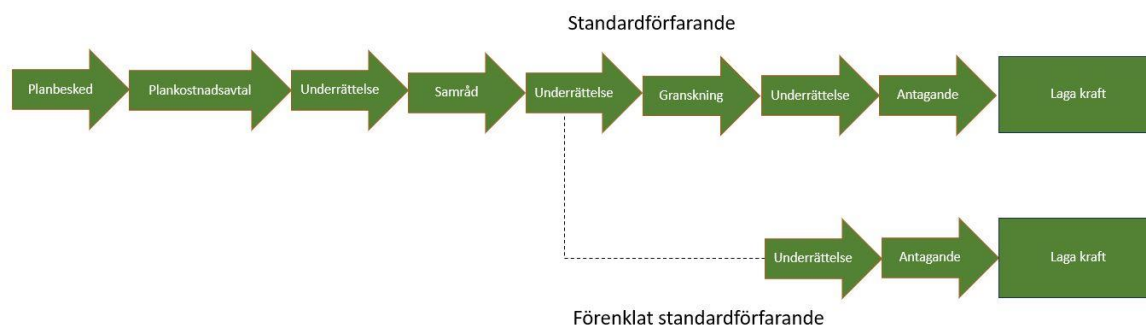
- Plankarta med planbestämmelser i skala 1:1000
- Plan- och genomförandebeskrivning (den här handlingen)
- Grundkarta i skala 1:1000, upprättad 2023 av Fadi Aburashid.

Övriga handlingar:

- Fastighetförteckning upprättad 2023-08-17 av SWECO Falkenberg.

2. Förfarande

Bygg- och miljönämnden beslutade om positivt planbesked 2023-06-21 för upphävande av detaljplan för Brättingstorp 4:28. Arbetet bedrivs enligt Plan- och bygglagens regler för upphävande av detaljplan genom tillämpning av förenklat standardförfarande. Detta med reservation för möjlighet finns att växla från ett förenklat standardförfarande till ett standardförfarande. Planprocessen regleras i 5 kap. plan och bygglagen (2010:900). Enligt följande steg:



Figur 2. Detaljplaneprocessen

Uppdrag

Fastighetsägaren har ansökt om planbesked för att upphäva del av detaljplan för Brättingstorp 4:28 i Örby. Ett upphävande syftar till att efterlikna kringliggande fastigheters bestämmelser då nuvarande fastighet omfattas av detaljplan som begränsar en önskad utveckling.

Samråd

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

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 detaljplan 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 detaljplanen 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.

4. Plandata

4.1 Läge och areal

Området är beläget norr om centrala Örby. Den gällande detaljplanens totala areal uppgår till ca 102 500 m² (10,25 ha). Den del som ska upphävas uppgår till ca 7800 m² (0,78 ha).

4.2 Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheterna Brättingstorp 1:7 och Brättingstorp 4:28. Brättingstorp 1:7 ägs av Svenska Kyrkan och Brättingstorp 4:28 är i privat ägo.

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. Området är glest befolkat. Planområdet finns inte utpekad specifikt i den översiktliga planeringen.

Förutom Brättingstorp 4:28 och kyrkogården finns det ingen annan fastighet i det närmaste området som omfattas av detaljplan. I området finns ett fåtal fastigheter som består av bostäder men även verksamheter förekommer. I området finns ett avrinningsområde för dagvatten.

5.2 Detaljplan

Gällande detaljplan vann laga kraft år 1988 där det aktuella planområdet för hävning har användningsbestämmelsen *Plantskola* (L). Resterande delar av planområdet utgörs av prickmark och en mindre bygggrätt runt om den befintliga byggnaden. Gällande detaljplan medger en mindre del som bygggrätt för exploatering av bostäder enligt gällande Plan- och bygglag från 1987 men begränsas av prickmarken runt om. Idag används inte heller bestämmelsen för *plantskola* (L) på samma sätt som det gjordes år 1988. Vid den tiden kunde bostadshus uppföras inom området för (L) om detta tillhörde verksamheten. Nuvarande fastighetsägare har önskemål om att stycka av Brättingstorp 4:28 vid ett senare tillfälle vars möjligheter begränsas av befintlig detaljplan.

5.3 Riksintressen

Planområdet som upphävs omfattas inte av något riksintresse.

5.4 Strandskydd

Planområdet som upphävs omfattas inte av strandskyddet.

5.5 Vattenskyddsområde

Planområdet omfattas av tertiär zon för vattenskyddsområdet Risäng men upphävandet bedöms inte ha någon påverkan på vattenskyddsområdet.

6. Detaljplanens förutsättningar och förslag

6.1. Mark och vegetation

6.1.1 Landskapsbild

Landskapsbilden är relativt platt. Då området tidigare har varit plantskola finns det spår av planteringslotter, växtlighet samt en tillhörande byggnad som tidigare har använts som bostad. I västlig riktning begränsas området av buskage och växtlighet medan i öster innehar området ett öppnare landskap. Inom planområdet finns idag en byggnad, ett mindre område för planteringar samt parkeringsyta.

6.1.2 Naturmiljö

Omgivningen bebyggelse är gles där skog är dominerande i området. I närheten finns även en del åkermark. Området är inte utpekad som ett känsligt eller viktigt område ur bevarandesynpunkt.

6.1.3 Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar inom området.

6.1.4 Kulturmiljö

Detaljplanens upphävande för fastigheten medför ingen påverkan på kulturmiljön ur bevarandesynpunkt.

7. Bebyggelseområden

7.1 Bostäder

Bebyggelsen i området kännetecknas av enstaka friliggande bostadshus utspridda och uppförda genom förhandsbesked och bygglov utanför detaljplanerat område.

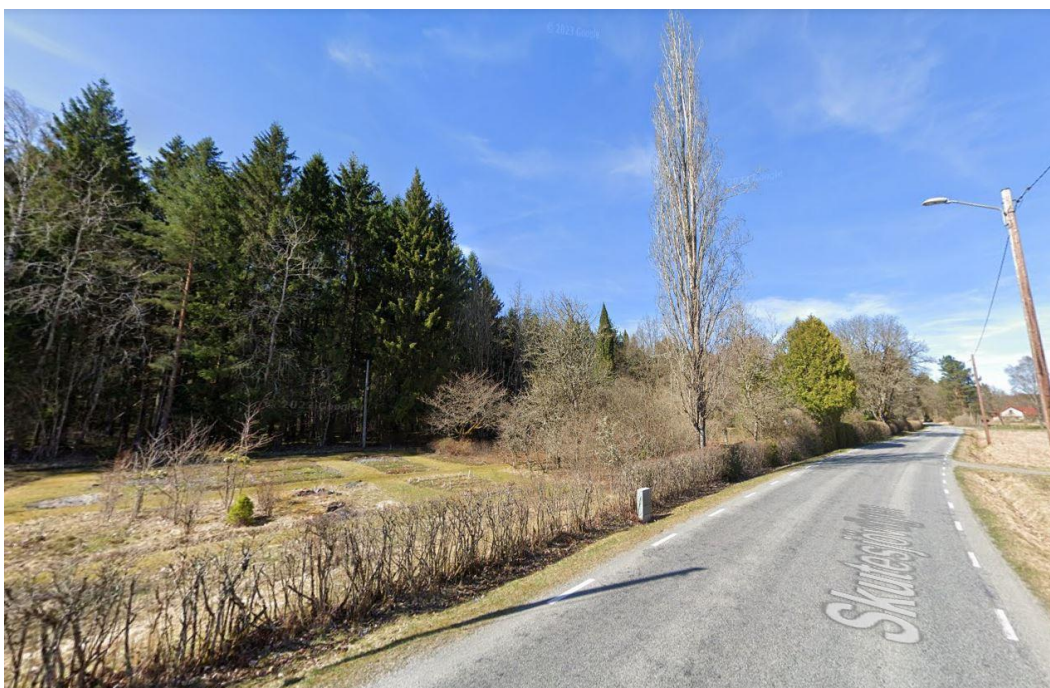


Figur 4. Bebyggelse längs med Skutesjövägen.

7.2 Barnperspektivet

Upphävandet av detaljplanen bedöms inte ha någon särskild påverkan på barnperspektivet men kan bidra till en positiv utveckling då det i framtiden.

Upphävandet möjliggör en senare avstyckning av fastigheten, vilket kan i sig bidra till att eventuellt fler barnfamiljer flyttar in i området och till kommunen. I området finns idag inga anlagda grönytor eller lekplatser för barn. Omgivningen utgör till stor del av skog.



Figur 5. Länsväg 1647. Skutesjövägen med en del av Brättingstorp 4:28 i väst.

8. Vägar och trafik

8.1 Parkering och angöring

Parkeringsbehovet är tillfredsställt inom fastigheten. Vid tillskapandet av fler parkeringsplatser görs det inom den egna berörda fastigheten. Upphävandet bedöms inte ha en påverkan på detta. Kommunen har en gällande parkeringsnorm som ska följas.

9. Risk och störningar

9.1 Geotekniska förhållanden

För att ta reda på lämpliga geotekniska förhållanden har SGI:s karttjänst varit till hjälp för att få ut information. Då omgivande bebyggelse innehar samma geotekniska förhållanden anses detta inte skapa hinder för upphävandet av området.

9.2 Radon

Det finns ingen radonförekomst i området.

9.3 Buller

Den eventuellt största bullerkällan utgörs av Skutesjövägen. Då det beräknas passera 250–500 fordon per dygn med en hastighet på 70 km/h, uppskattas detta ge upphov till en bullernivå om en max ekvivalent ljudnivå om 59 dBA. Då Skutesjövägen och den befintliga bebyggelsen i område har varierade avstånd mellan väg och huskropp kan bullernivån skilja sig mellan olika fastigheter.

Omgivningens buller antas vara begränsad med tanke på den glesa bebyggelsen i området och den allmänna aktiviteten av trafik. Upphävandet av detaljplanen anses varken förbättra eller försämra bullernivån i området.

9.4 Olyckor och risker

Huvudgatan och anslutande vägar i området inte utpekade som leder för farligt gods.

10. Teknisk försörjning

10.1 Vatten och spillvatten

Kommunalt vatten finns inte utbyggt i området. Hantering av dricksvatten och spillvatten hanteras därför enskild inom den egna fastigheten. Enligt kommunens miljöenhet har en inspektion av avloppshanteringens gjorts 2022-11-24. Omhändertagandet av avloppshanteringens inom fastigheten sker genom slamavskiljning, fördelningsbrunn och infiltrationsbädd.

Fastigheten har en fungerande avloppshantering och dricksvattenförsörjning. Detta genom anlagda brunnar inom fastigheten enligt nuvarande fastighetsägare.

Kommunen har en verksamhetsplan för Brättingstorp som inte pekar ut planområdet specifikt men i denna plan går det att utläsa att liknande områden likt Brättingstorp 4:28 ingår i kategorin för *små enskilda vattentäkter*.

Planområdet ingår inte i ett verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och vatten.

Upphävandet anses inte ha en påverkan på den befintliga vatten- och avloppshanteringens.

10.2 Dagvatten

Dagvattenledning finns idag inte utbyggt i området. Inom Skutesjövägen hanteras dagvatten genom direkt infiltration i marken.

10.3 El och bredband

El finns idag utbyggt i området. Fiber och värmevärme finns dock inte utbyggt.

10.4 Avfallshantering

Fastighetsägaren har ansvar för avfallshanteringen inom den egna fastigheten. Placering av sopkärl samt avfallshantering för fastighetsägare ska följa Marks kommuns renhållningsföreskrifter.

11. Genomförandefrågor

11.1 Administrativa frågor

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

11.2 Organisatoriska frågor

11.2.1 Tidsplan

Planprocessen antas kunna genomföras med ett förenklat standardförfarande. Detta innebär att granskningsfasen inte genomförs i detaljplaneprocessen. Om ärendet behöver ändras väsentligt kan det vara lämpligt att ta med en granskningsfas i ärendet innan ärendet går till antagande. Enligt preliminär bedömning är detaljprocessen följande:

Samråd: Q3 2023

Antagande: Q4 2023 / Q1 2024

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

11.3 Fastighetsrättsliga frågor

11.3.1 Fastighetsbildning

Idag omfattas upphävandet av detaljplanen av en enda fastighet. I ett senare skede är tanken att fastigheten ska styckas av och nya fastigheter bildas. Processen om fastighetsbildning för göras genom en lantmäteriförtätting hos Lantmäteriet.

11.3.2 Genomförandetid

För att den aktuella delen av detaljplanen ska upphävas krävs det att genomförandetiden gått ut. Genomförandetiden för detaljplanen utgick år 2002. När genomförandetiden har utgått och ett upphävande vinner laga kraft har fastighetsägare inte rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

11.4 Fastighetskonsekvenser

Fastighet	Ändras från	Ändras till	Yta (kvm)
Brättingstorp 4:28	Plantskola	Inga planbestämmelser	Ca 7758
Brättingstorp 1:7	Oförändrad användning och yta		Ca 101 000

11.5 Rättigheter

Ett upphävande av detaljplanen för fastigheten innebär att fastighetens bygg rätt och bestämmelser som finns idag upphör att gälla. Detta innebär att framtida åtgärder är beroende av större krav på handläggning genom bygglovsprövning. Rätten till bygglov utgår genom att de markanvisningar som är gällande utgår vid upphävandet. Detta kan även leda till att kommande åtgärder kan ställa krav på detaljplan iallafall.

Då fastigheten idag redan är ianspråktagen anses inte ett upphävande av detaljplanen för fastigheten försämra de befintliga förhållandena.

11.6 Ekonomiska frågor

11.6.1 Planekonomi

Kostnaden för att genomföra upphävandet av detaljplanen står fastighetsägaren för. Kostnader för att upphäva detaljplanen regleras i ett plankostandsavtal mellan exploatören och Marks kommun.

12. 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.

Följande faktorer har legat till grund för bedömningen:

- Planområdet omfattas inte av något känsligt utpekande område i översiktsplanen.
- Området omfattas inte av ett Natura 2000-område.
- Området omfattas inte av strandskyddet.
- Ärendet anses omfatta eller beröra ett fåtal fastigheter och ett fåtal huskroppar som inte påverkar inte den befintliga och kommande miljön i någon större omfattning. Den föreslagna utvecklingen anses heller inte som olämpligt i förhållande till den befintliga bebyggelsestrukturen och den användning som detaljplanen gäller för idag.