

Plan 365



Upphävande av del av detaljplan 301A
"Byggnadsplan för Nol, i Starrkärrs sn, Älvsborgs län"
Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

Förenklat planförfarande
2024-10-18

Antagen 2024-11-13
Laga kraft 2024-12-13

Ärendenummer: PLAN.2022.6
Beslutsnummer: SBN 2024/466

HANDLINGAR

Upphävandeakta, daterad 2024-10-18
Planbeskrivning (denna handling), daterad 2024-10-18
Samrådsredogörelse, daterad 2024-10-18
Fastighetsförteckning med rättelse, daterad 2023-04-17

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR.....	2
PLANBESKRIVNING.....	4
DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
<i>Organisatoriska frågor</i>	4
<i>Bakgrund</i>	4
<i>Syfte</i>	4
<i>Planområdets läge och areal</i>	5
<i>Markägoförhållanden</i>	5
<i>Planens huvuddrag</i>	5
<i>Planens förenlighet med miljöbalken</i>	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
<i>Miljömål</i>	7
<i>Regionen</i>	7
<i>Gällande översiktsplan</i>	7
<i>Gällande planer och bestämmelser</i>	7
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	7
GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER.....	8
<i>Föreslagen ny bebyggelse</i>	8
<i>Gestaltning</i>	8
<i>Gator och trafik</i>	8
<i>Naturvärden</i>	9
<i>Grönområden, lek och rekreation</i>	9
<i>Geoteknik</i>	9
<i>Service</i>	9
<i>Tillgänglighet</i>	9
<i>Störningar och risker</i>	9
<i>Sociala frågor</i>	9
<i>Teknisk försörjning</i>	10
<i>Räddningstjänst</i>	10
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	10
<i>Behov av miljökonsekvensbeskrivning</i>	10
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	11
<i>Riksintressen</i>	11
<i>Natur och landskap</i>	11
<i>Bebyggelse</i>	11
<i>Kulturmiljö</i>	12
<i>Service</i>	12
<i>Tillgänglighet</i>	12
<i>Teknisk försörjning</i>	12
<i>Geotekniska förhållanden</i>	12
<i>Störningar och risker</i>	13
FASTIGHETSÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR	15
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	15
<i>Ekonomiska frågor</i>	15
<i>Fastighetskonsekvensbeskrivning</i>	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	24

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och att redovisa de syften och förutsättningar planen har. Den redogör också för organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och planbestämmelserna.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Organisatoriska frågor

Planärendet handläggs enligt reglerna för förenklat förfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. 38b§ för upphävande av detaljplan. Detta förfarande kan användas då:

- Genomförandetiden har gått ut,
- Upphävandet är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna,
- Upphävandet inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Processtegen vid ett förenklat förfarande är samråd, samrådsredogörelse, antagande och laga kraft. Samrådet är därmed det enda tillfället att lämna synpunkter för att senare ha rätt att överklaga beslutet.

Om planförslaget ändras väsentligt efter samrådet ska planförslaget granskas innan planförslaget kan antas av kommunen, Annars kan planförslaget direkt gå vidare för att antas. Planen var utställd för samråd 2023-06-16 till 2023-08-14. Inga väsentliga ändringar av planförslaget har skett mellan samråd och antagande. Planbeskrivningen har kompletterats med förtydliganden och resonemang i antagandehandlingarna. Planen handläggs efter följande preliminära tidplan:

Q2 2023

Samråd

Q4 2024

Beslut om upphävande i Samhällsbyggnadsnämnden

Upphävandebeslutet vinner laga kraft Q4 2024 om inget oförutsett inträffar och ingen överklagar upphävandebeslutet. Planupphävandet innebär inte att någon ny markanvändning föreslås.

Bakgrund

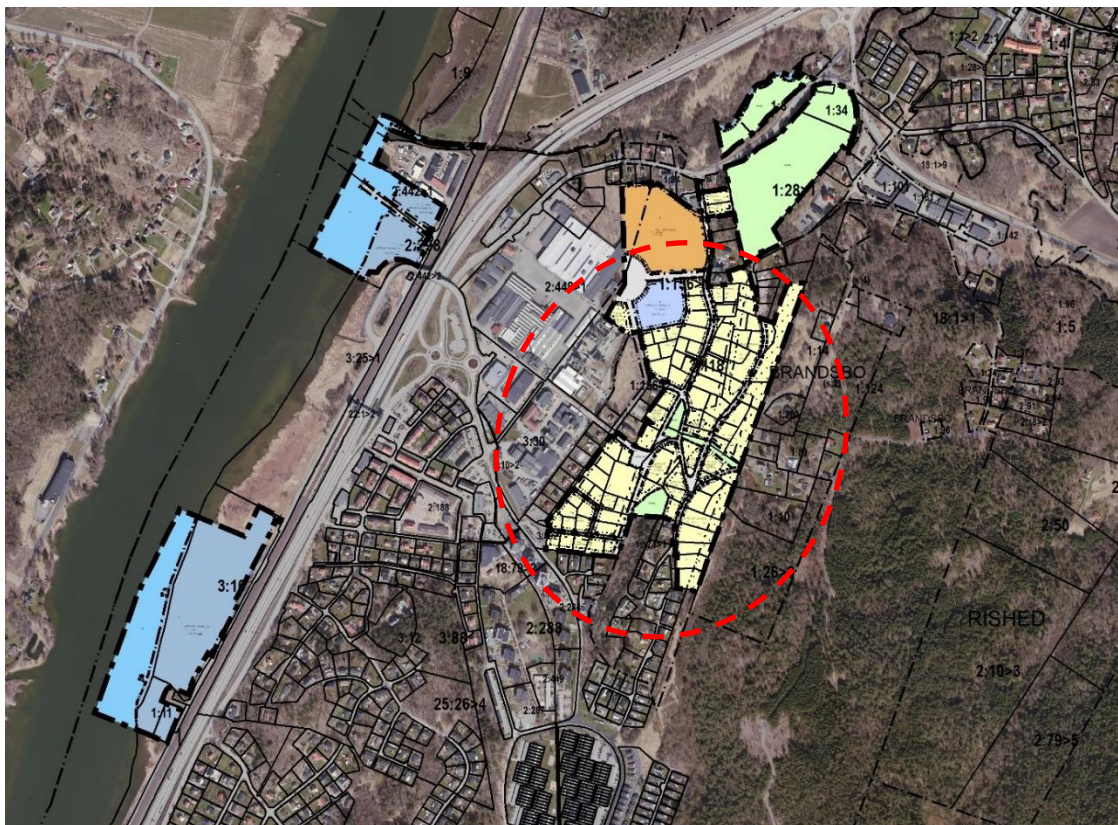
Planen fastställdes 1939-06-07. Ursprungligen omfattades större delen av Nol men under åren har planen delvis ersatts med nya planer. Utbyggnaden av Nol har inte skett helt i enlighet med plan och förutsättningarna har också i delar förändrats. Plan 301A bedöms därför inte vara ändamålsenlig i alla delar. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-06-10 §111 om uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen att utreda möjligheten att upphäva del av plan 301A.

Syfte

Planeringens syfte är att upphäva delar av plan 301A där regleringen saknar relevans och får som följd att pågående användning försvåras. Exempelvis där allmän plats inte genomförts och begränsar privata bostadsfastigheter, samt ett sammanhängande område som inte får bebyggas där skälet till regleringen inte längre finns kvar.

Planområdets läge och areal

Byggnadsplan för Nol reglerar, i sin nuvarande omfattning, delar av norra Nol samt två verksamhetsområden längs älven. Kvarvarande delar av plan 301A "Byggnadsplan för Nol" uppgår till cirka 37 hektar. De delar som avses upphävas uppgår till drygt 1,25 hektar (12 500 m²).



Kvarvarande delar av Byggnadsplan för Nol. Observera att kartan har digitaliserats och bestämmelserna tolkats till dagens beteckningar. Det är endast den östligaste delen av planen, inom röd markering, som berörs.

Markägoförhållanden

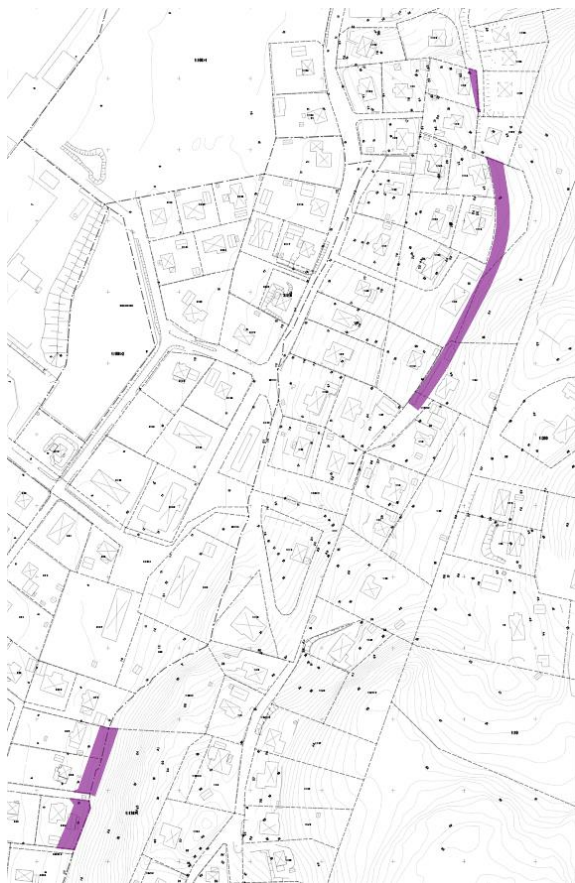
Endast privatägda fastigheter berörs av upphävandet.

Planens huvuddrag

Ett upphävande innebär att det uppstår ett planlöst läge för marken inom de delar av detaljplanen som upphävs. Berörda delar av planområdet omfattas därmed inte längre av detaljplan men kommer fortsatt ligga inom sammanhållen bebyggelse. Detta innebär att vid en bygglovsprövning inom upphävandeområdet kommer en bedömning göras för varje enskilt ärende om åtgärden kan prövas direkt med bygglov eller om en ny detaljplan behöver upprättas. Det innebär således att vissa berörda fastigheter kommer att omfattas av både befintlig detaljplan 301A och planlöst läge.

I byggnadsplan 301a finns en bestämmelse som begränsar hur stor del av en tomt som får bebyggas. Bestämmelsen lyder "Av tomt, vari ingår med Ö eller N betecknat område, skall minst fyra femtedelar (4/5) av arealen lämnas obebyggd". Kommunen gör tolkningen att bestämmelsen genom sin formulering syftar på tomten och inte på det med Ö eller N betecknade området. Den tolkningen gör att bestämmelsen kan fortsätta fungera så som den ursprungligen var tänkt. Därav ska fastigheterna inte vara planstridiga vid ett upphävande av delar av detaljplanen.

Upphävande har prövats enligt följande principer:



I fyra delområden föreslås allmänplats upphävas. Det rör sig i samtliga fall om gata/torg som inte genomförts/byggt ut i enlighet med plan och ligger på privatägda fastigheter som är bebyggda med bostadshus.

Det finns också exempel på allmän plats som inte genomförts men som föreslås ligga kvar i planen. Icke-genomförd allmänplats ligger kvar där användningen:

- Fyller en allmän funktion som till exempel att den är allemansrättsligt tillgänglig, rymmer dike för allmän dagvattenavledning eller dylikt.

- Saknar bostadsbebyggelse eller större byggrätt för bostad, så att det saknas tydligt enskilt (ekonomiskt) intresse.

- Inte ägs av en privatperson. Det sistnämnda för att det antagits att företag som vill nyttja sina fastigheter på annat sätt än gällande plan medger, väljer att göra det genom att planändra till tänkt användning. För privatpersoner är planändring vanligtvis inte ett rimligt alternativ.

Delar av detaljplan 301A med allmänplats gata/torg som föreslås upphävas, lila markeringar på kartan ovan.



Delar av detaljplanen innehållandes prickmark (mark som inte får förses med byggnad eller på annat sätt bebyggas) föreslås upphävas i två ledningsstråk där de luftledningar som motiverat prickmarken, har rivits och ersatts med markförlagda ledningar i annat läge. Flera befintliga bostadshus ligger helt eller delvis inom ledningsgata och har getts planstridiga lov.

Ledningsstråk där detaljplan 301A föreslås upphävas - grön markering i kartan till vänster

Planens förenlighet med miljöbalken

Upphävandet bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

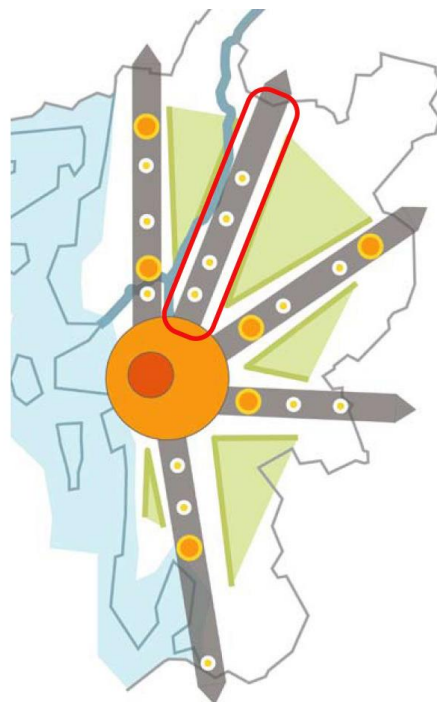
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Miljömål

Riksdagen har antagit 16 miljömål. Upphävande av del av plan 301A bedöms endast påverka markanvändningen marginellt. Miljömålen bedöms inte påverkas.

Regionen

Strukturbilden (till höger) för Göteborgsregionens kommunförbund (GR) ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur i regionen. Ale kommuns stationsorter utgör ett av huvudstråken som tillsammans ska utgöra ryggraden i Göteborgsregionen. Planområdet ligger drygt 400 meter (fågelvägen) från pendeltågstationen i Nol.



Gällande översiktsplan

Området är markerat som tätort – i ÖP 2021.

Vilket preciseras som följer:

Tätort – Mångfunktionell bebyggelse. Omfattar bostäder, offentlig service, centrumfunktioner och övriga verksamheter och aktiviteter som kan samexistera med bostäder. Den befintliga bebyggelsen inom plan 301A svarar väl mot detta med blandade användningar som bostäder, område för verksamheter och allmänplats.

Gällande planer och bestämmelser

Byggnadsplan för Nol (akt nr 301A): Planen fastställdes 7 juni 1939 och saknar genomförandetid. Ursprungligen omfattades större delen av Nol men under åren har planen delvis ersatts med nya planer. Kvarvarande plan består av tre ”skiften”, av vilket endast ett föreslås att delvis upphävas. Inom områden som föreslås upphävas regleras markens användning i huvudsak för bostadsändamål, men även allmänplats gata/torg föreslås i delar upphävas.

Kommunala beslut i övrigt

Verksamhetsplan med budget

Berörs inte.

Bostadsförsörjningsprogram

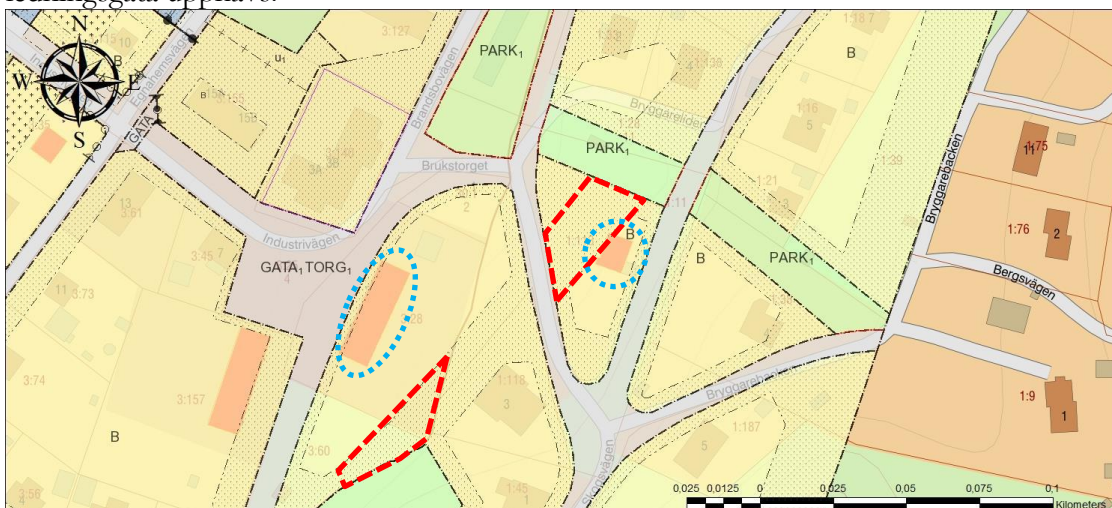
Tillkommande bostäder som följd av planupphävande förväntas bli litet.

Naturvårdsprogram

Med undantag för planskiftena i strandzonen, som inte berörs av upphävandeförslaget, finns inga objekt utpekade i naturvårdsplanen inom plan 301A. Stora delar av Nol ligger dock inom ekologiskt särskilt känsligt område. Som del i ett sammanhållet område med stort inslag av ädellövskog. Nol är också i delar lämplig biotop för hasselsnok och hasselmus.

Kultur i arv

Inom plan 301A finns 8 bostadshus och en verksamhetslokal som pekas ut med kulturvärden. Av dessa berörs två fastigheter (Brandsbo 1:113 och Nol 3:28) av planupphävande, där del av ledningsgata upphävs.



Kulturbeskyddade värdefulla byggnader (inom blå-streckad markering) på fastigheter där del detaljplan med prickmark föreslås upphävas (ungefärliga områden inom röd-streckad markering).

Energi- och klimatstrategi 2030

Planområdet ligger bra till relativt Nols station och hade ur den aspekten varit lämpligt för förtätning.

GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

Föreslagen ny bebyggelse

Ingen ny bebyggelse föreslås.

Gestaltning

Landskapsbild/stadsbild

Viss bebyggelse kan komma att tillkomma, främst inom områden där prickmark försvinner (äldre ledningsgata). Med upphävande av planen prövas ny bebyggelse enligt utomplansbestämmelser. Vilket innebär att en ny lämplighetsprövning görs i bygglov, enligt plan och bygglagen och Miljöbalken. Ett antal fastigheter är utpekade i den bebyggelseinventering som hör till kulturmiljöprogrammet "Kultur i arv". För bebyggelse med kulturvärden görs bedömning enligt PBL kap 8 §13-14. Lagstiftningen gäller både för bebyggelse inom och utom plan. Påverkan på stadsbild och kulturmiljö som följd av ett upphävande enligt förslag bedöms bli liten.

Gator och trafik

Bedöms inte påverkas.

Naturvärden

Ekosystemtjänster

Bedöms endast påverkas marginellt. Den allmänna platsen som upphävs utgörs av GATA/TORG. Ingen allmän plats PARK berörs. På enskilda fastigheter kan befintliga ekosystemtjänster påverkas marginellt som en följd av planupphävande.

Grönområden, lek och rekreation

Bedöms inte påverkas.

Geoteknik

Nol är beläget i Götaälvdalen vars geotekniska förutsättningar är generellt utmanande. Risk för skred kan föreligga i området. Vid upphävande av del av detaljplan blir geotekniska säkerhetsfrågor en del av lämplighetsprövningen i bygglov utanför detaljplanelagt område. Utom plan krävs däremot inte marklov för schaktning/fyllning. Fastighetsägare är dock enligt Jordabalken ansvariga för att inte skada kringliggande fastigheter som följd av åtgärder på den egna fastigheten. Enkelt uttryckt, den som schaktar eller fyller upp på sin tomt hålls ansvarig om arbetena leder till skador hos en granne.

Oavsett om det är utom eller inom plan ska geotekniken behandlas i tekniskt skede i bygglovsprocessen. De tekniska förutsättningarna undersöks gällande stabilitet och lämplig grundläggning för tillkommande bebyggelse i bygglov eller anmälan.

Service

Bedöms ej påverkas.

Tillgänglighet

Prövas i lov.

Störningar och risker

Buller, risker och andra störningar prövas i lov. I de delar där planen upphävs görs en komplett lämplighetsprövning enligt plan- och bygglagen i lovet, för delar som kvarstår som planlagda är delar av den lämplighetsprövningen redan gjord i planen.

Det ingår även prövning av riskhantering i lovprocessen för de ytor som upphävs som ligger i närheten av SEVESO-anläggning. SEVESO-direktivet innebär att det ställs särskilda krav på hantering av risker i anslutning till verksamheter som hanterar farliga ämnen. Prövning om detaljplanekrav för ytor utanför plan (till följd av upphävandet) bedöms i varje enskilt lovärende och fall.

Inför planerat markarbete bör Miljöenheten på kommunen kontaktas för att avgöra om det krävs anmälan enligt 28 § förordningen (SFS 1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Vid markarbeten ska man vara uppmärksam och om bakelitkross eller något annat misstänkt påträffas ska Miljöenheten informeras enligt 10 kap 11 § miljöbalken (upplysningsskyldighet).

Sociala frågor

Bedöms inte påverkas.

Teknisk försörjning

Bedöms inte påverkas.

Inga nya bostäder föreslås vid upphävandet. Kommunen bedömer att det inte föreligger någon större ökning av ny bebyggelse i och med upphävandet. Det bedöms därför inte föreligga någon risk för en ökad belastning på dagvattenanläggningarna. Dagvattenfrågan hanteras i bygglovsprövning.

Underjordiska ledningar

I huvudsak är ledningarna koncentrerade till Brandsbovägen, med förgreningar till anslutna fastigheter.

Rent praktiskt behöver den som planerar att göra åtgärder som kan påverka ledningar, till exempel grävarbeten, själv se till att de har tillräcklig information om ledningslägen så att ledningar inte skadas. Detta gäller både utom och inom plan.

Räddningstjänst

Insatstid

Bedöms inte påverkas.

Framkomstmöjlighet

Bedöms inte påverkas.

Vatten för brandsläckning

Bedöms inte påverkas.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap 10 § PBL (Plan- och bygglagen, SFS 2010:900) ska miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken följas vid planläggning.

Planering och exploatering bedömer att upphävande av delar av ”Byggnadsplan för Nol” (aktnr. 301A) inte har någon påverkan på miljökvalitetsnormerna.

Behov av miljökonsekvensbeskrivning

Upphävande av del av plan 301A innebär inte att markanvändningen ändras och miljökonsekvenserna har därför bedömts bli mycket små. Eventuella ändringar av befintlig bebyggelse och nybyggnad prövas i bygglov. Ale kommun bedömer att ett genomförande av upphävandet av del av byggnadsplan 301A i Nol inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 4 kap. 34§ i PBL. En miljökonsekvensbeskrivning för upphävandet har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har i samrådet yttrat sig (Länsstyrelsens samrådsyttrande daterat 2023-08-22) om att myndigheten delar kommunens bedömning om att ett genomförande av upphävandet inte leder till betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Inga riksintressen finns inom område som föreslås för upphävande.

Natur och landskap

Landskapsbild

Nol är en industriort, där bebyggelseutvecklingen drivits av att det tillkommit arbetsplatser och därför funnits behov av bostäder. Orten är också starkt präglad av utbyggnaden av E45 och Norge/Vänerbanan. I Nol möts storskalig infrastruktur och småskalig enskild infrastruktur och storskalig industriarkitektur möter småskaliga egnahem.

Upplevelsen av landskapsbild, i det större landskapsrummet Götaälvdalen, påverkas mycket litet av bebyggelsen inom plan 301A östra delar. Men i större utsträckning av de båda delområdena längs älven. Dessa delar är inte aktuella för upphävande.

Mark och vegetation

Se rubriken geoteknik respektive naturvärden på sidan 9

Topografi

Bebyggelsen inom plan 301A klättrar från plan mark i väster till sluttningarna av Brandsboberget i öster.

Rekreation, naturvärden, naturmiljöinventering

Se motsvarande rubriker på sid 9. Någon särskild naturvärdesinventering finns inte framtagen.

Översvämningsrisk

Nol ligger lågt och risk för översvämnning som följd av skyfall finns i delar av orten. I norra Nol är det främst Folketshusvägen som riskerar att översvämmas.

Vattenskyddsområde för Göta älv (GÄVSO)

Fastigheterna inom detaljplaneområdet omfattas av vattenskyddsområdet för Göta älvs och Vänersborgsvikens vattentäkter, GÄVSO. Samtliga fastigheter ligger inom den inre skyddszonen, vilket innebär att de omfattas av de särskilda vattenskyddsföreskrifter som trädde i kraft 2022-07-01. Det innebär även att allmän aktsamhet enligt 2 kap 3 § miljöbalken (SFS 1998:808), försiktighetsprincipen/bästa teknik, ska iaktas för att undvika att Göta älv förorenas. Ansökan om tillstånd enligt vattenskyddsföreskrifterna ska lämnas in till Miljöenheten

Bebyggelse

Omgivningar, stadsbild

Området ligger centralt i Nol, ca 600 meter öster från Nol pendeltågsstation. Området består till merparten av bostäder i form av småhusbebyggelse med enstaka inslag av flerbostadshus. Väster om området finns industrimark och till öster bergs- och skogsmiljöer. Söder och norr om området präglas av bostadsbebyggelse. Områden aktuella för upphävande omfattar ytor på sammanlagt 1,25 hektar.

Kulturmiljö

De delar av Nol som påverkas av upphävande består av småhusbebyggelse som till stor del tillkommit under tiden 1921-1955. I den tätortskaraktärisering som tagits fram i samband med framtagande av ny översiktsplan beskrivs området så här: *Byggnaderna har genomgått förändringar över tid, främst utbytta fönster och tilläggsisolering, men miljön som helhet har behållit sin tidstypiska karaktär vad gäller volymer och läge i gaturummet med öppna förträdgårdar. Området är i sammanhanget en välbevarad representant för den här typen av egnahemsmiljöer.*

Service

Offentlig och kommersiell service

Berörs inte

Arbetsplatser

Berörs i mycket liten del.

Tillgänglighet

Delar av plan 301A ligger mot Brandsbobergets västra sluttning. Befintligt gatunät påverkas inte av upphävande.

Teknisk försörjning

Bedöms inte påverkas.

Plan 301A ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Vägnetet är enskilt.

Underjordiska ledningar

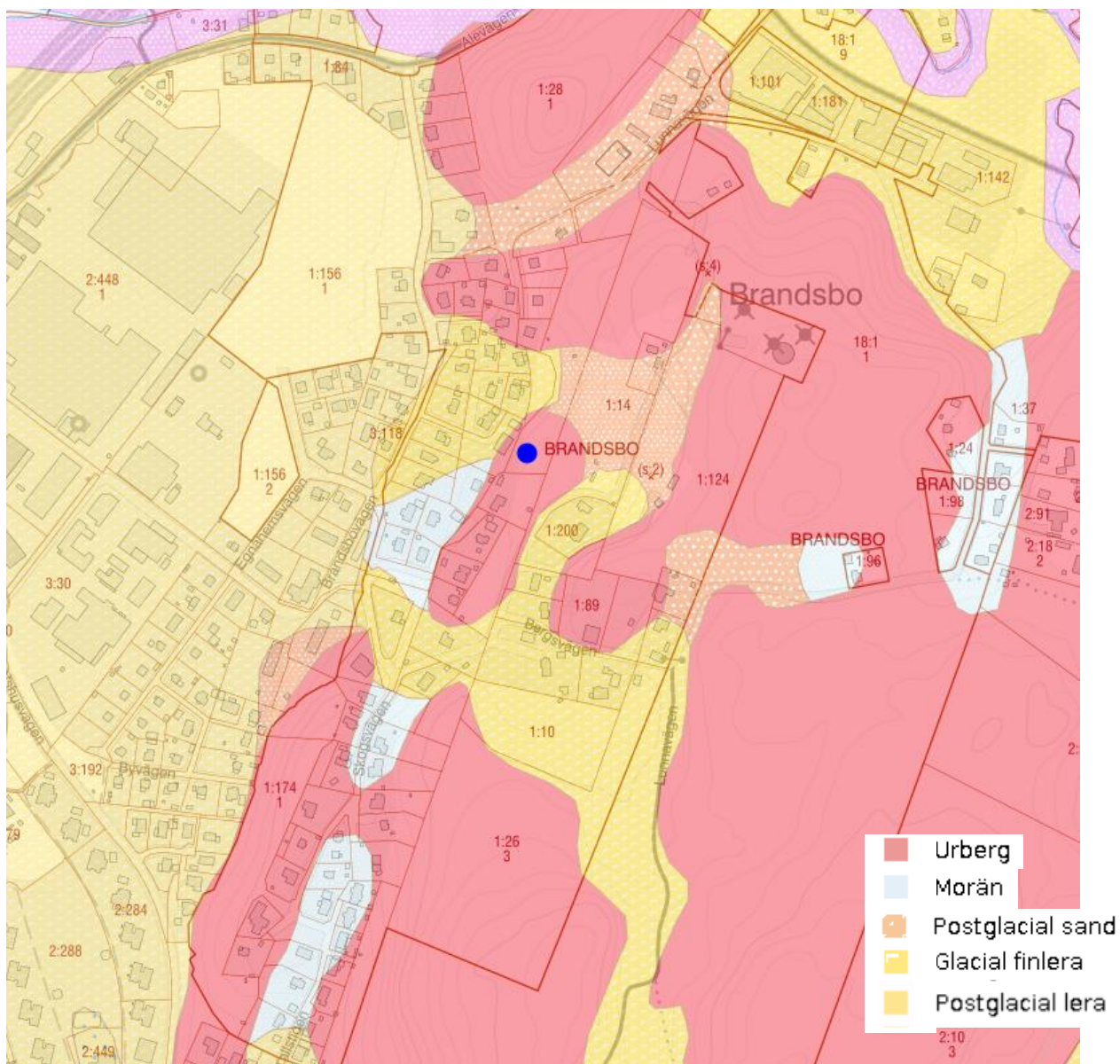
Inom området finns ledningar för vatten/avlopp, fjärrvärme, el och kommunikation (tele/opto). Optoledning ligger i delar inom den äldre ledningsgatan. I de fallen ligger ledningarna under gator som byggts ut på kvartersmark, alltså i strid mot gällande plan. Huvudman för gator är Nol-Alafors vägförening. Vägföreningens rätt till marken har säkerställts genom gemensamhetsanläggning. Längre stick som ansluter flera fastigheter förekommer, till exempel för VA-ledning. Dessa finns delvis inom kvartersmark, men säkerställs inte i sin helhet i gällande plan.

Upphävande av planen inom den äldre ledningsgatan innebär alltså inte någon större juridisk eller praktisk skillnad. Finns det ledningsrätter gäller dessa oavsett om planen upphävs.

Geotekniska förhållanden

Götaälvdalen består generellt sett av stora lerlager och i anslutning till vattendrag är det inte sällan risk för skred. Lämplighetsprovning sker i bygglov i det fall ny bebyggelse tillkommer som följd av upphävande.

Enligt SGU:s jordartskarta består upphävandeområdena av urberg, morän, glacial finlera, postglacial sand, postglacial finlera och marken är klassad som blockfattig yta. Delar av upphävandeområdet är utpekad som aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart.



Utsnitt från kommunens samhällsbyggnadskarta över SGU:s jordartsdatalager i området.

Störningar och risker

Delar av plan 301A ligger inom riskhanteringsavstånd från SEVESO-anläggning. Merparten av de ytor som upphävs i förslaget ligger längre än 100 meter från SEVESO-anläggningens fastighetsgräns. En mindre del av upphävandeområdet (ca 170 kvm) ligger strax under 100 meter från SEVESO-anläggningens fastighetsgräns. Enligt kommunens gällande översiktsplan bedöms det att i område inom 100 meter från sådan gräns inte finns möjlighet, annat än undantagsvis, för etablering av ny bebyggelse för annat ändamål än industri, eller annan verksamhet eller bebyggelse där människor inte vistas under längre tid. För ändrad markanvändning eller bebyggelse utanför, men i anslutning till, zon på 100 meter ska riskanalys föregå planläggning och bygglov.

Blyföreningar har hittats i delar av Nol, vanligtvis i form av bakelitkross som var en biprodukt från industriverksamhet och använts som dränerande material på flera tomter i Nol. Det kan antas förekomma också inom delar av plan 301A.

Bakelitkross från Tudors batterifabrik i Nol har använts som lättfyllnadsmaterial på villatomter inom planområdet. I efterhand har det visat sig att bakelitkrossen är blyförorenad. Blyhalten varierar och under 1980-talet erbjöd sig Tudor att genomföra översiktliga miljötekniska markundersökningar av ytligt liggande jordlager på villatomter. Markundersökningen är inte komplett, eftersom en del fastighetsägare tackade nej till erbjudandet. Miljöenheten har endast tillgång till en karta med färgmarkeringar på de fastigheter där prover togs och där olika färger indikerar intervall för blyhalterna. Av de villatomter som ingår i den aktuella delen av plan 301A är totalt 14 undersökta. De har förhöjda blyhalter som överstiger KM (känslig markanvändning) och i vissa fall MKM (mindre känslig markanvändning). Inför planerat markarbete bör Miljöenheten kontaktas för att avgöra om det krävs anmälan enligt 28 § förordningen (SFS 1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Vid markarbeten ska man vara uppmärksam och om bakelitkross eller något annat misstänkt påträffas ska Miljöenheten informeras enligt 10 kap 11 § miljöbalken (upplysningsskyldighet).

Risk för bullerstörning från vägtrafik är liten inom området enligt den kommunövergripande bullerutredning som togs fram 2012.

FASTIGHETSÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Upphävande av delar av plan 301A innebär inte något behov av fastighetsbildning.

Rättigheter beslutade av Lantmäteriet, som till exempel gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter officiälservitut eller avtalservitut berörs inte av planupphävande.

Ekonomiska frågor

Ett upphävande av delar av plan 301A bedöms inte i sig generera några kostnader.


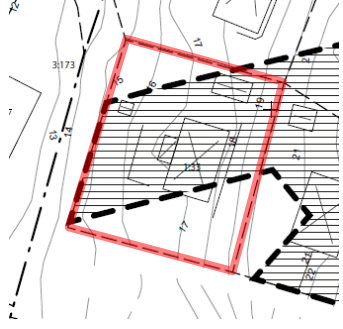
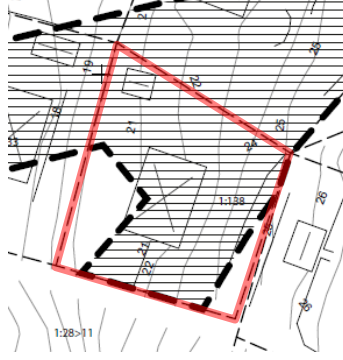
Upphävande av delar av detaljplan med ledningsrätt möjliggör för fastighetsägare att ansöka om upphävande för ledningsrätt för berörda delar av sin fastighet. Fastighetsägare kan få kostnader om de önskar upphäva rättigheter som inte nyttjas på deras fastigheter.

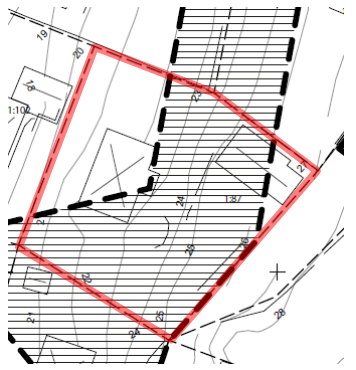
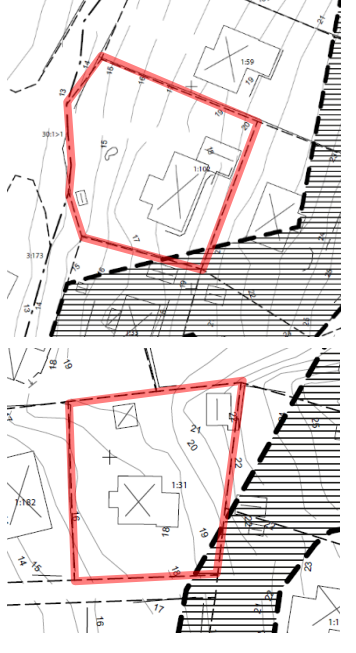
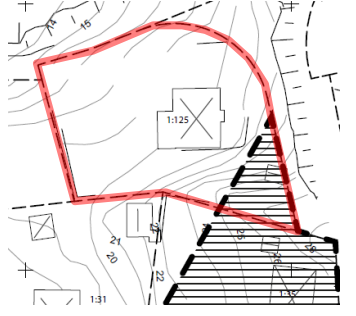
Fastighetskonsekvensbeskrivning

Delar av planen som upphävs på grund av icke relevant ledningsgata

Fastigheterna som ligger inom äldre ledningsgata har antingen inga, hela eller delar av bebyggelse uppförda inom prickmarken. Vissa byggnader ligger illustrerade i ursprungskartan och har alltså funnits där vid planläggningen. Andra byggnader har getts planstridiga lov.

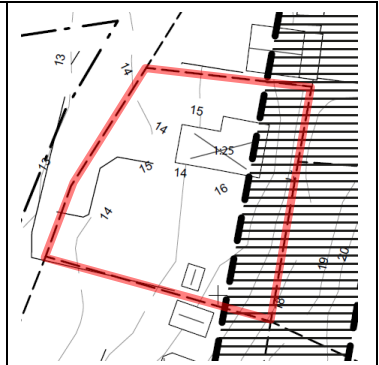
Befintliga hus (eller delar av hus) inom ledningsgatan är inte längre planstridiga om planen upphävs i denna del. I följande tabell nedan redogörs konsekvenser för varje berörd fastighet:

Fastighet (inom röd markering) & Konsekvenser	 Områden inom vilket detaljplan DP301A upphör att gälla
<p>Brandsbo 1:33</p> <p>Merparten av befintlig huvudbyggnad och befintliga komplementbyggnader omfattas av upphävandet och blir inte längre planstridiga. Vid upphävande kommer större delen av fastigheten att vara utan detaljplan. Vid framtida bygglovsprövningar kommer fastigheten omfattas av en andel detaljplanelagd mark (fördelat på två ytor nordväst respektive söder inom fastigheten) som prövas med detaljplan 301A:s bestämmelser och en andel planlös mark som prövas som utanför plan. Upphävandet ger bättre förutsättningar att nyttja hela fastigheten under förutsättningen att användningen bedöms lämplig i bygglov.</p>	
<p>Brandsbo 1:138</p> <p>Merparten av befintlig huvudbyggnad och hela komplementbyggnaden omfattas av upphävandet och blir inte längre planstridiga. Vid upphävande kommer större delen av fastigheten att vara utan detaljplan. Vid framtida bygglovsprövningar kommer fastigheten omfattas av en mindre andel detaljplanelagd mark (i sydvästra och sydöstra delen) som prövas med detaljplan 301A:s bestämmelser och en större andel planlös mark som prövas som utanför plan. Upphävandet ger bättre förutsättningar att nyttja hela fastigheten under förutsättningen att användningen bedöms lämplig i bygglov.</p>	

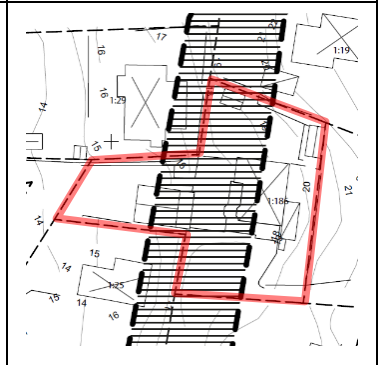
<p>Brandsbo 1:87</p> <p>Ca en femtedel av befintlig huvudbyggnad och tre femtedelar av komplementbyggnad omfattas av upphävandet och blir inte längre planstridiga. Vid upphävande kommer ca 1100 kvm av fastigheten att vara utan detaljplan och ca 550 kvm inom detaljplan. Vid framtida bygglovsprövningar kommer fastigheten omfattas av en mindre andel detaljplanelagd mark som prövas med detaljplan 301A:s bestämmelser och en större del planlös mark som prövas som utanför plan. Upphävandet ger bättre förutsättningar att nyttja hela fastigheten under förutsättningen att användningen bedöms lämplig i bygglov.</p>	
<p>Brandsbo 1:102 & Brandsbo 1:31</p> <p>Upphävandet omfattar endast en liten del av fastigheternas sydöstra hörn som i dagsläget inte har någon bebyggelse. Vid framtida bygglovsprövningar kommer fastigheterna omfattas till stor del av detaljplanelagd mark som prövas med detaljplan 301A:s bestämmelser och en liten del planlös mark som prövas som utanför plan. Upphävandet ger marginella förbättringar att nyttja hela fastigheterna, då fastigheterna efter upphävandet av ledningsgata till stor del fortfarande omfattas av befintlig detaljplan 301A. Den lilla andelen planlös mark kommer efter upphävandet inte längre omfattas av prickmark och får aningen bättre förutsättningar att nyttja marken under förutsättningen att användningen bedöms lämplig i bygglov.</p>	
<p>Brandsbo 1:125</p> <p>Fastighetens sydöstra hörn omfattas av upphävandet och blir således planlös i denna del. En komplementbyggnad omfattas av upphävandet och blir inte längre planstridig. Vid framtida bygglovsprövningar kommer fastigheten omfattas av större andel av detaljplanelagd mark som prövas med detaljplan 301A:s bestämmelser och en mindre del planlös mark som prövas som utanför plan. Upphävandet ger bättre förutsättningar att nyttja hela fastigheten under förutsättningen att användningen bedöms lämplig i bygglov.</p>	

Brandsbo 1:25

Ca 15% av befintlig huvudbyggnad omfattas av upphävandet och kommer inte längre vara planstridig. Upphävandet leder till att en remsa som omfattades av ledningsgata blir planlös. Vid framtida bygglovsprövningar kommer fastigheten omfattas av större andel av detaljplanelagd mark som prövas med detaljplan 301A:s bestämmelser och en mindre del planlös mark som prövas som utanför plan. Upphävandet ger bättre förutsättningar att nyttja hela fastigheten under förutsättningen att användningen bedöms lämplig i bygglov.

**Brandsbo 1:186**

Delar av huvudbyggnad och en komplementbyggnad omfattas av upphävandet och kommer inte längre vara planstridiga. Vid framtida bygglovsprövningar kommer fastigheten omfattas av andel av detaljplanelagd mark (fördelat på två ytor i västra respektive östra delen av fastigheten) som prövas med detaljplan 301A:s bestämmelser och en del planlös mark som prövas som utanför plan. Upphävandet ger bättre förutsättningar att nyttja hela fastigheten under förutsättningen att användningen bedöms lämplig i bygglov.

**Brandsbo 1:29**

Fastighetens östra delar omfattas av upphävandet där del befintlig huvudbyggnad finns och blir inte längre planstridig. Vid framtida bygglovsprövningar kommer fastigheten omfattas av större andel av detaljplanelagd mark som prövas med detaljplan 301A:s bestämmelser och en mindre del planlös mark som prövas som utanför plan. Upphävandet ger bättre förutsättningar att nyttja hela fastigheten under förutsättningen att användningen bedöms lämplig i bygglov.

**Brandsbo 1:19**

Komplementbyggnader är inte längre planstridiga vid ett upphävande. Vid framtida bygglovsprövningar kommer fastigheten omfattas av en andel detaljplanelagd mark som prövas med detaljplan 301A:s bestämmelser och en andel planlös mark som prövas som utanför plan. Upphävandet ger bättre förutsättningar att nyttja hela fastigheten under förutsättningen att användningen bedöms lämplig i bygglov.

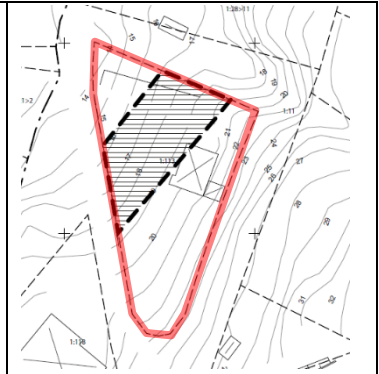
**Brandsbo 1:35**

Befintlig bebyggelse på fastigheten är inte längre planstridig vid ett upphävande. Vid upphävande kommer större delen av fastigheten att vara utan detaljplan. Vid framtida bygglovsprövningar kommer fastigheten omfattas av en mindre andel detaljplanelagd mark (Fördelat på två ytor i nordvästra respektive södra delen av fastigheten) som prövas med detaljplan 301A:s bestämmelser och en större andel planlös mark som prövas som utanför plan. Upphävandet ger bättre förutsättningar att nyttja hela fastigheten under förutsättningen att användningen bedöms lämplig i bygglov.



Brandsbo 1:113

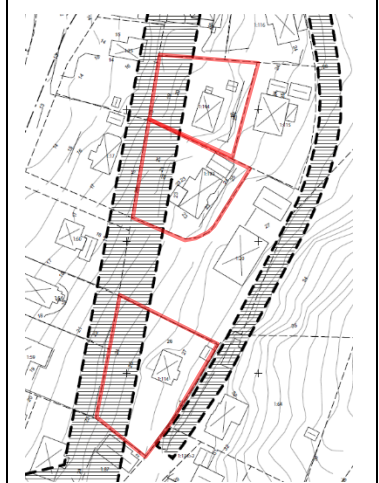
Vid ett upphävande blir en liten del av den befintliga huvudbyggnaden inte längre planstridig. Vid framtida bygglovsprövningar kommer fastigheten omfattas av en större andel detaljplanelagd mark (uppdelat på två ytor i nordvästra hörnet respektive östra delen av fastigheten) som prövas med detaljplan 301A:s bestämmelser och en andel planlös mark (yta som skär igenom fastigheten) som prövas som utanför plan. Upphävandet ger bättre förutsättningar att nyttja hela fastigheten under förutsättningen att användningen bedöms lämplig i bygglov

**Brandsbo 1:59, Brandsbo 1:54, Brandsbo 1:60 & Brandsbo 1:17**

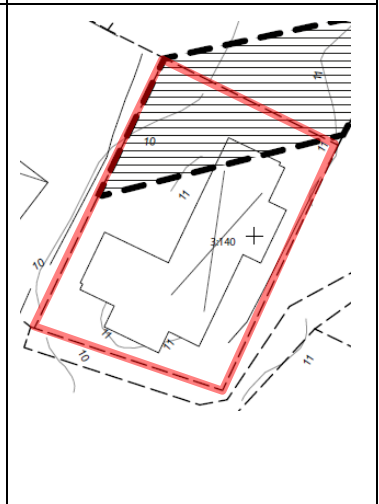
Östra delarna av fastigheterna omfattas av upphävandet men har ingen befintlig bebyggelse inom ledningsgata. Vid framtida bygglovsprövningar kommer fastigheterna omfattas av en större andel detaljplanelagd mark som prövas med detaljplan 301A:s bestämmelser och en mindre andel planlös mark som prövas som utanför plan. Upphävandet ger bättre förutsättningar att nyttja hela fastigheterna under förutsättningen att användningen bedöms lämplig i bygglov.

**Brandsbo 1:114, Brandsbo 1:193 & Brandsbo 1:194**

Västra delarna av fastigheterna omfattas av upphävandet men har ingen befintlig bebyggelse inom ledningsgata. Vid upphävande omfattas inte längre fastigheterna av den prickmark som ledningsgata fört med sig utan blir planlös i upphävda delar. Vid framtida bygglovsprövningar kommer fastigheterna omfattas av en större andel detaljplanelagd mark som prövas med detaljplan 301A:s bestämmelser och en mindre andel planlös mark som prövas som utanför plan. Upphävandet ger bättre förutsättningar att nyttja hela fastigheterna under förutsättningen att användningen bedöms lämplig i bygglov.

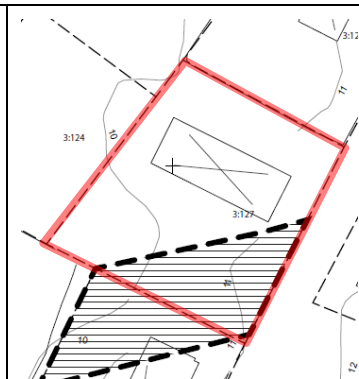
**Nol 3:140**

Hela fastigheten är i befintlig plan begränsad av prickmark och ett befintligt flerbostadshus finns på fastigheten. Upphävandet gör dock inte att hela flerbostadsbebyggelsen blir planenlig, utan större delen av bebyggelsen (och även fastigheten) ligger fortfarande inom detaljplan 301A och kommer omfattas av dess bestämmelser vid bygglovsprövning. Eftersom fastigheten till stor del är begränsad av prickmark i befintlig plan så är det inte säkert att ett upphävande kommer innebära bättre förutsättningar för att nyttja hela fastigheten. Ca en fjärdedel av fastigheten omfattas av upphävandet där äldre ledningsgata varit och kommer bli planlöst. Upphävandet möjliggör för bättre förutsättningar för denna del av fastigheten att nyttjas under förutsättningen att användningen bedöms lämplig i bygglov och prövas som utom plan.

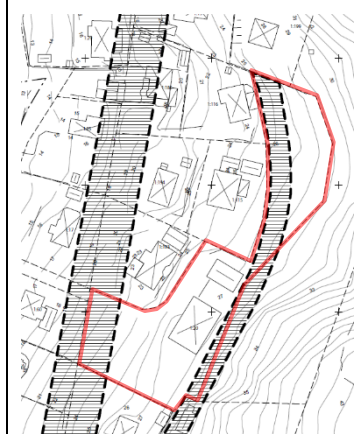


Nol 3:127

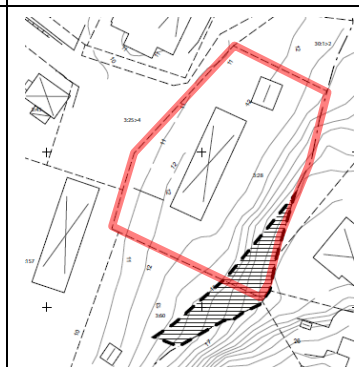
Upphävandet omfattar ingen del av fastigheten med befintlig byggnad. Upphävandet leder till att ca en fjärdedel av fastigheten blir planlös i fastighetens södra hörn. Vid framtida bygglovsprövningar kommer fastigheterna omfattas av en större andel detaljplanelagd mark som prövas med detaljplan 301A:s bestämmelser och en mindre andel planlös mark som prövas som utanför plan. Upphävandet ger bättre förutsättningar att nyttja hela fastigheten under förutsättningen att användningen bedöms lämplig i bygglov.

**Brandsbo 1:20**

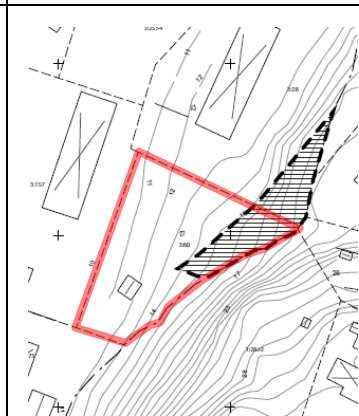
Fastigheten omfattas både av upphävande av ledningsgata och allmänplats i delar av detaljplanen. Vid upphävande av ledningsgata så blir en mindre yta av sydvästra delen av fastigheten planlös. Fastigheten omfattas även av att mark med allmänplats upphävs i fastighetens sydöstra och nordvästra delar. Upphävandet av delar med ledningsgata och allmänplats omfattar ingen befintlig bebyggelse. Vid framtida bygglovsprövningar kommer fastigheten omfattas av en större andel detaljplanelagd mark som prövas med detaljplan 301A:s bestämmelser och en mindre andel planlös mark som prövas som utanför plan. Upphävandet ger bättre förutsättningar att nyttja hela fastigheten under förutsättningen att användningen bedöms lämplig i bygglov.

**Nol 3:28**

Upphävandet omfattar ingen befintlig bebyggelse. Del av fastighetens sydöstra hörn omfattas av upphävandet och blir planlös. Vid framtida bygglovsprövningar kommer fastigheten omfattas av en större andel detaljplanelagd mark som prövas med detaljplan 301A:s bestämmelser och en mindre andel planlös mark som prövas som utanför plan. Upphävandet ger bättre förutsättningar att nyttja hela fastigheten under förutsättningen att användningen bedöms lämplig i bygglov.

**Nol 3:60**

Upphävandet omfattar ingen befintlig bebyggelse. Del av fastighetens nordöstra hörn omfattas av upphävandet och blir planlös. Vid framtida bygglovsprövningar kommer fastigheten omfattas av en större andel detaljplanelagd mark som prövas med detaljplan 301A:s bestämmelser och en mindre andel planlös mark som prövas som utanför plan. Upphävandet ger bättre förutsättningar att nyttja hela fastigheten under förutsättningen att användningen bedöms lämplig i bygglov. Fastigheten har i dagsläget kvarstående byggrätt från detaljplan 301A.



Delar av planen som upphävs på grund av att allmän plats inte byggts ut

Flera allmänplatsmarkområden finns inom planområdet som inte genomförts/byggs ut.


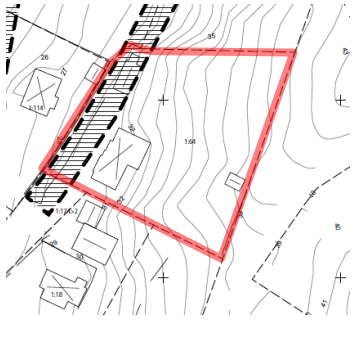
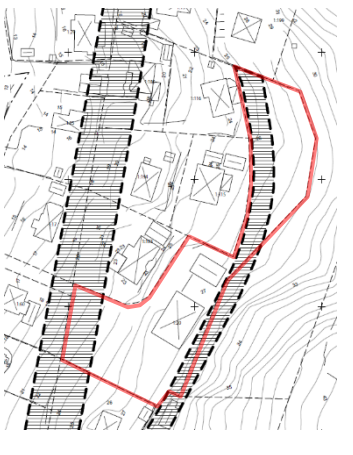
I förlängningen av Bryggareliden, norrut, ligger gata som inte byggts ut. Fastigheter som berörs är **Brandsbo 1:64, 1:20, 1:28 och 1:35**. Inom fastigheten **Brandsbo 1:64** finns ett garage som med upphävande av planen i denna del inte längre är planstridigt.

I den södra delen av planområdet finns allmänplats för gata/torg som inte byggts ut.

Allmänplatsmarken ligger längs med bostadsfastigheter. Berörda fastigheter är **Nol 3:28, 3:60, 3:59, 3:58 och 3:218**. Fastigheten Nol 3:60 är inte bebyggd, men har kvarstående byggrätt. Denna byggnad är med upphävande av planen i denna del inte längre planstridig.

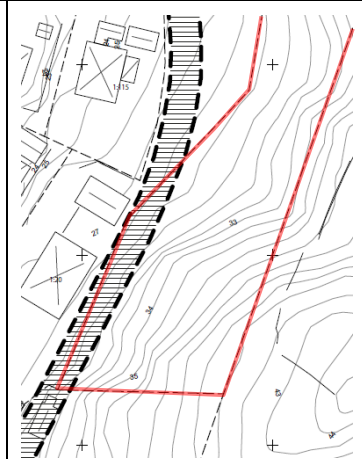
Nol 3:218 en komplementbyggnad ligger i huvudsak placerad inom allmänplats. Denna byggnad är med upphävande av planen i denna del inte längre planstridig.

Samtliga fastigheter **Nol 3:28, 3:60, 3:59, 3:58 och 3:218** där allmänplats upphävs ges med planupphävandet i denna del bättre förutsättningar till nyttjande av fastigheterna. Dock under förutsättning att användningen bedöms lämplig i bygglov. I följande tabell nedan redogörs konsekvenser för varje berörd fastighet:

Fastighet (inom röd markering) & Konsekvenser	 Områden inom vilket detaljplan DP301A upphör att gälla
<p>Brandsbo 1:64</p> <p>Befintlig komplementbyggnad i nordvästra hörnet av fastigheten blir med upphävandet inte längre planstridig. Upphävandet leder till att fastigheten inte längre omfattas av allmänplats och ger bättre förutsättningar att nyttja hela fastigheten förutsatt att detta bedöms lämpligt i bygglovsprövning. Vid framtida bygglovsprövningar kommer fastigheten omfattas av en större andel detaljplanelagd mark som prövas med detaljplan 301A:s bestämmelser och en mindre andel planlös mark som prövas som utanför plan.</p>	
<p>Brandsbo 1:20</p> <p>Fastigheten omfattas av att mark med allmänplats upphävs i fastighetens sydöstra och nordvästra delar upphävs. Fastigheten omfattas även av att mark med ledningsgata upphävs. Se konsekvensbeskrivning för ”Delar som upphävs på grund av icke relevant ledningsgata” för samlade konsekvenser.</p>	

Brandsbo 1:28 (Skifte 1)

Fastigheten kommer vid ett upphävande inte längre omfattas av allmänplats på fastighetens sydöstra delar (observera att fastigheten är relativt stor och hela fastigheten redovisas inte i bild till höger, utan det är bara berörd del av fastigheten som uppvisas). Upphävandet leder till att en liten del av fastigheten kommer bli planlös. Fastigheten är i denna del begränsad av prickmark i de delarna av detaljplan 301A som inte upphävs och upphävandet av allmänplats tillför begränsade förutsättningar att nyttja hela berörda delarna av fastigheten. Vid framtida bygglovsprövningar kommer fastigheten omfattas av en större andel detaljplanelagd mark som prövas med detaljplan 301A:s bestämmelser och en mycket liten andel planlös mark som prövas som utanför plan.

**Brandsbo 1:35**

Fastigheten påverkas av att en mindre del allmänplats upphävs i östra delen av fastigheten vilket, tillsammans med upphävande delar med ledningsgata, skapar bättre förutsättningar för att nyttja hela fastigheten förutsatt att detta bedöms lämpligt i en bygglovsprövning.

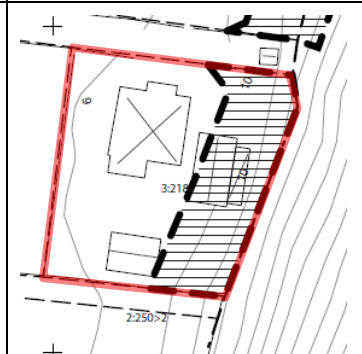
Fastigheten påverkas även av upphävande av delar med ledningsgata, se konsekvensbeskrivning för "Delar som upphävs på grund av icke relevant ledningsgata" för ytterligare konsekvenser.

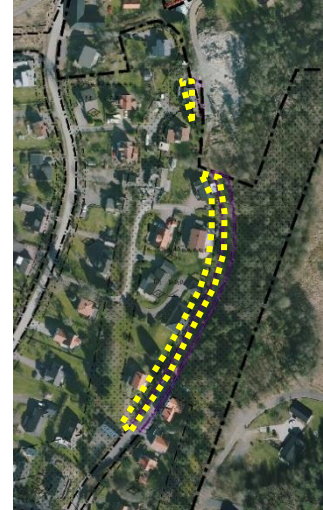
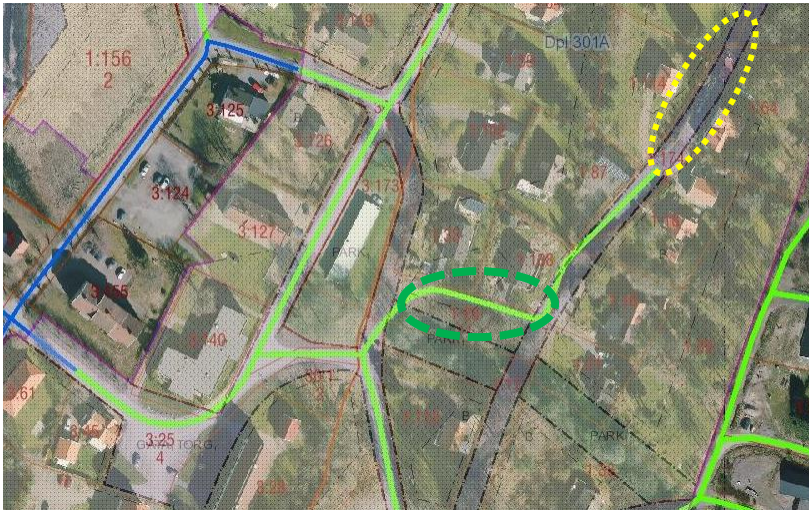
**Nol 3:58 & Nol 3:59**

Fastigheterna har ingen befintlig bebyggelse som omfattas av upphävandet av mark med allmänplats. Upphävandet leder till att ca en tiondel av fastigheterna blir planlös i fastigheternas östra del. Vid framtida bygglovsprövningar kommer fastigheten omfattas av en större andel detaljplanelagd mark som prövas med detaljplan 301A:s bestämmelser och en mindre andel planlös mark som prövas som utanför plan. Upphävandet ger förutsättningar att nyttja del av fastigheterna som varit reglerad som allmänplats under förutsättningen att användningen bedöms lämplig i bygglov.

**Nol 3:218**

En större del av befintlig komplementbyggnad omfattas av upphävandet och delar av byggnaden som ligger inom allmänplats blir inte längre planstridig. Upphävandet leder till att ca en tredjedel av fastigheten blir planlös i fastighetens östra del. Vid framtida bygglovsprövningar kommer fastigheten omfattas av en större andel detaljplanelagd mark som prövas med detaljplan 301A:s bestämmelser och en mindre andel planlös mark som prövas som utanför plan. Upphävandet ger bättre förutsättningar att nyttja fastigheten under förutsättningen att användningen bedöms lämplig i bygglov.





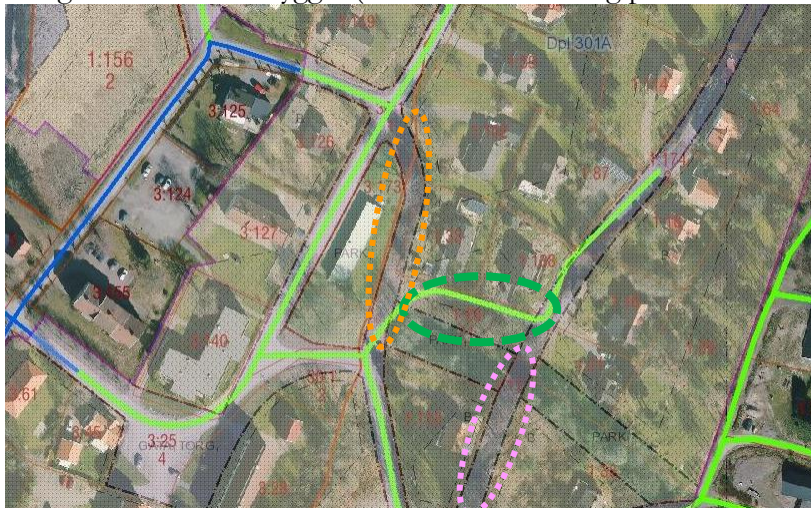
Inom gulprickade markeringar ses områden utlagda som allmänplats gata som inte genomförts. Inom grön, streckad markering den gata som faktiskt byggts. Ljusgrön, heldragen linje visar läge för befintlig gata med enskilt huvudmannaskap.



Inom gulprickad markering redovisas allmänplats gata/torg som inte genomförts/byggt ut. Norra delar av gulmarkerade ytor som redovisar allmänplats upphävs inte där det bedöms försvåra möjligheterna till tillfart till fastigheter eller där det bedöms lämplig att ligga kvar på grund av allmänhetens tillgång till grönmiljöer.

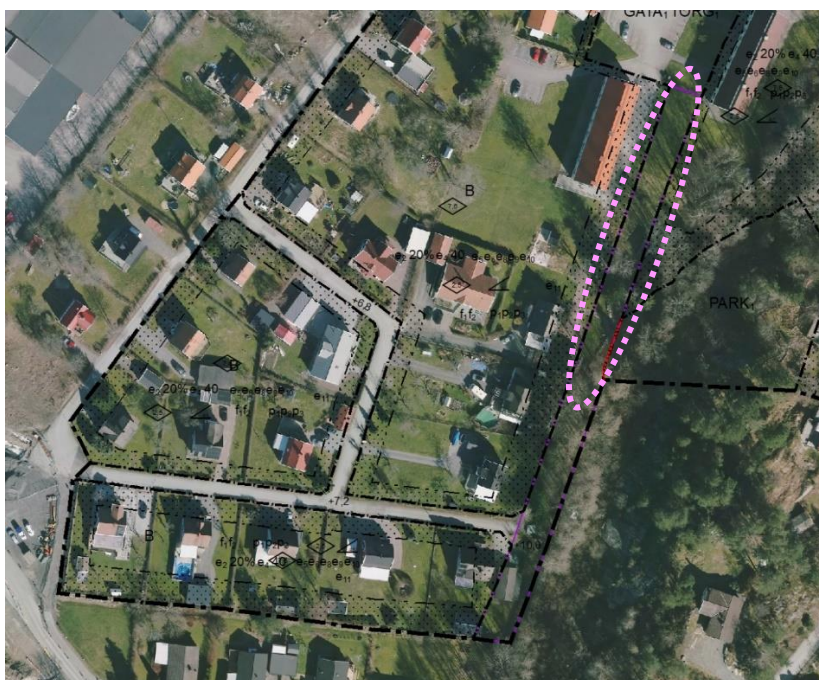
Fastigheter berörda av allmän plats som inte byggts ut, men där planen inte upphävts

Nol 3:173: en äldre garagelänga är uppförd på allmänplats park. Öster om garagelängan ligger en icke-utbyggd gata. Gata har i stället byggts på kvarteretsmark (bostadsändamål, delvis prickmark) inom fastigheten Brandsbo 1:28. Mindre del av Brandsbo 1:33 berörs också av gatan. (inom orange markering på bilden nedan). Gata finns även utlagd på fastigheten **Brandsbo 1:11**, fastigheten är inte bebyggd. (inom rosa markering på bilden nedan).



Inom prickad markering ses områden utlagda som allmänplats gata som inte genomförts. Inom grön, streckad markering den gata som faktiskt byggts. Ljusgrön, heldragen linje visar läge för befintlig gata med enskilt huvudmannaskap.

Allmänplats gata finns även utlagd på fastigheterna **Brandsbo 1:28, Nol 3:75, Nol 3:60 & Nol 3:28** som inte byggts ut (redovisade inom rosaprickad markering i bild nedan). Ett upphävande av allmänplats i dessa delar bedöms försvåra möjligheterna till tillfart till fastigheter och bedöms även lämplig att ligga kvar på grund av allmänhetens tillgång till grönmiljöer.



Inom rosaprickad markering ses områden utlagda som allmänplats gata som inte genomförts/byggs som i denna upphävandeplan inte upphävs.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Avstämning har skett där tjänstepersoner från VA medverkat. I arbetsgruppen har tjänstepersoner från planering och exploatering samt bygg medverkat.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, verksamhet plan och myndighet
Nödinge 2024-10-18

.....
Kajsa Reimers
Enhetschef planering och exploatering

.....
Tommy Lumitaival Janram
Planarkitekt