



# Upphävande av byggnadsplan nr 173 och delar av nr 287 i Nordkroken Vänersborgs kommun



## **LAGAKRAFTHANDLING**

---

### **BESKRIVNING**

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Påbörjad: 18 juni 2019 BN § 63

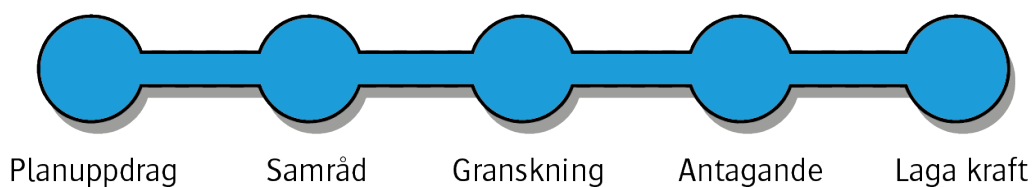
Reviderad: oktober 2020 och december 2020.

**Upphävandebeslut: BN 2021-01-19 § 3**

**Laga kraft: 2022-06-07**

Upphävandehandlingarna består av denna beskrivning samt två upphävandekartor. Upphävandekartorna är rättsligt bindande. Beskrivningen ska underlätta förståelsen av upphävandeförslagets innebörd samt redovisa syfte, förutsättningar, genomförande och konsekvenser. Den har ingen egen rättsverkan.

Processen för upphävande av detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Byggnadsplan är en tidigare benämning som har motsvarande rättsverkan som detaljplan. Figuren nedan illustrerar processen och visar i vilket skede ärendet befinner sig. Arbetet sker med öppenhet och insyn.



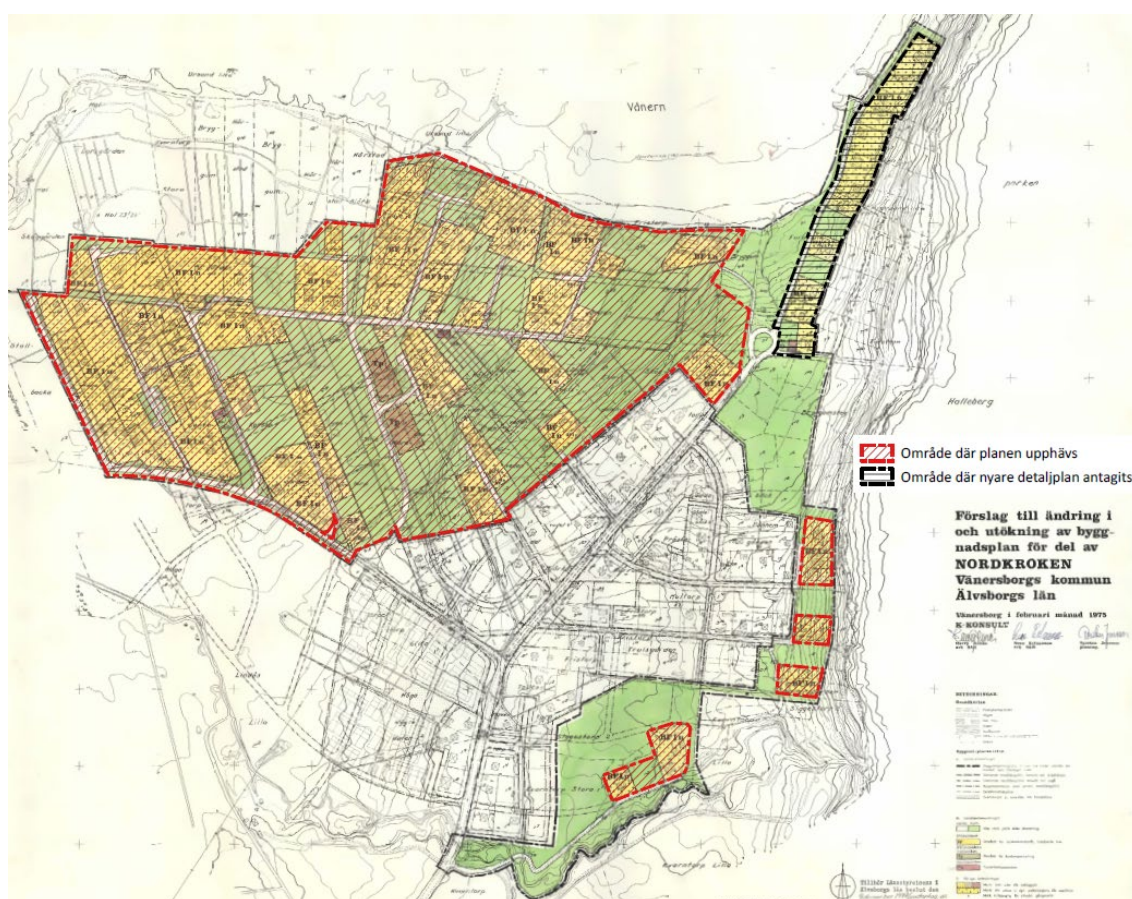
# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING.....	4
Sammanfattning.....	4
Handlingar .....	5
Syfte och huvuddrag.....	5
Om området.....	5
BAKGRUND OCH PROBLEMBESKRIVNING .....	7
Bakgrund .....	7
Problembeskrivning .....	7
Varför upphäva? .....	9
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	11
RIKSINTRESSEN OCH ALLMÄNNA INTRESSEN.....	14
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER .....	16
Konsekvenser för bebyggelse.....	16
Konsekvenser för lantbruksverksamheten .....	22
Konsekvenser för natur och friluftsliv .....	24
Konsekvenser för kulturhistoriska värden .....	26
Konsekvenser för service och rekreation .....	28
Ekonomiska konsekvenser .....	28
Vägar och tillgänglighet.....	29
Fastighetsrättsliga konsekvenser.....	30
MILJÖBEDÖMNING.....	31
GENOMFÖRANDE .....	31
Förfarande .....	31
Tidplan.....	31
Ekonomiska frågor.....	32
BILAGA 1 .....	33
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	33

# INLEDNING

## Sammanfattning

Stora delar av *byggnadsplan nr 287 för del av Nordkroken* upphävs (antagen 1977), se figur 1. Dessutom upphävs de kvarvarande delarna av *byggnadsplan nr 173 för Nordkroken* (antagen 1940), se figur 2. Det innebär att planernas regleringar försvinner för de områden som ingår i upphävandet, vilket omfattar hela planernas kvartersmark. Där planen upphävs kommer istället varje ärende som rör byggnation, marklov, fastighetsgränser m.m. att avgöras i lovprövning eller fastighetsförrättning. I vissa fall innebär det ökade möjligheter till byggnation. I andra fall, till exempel där risken är stor för översvämning i framtiden, kan tidigare byggrätter försvinna. Det huvudsakliga syftet med upphävandet är att möjliggöra bedömning om lämplig markanvändning utifrån de förutsättningar som finns på varje enskild plats med avseende på människors hälsa och säkerhet utifrån risksynpunkt.



Figur 1. Karta med Byggnadsplan 287 som bakgrund. Det svartmarkerade området visar var planen är ersatt av detaljplan 531 och rödmarkerade områden visar var planen upphävs.





Figur 2. Karta med byggnadsplan 173 som bakgrund som visar de två mindre områden där planen fortsatt gälla efter 1977. Dessa slutar gälla när planen i sin helhet upphävs.

## Handlingar

Följande handlingar ingår:

- Upphävande karta byggnadsplan nr 287, skala 1:2 000
- Upphävande karta byggnadsplan nr 173, skala 1:2 000
- Beskrivning (detta dokument)
- Samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet
- Fasighetsförteckning (finns på miljö- och byggnadsförvaltningen)

## Syfte och huvuddrag

Syftet med upphävandet av byggnadsplan 173 och del av byggnadsplan 287 är att ge kommunen möjlighet att bedöma lämplig markanvändning i varje enskilt ärende utifrån platsens förutsättningar. Byggnadsplan 287 ger rätt till byggnation på platser där marken ligger långt under dimensionerande nivåer för översvänningsrisker.

Delar av byggnadsplan 287 kommer fortsätta gälla för allmän plats och grönområde. Syftet med att upphäva byggnadsplan 173 är att det endast kvarstår små delar som inte fyller någon funktion.

## Om området

### Områdets läge

Nordkroken ligger vid Vänerns strand norr om Vargön, se figur 3. Det aktuella planområdet (upphävandeområdet) omfattar stora delar av fritidshusbebyggelsen i Nordkroken. Främst berör det bebyggelsen i nordväst, men också ett antal fastigheter i sydöst mot bergskanten och Kvarntorpsbäcken. Se figur 1, men även övriga kartor över området.



Figur 3. Nordkroken i relation till Vargön och Värnersborg.

### Areal

Det är sammanlagt sju områden som berörs av upphävandet. Dels två ytor där byggnadsplan 173 gällt sedan 1977, dels fem områden inom byggnadsplan 287. Sammanlagt uppgår ytan till ungefär 308 000 m<sup>2</sup>.

### Markägoförhållanden

Området har många fastighetsägare, av vilken en är kommunen. De flesta privata fastigheter är bebyggda med ett bostadshus. Men det finns även privatägda obbyggda fastigheter i området (se figur 4).



Figur 4. Karta över markägoförhållanden. I rött visas kommunala fastigheter.



# BAKGRUND OCH PROBLEMBESKRIVNING

## Bakgrund

Den låglänta bebyggelsen i Nordkroken har varit föremål för utredningar och olika beslutsprocesser sedan 1950-talet, då byggnadsförbud infördes. Under 1970-talet befastes beslutet att begränsa utbyggnad i området genom att anta nuvarande byggnadsplan 287. Det var då inte primärt Vänerns vattennivåer som var huvudproblemet utan svårigheten att skapa ett hållbart system för avloppshantering. Nu har bebyggelsen anslutits till det kommunala VA-nätet, men istället är risken för översvämning den stora frågan. Frågan aktualiserades när länsstyrelsen avgjorde en bygglovstvist 2017, se under rubriken *Stigande vatten i Vänern* nedan.

De överväganden som landade i uppdraget att upphäva delar av byggnadsplan 287 sammanfattas under rubriken *Varför upphäva?*

## Problembeskrivning

Nedan sammanfattas tre frågor som är viktiga för arbetet. Framför allt är det frågan om stigande vattennivåer som ligger till grund för förslaget att upphäva delar av byggnadsplan 287.

### Stigande vatten i Vänern

En överhängande fråga är risken för översvämning vid höga vattennivåer i Vänern. Frågan lyftes när länsstyrelsen gav ut handboken *Stigande vatten* år 2011, baserad på SMHI:s prognoser för ett framtida klimat. Vänersborgs kommun tog därefter fram *Översvämningsprogram – kartläggning av Vänersborgs kust mot Vänern*, där nivån +46,96 (RH2000)<sup>1</sup> sattes som dimensionerande nivå för bostäder. Det innebär att ny bebyggelse behöver vara tryggt när Vänern når de nivåerna, exempelvis genom att bygga en högre grund.

2017 presenterade SMHI och länsstyrelsen nya siffror med förslag på +47,81 som högsta beräknade vattennivå<sup>2</sup>. Diskussioner har inletts mellan kommunen och länsstyrelsen kring hur de nya nivåerna ska förstås. Många fastigheter ligger betydligt under den dimensionerande nivån i översvämningsprogrammet och ännu fler om den högre nivån, som länsstyrelsen föreslår, ska gälla.

Med hänvisning till risken för översvämning avslag byggnadsnämnden ett bygglov 2017. Fastighetsägaren överklagade och länsstyrelsen upphävde byggnadsnämndens beslut<sup>3</sup>. Länsstyrelsen menar att nämnden måste bevilja bygglov som överensstämmer med detaljplanen, även om risk för översvämning finns.

---

<sup>1</sup> I hela dokumentet används referenssystemet RH2000, där Vänerns medelvattenstånd är ca +44,64 m. Ofta används istället referenssystemet RH00. De olika referenssystemen använder olika siffror men riskerna vid en översvämning är detsamma.

<sup>2</sup> SMHI (2017), *Vattennivåer, tappningar, vattentemperaturer och is i Vänern*, Klimatologi nr 44; Länsstyrelsen Västra Götalands län (2017), *Faktablad – Vänern (version 2017.1)*.

<sup>3</sup> Se beslut från länsstyrelsens rättsenhet 2017-10-10, diarienummer 403-24451-2017.

En översvämning utifrån SMHI:s prognoser skulle innebära stora skador för fastighetsägare. I längden kan återkommande översvämningar göra det svårt för fastighetsägare att hävda rätten till ersättning gentemot sitt försäkringsbolag, särskilt i de fall där fastighetsägaren själv valt att inte vidta åtgärder för att hindra skada. Farhågor finns också att det kan leda till krav på skadestånd från kommunen, särskilt om kommunen gett sitt medgivande genom bygglov eller planer som medger byggnation.

Samtidigt finns osäkerheter kring nivåerna. SMHI ändrade sina prognoser från 2010 till 2017 och ny kunskap kan tillkomma om framtida klimatförändringar. Väterns vattennivåer påverkas dessutom av hur dammanläggningen i Vargön dimensioneras och hur strategierna för tappning utformas. Utan en plan är det enklare för kommunen att anpassa besked efter nytt kunskapsläge.

### Förväntningar på byggande

Delar av området där planen upphävs ligger tryggt för de nivåer som angetts som högsta framtida vattenstånd i Vätern. Där finns förutsättningar för fastighetsägare att bygga utan risk för översvämningar. När det ursprungliga problemet med vatten och avlopp nu är löst saknas kan planens begränsningar av byggrätten kännas orättvis, jämfört med andra delar av Nordkroken där betydligt större hus får byggas.

2009 fick kommunen ett föreläggande av länsstyrelsen att bygga ut vatten- och avloppsnäten till bebyggelsen i Nordkroken<sup>4</sup>, vilket genomfördes för vatten och spillvatten<sup>5</sup> år 2017. Anslutningsavgiften har för fastighetsägarna legat mellan 150 000 – 200 000 kronor. Många av de fastigheter som anslutits har små byggnader med en enkel standard. Då taxeringsvärdet på vissa byggnader ligger på knappa 210 000 är förväntan att kunna nyttja den kostsamma VA-anlutningen genom att höja standarden.

Idag begränsas fortsatt utbyggnad av byggnadsplanen, främst genom följande bestämmelser:

1. Större delen av tomterna är markerade med punkt- och korsprickning. Det styr placeringen av huvudbyggnaden till en begränsad plats som inte nödvändigtvis är trygg för översvämning. Endast garage och andra uthus får byggas på den prickade marken.
2. Arean för huvudbyggnad är begränsad till högst 60 m<sup>2</sup> per fastighet. Totalt får tomterna inte bebyggas med mer än 80m<sup>2</sup> och max iform av en komplementbyggnad.
3. Byggnader får bara ha en våning och vinden får inte inredas.
4. Byggnadshöjden är begränsad till 3,4 m för huvudbyggnad och 2,5 m för garage.

Möjligheter finns till mindre avvikelser samt tillbyggnad och/eller uthus enligt attefalls- och friggebodsreglerna. Men sammantaget innebär planens bestämmelser att det är svårt att bygga ett permanentbostadshus enligt de förväntningar som finns idag.

---

<sup>4</sup> I föreläggandet var fastigheterna i den sydöstra delen av byggnadsplanens område undantagna.

<sup>5</sup> Kommunen har fortfarande kvar att bygga ut dagvattensystemet.



## Hästgård i bostadsområde

I området ligger en liten gård vid namn Sjötorpet, vilken har ett mindre antal hästar. Enligt den nu gällande byggnadsplanen ligger den på kvartersmark, precis som för fritidshuset, medan hagarna befinner sig på allmän platsmark. Det innebär att hela gården och den verksamhet som drivs där, är i strid mot planen. När bebyggelser är i strid mot planen kan det, exempelvis försvåra vid bygglovsansökan eller återuppbyggnad efter en brand.

Enligt *Riktlinjer för hästhållning inom Vänersborgs kommun*<sup>6</sup> bör en skyddsbarriär finnas mellan hästverksamhet och bostadsbebyggelse. För en gård med upp till 30 hästar anges ett riktvärde på 50 meter mellan hage och tomt med bygg rätt. Samma avstånd gäller också för ridhus, ridbanor, ridvägar, etc. Från stall eller gödselanläggning anges 100 meter.

Planprogrammet utgår från att lantbruksverksamhet ska fortgå och föreslår att ny detaljplan tas fram som bland annat ger ökade byggrätter och fastställer 30 meters skyddsavstånd mellan hästhage och bostäder.

## Varför upphäva?

Byggnadsnämnden har övervägt följande sätt att hantera frågan:

- Ersätter byggnadsplan 287 med en ny detaljplan
- Ändra byggnadsplan 287 för att reglera att byggnation hamnar på trygg höjd
- Upphäva byggnadsplan 287 och hantera översvämningssfrågor i bygglov.
- Inte göra någon förändring.

Nedan presenteras för- och nackdelar med de fyra tillvägagångssätten, ur ett kommunalt perspektiv. Byggnadsnämnden har i samband med beslutet att upphäva byggnadsplanen gjort bedömningen att upphävande är det mest fördelaktiga tillvägagångssättet under rådande omständigheter.

En utgångspunkt är att kommunen enligt plan- och bygglagen ska ta ansvar för att bostäder inte uppförs så att byggnaderna riskerar förstöras eller människor komma till skada.

Det är ett dilemma att fastighetsägarna nyligen betalat stora avgifter för kommunala VA-anslutningar. Särskilt är det problematiskt för fastigheter med små fritidshus som skulle behöva rustas upp och/eller byggas ut för att kunna nyttja VA-anslutningen. För just dessa fastighetsägare är ett upphävande av planen negativt på kort sikt. På lång sikt skulle det dock innebära ännu större ekonomiska förluster om byggnationen inte sker på säkert sätt och kommunen kommer att söka lösningar som balanserar riskerna för översvämningar mot nödvändiga upprustningsbehov.

---

<sup>6</sup> Antagna av miljö- och hälsoskyddsnämnden har den 14 september 2009. Riktlinjerna utgår från lagstiftningen.

## Att ersätta befintlig plan med en ny detaljplan

### *Fördelar*

- + En detaljplan ger tydliga riktlinjer för vad som gäller.
- + Bygglovsprövning underlättas om det finns en detaljplan.

### *Nackdelar*

- En ny detaljplan kan bara antas<sup>7</sup> om kommunen visar att det inte finns risk för människors hälsa och säkerhet. För att vara på den säkra sidan hade man antingen fått ta bort byggrätterna för delar av området permanent eller införa krav på kostsamma och tekniskt svåra åtgärder mot vattnet. Det är dock svårt att se en lösning som gör att alla tidigare byggrätter finns kvar. Dessutom är det även svårt att hitta en rättvis och tydlig gräns för var byggrätter kan ges.
- När en detaljplan är antagen är den låst vid en lösning och processen att ändra den blir både tidskrävande och dyr. Om förutsättningarna ändras, till exempel om staten landar i ett nytt sätt att hantera Vänerns vattennivåer (tappningsstrategier, avtappningstunnel) eller om nya tekniska lösningar utvecklas för att kunna bygga översvämningssäkert, kommer planen att stå i vägen.
- Processen att ta fram en ny detaljplan kan bli utdragen och kostsam. Förutom översvämningsspörsmålen behöver andra frågor utredas, till exempel arkeologi, kulturmiljövärden, naturvärden och dagvatten.
- Det blir en stor utmaning att hitta fungerande planbestämmelser som ger förutsättningar både för hästgårdens verksamhet och bostäder på närliggande tomter.

## Ändring i gällande detaljplan (ÄDP)

### *Fördelar*

- + En detaljplan ger tydliga riktlinjer för vad som gäller.
- + Bygglovsprövning underlättas om det finns en detaljplan.
- + En ändring kan vara enklare och snabbare att göra än en helt ny detaljplan.

### *Nackdelar*

- Det är svårt att se rimliga lösningar som gör att alla tidigare byggrätter kan finnas kvar genom en ändring. Återigen blir det enklast att ta bort byggrätter helt eller kräva kostsamma tekniska åtgärder. Det är också svårt att hitta en rättvis och tydlig gräns för var byggrätter kan ges.
- En detaljplan är låst vid en lösning och svår att ändra.
- Det finns begränsningar i vad som kan ändras i en detaljplan. Till exempel bör inga förändringar göras i gränsen mellan kvartersmark och allmän plats. Därmed är det bland annat svårt att skapa förutsättningar för nya tomter där det skulle kunna vara lämpligt och för hästgårdens verksamhet.

---

<sup>7</sup> Enligt Plan- och byggnadslagen (PBL 2010:900) 2 kap 5§.

## Att upphäva nuvarande plan

### *Fördelar*

- + Individerna får större möjlighet till byggnation om de kan visa att de bygger på ett tryggt och säkert sätt. Varje enskild fastighet bedöms efter just den fastighetens förutsättningar.
- + Kommunen tvingas inte säga ja till farlig bebyggelse, vilket annars utsätter kommunen för risk för skadeståndskrav.
- + Det finns en flexibilitet om nya rön eller beräkningar kommer eller strategier för att hantera översvämningar utvecklas.
- + Idag begränsar byggnadsplanerna alla fastigheter kraftigt utan att ta hänsyn till den unika fastighetens förutsättningar. Det skapar även möjligheter att bygga på ställen som tidigare inte varit bebyggda, där det är lämpligt.
- + Hästgården blir inte längre en planstridig verksamhet.

### *Nackdelar*

- Åtgärder för att skydda bebyggelse arbetas fram, där behov finns, i bygglovsskedet. Det innebär att det finns en risk att de fastighetsägare som inte söker bygglov eller får negativa besked, inte vidtar åtgärder för att skydda sin fastighet.
- Arbetet i bygglovsskedet kommer att öka.

## Låta planen vara

### *Fördelar*

- + Det enklaste tillvägagångssättet för kommunen.

### *Nackdelar*

- De beskrivna problemen kvarstår.
- Risk finns att fastighetsägare som investerar i nya byggnader drabbas hårt vid framtida översvämningar samtidigt som de i längden kan få svårt att få hjälp av sitt försäkringsbolag.
- Byggnadsplanens kraftiga begränsningar av byggrätterna kommer att finnas kvar trots att VA frågan är löst och att vissa fastigheter har goda förutsättningar att bygga ut på ett tryggt sätt.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Här redovisas vad tidigare kommunala planer och styrdokument har att säga om det aktuella planområdet.

### Kortfattad bakgrund till tidigare detaljplaner

Bebyggelsen inom planområdet växte fram under första halvan av 1900-talet. I huvudsak bestod den nya bebyggelsen av små fritidshus. 1940 antogs en byggnadsplan med kvartersstruktur för hela Nordkroken (byggnadsplan nr 173). Den kom aldrig att fullt ut



genomföras. Platsens förutsättningar gjorde det svårt att skapa bra avloppssystem. År 1956 infördes byggnadsförbud och under 1960- och 70-talen gjordes utredningar som kom fram till att endast de höglänta delarna i söder var lämpade för utbyggnad. I söder antogs därför stadsplaner med utrymme för åretruntbebyggelse medan det för övrig bebyggelse antogs byggnadsplan 287. Syftet med byggnadsplan 287 var att begränsa utvecklingen till mindre utbyggnad av existerande hus.

I samband med att byggnadsplan 287 antogs upphävdes byggnadsplan 173, så när som på två mindre områden som sparades.

## Översiktsplan

Kommunfullmäktige har den 13 december 2017 antagit *Översiktsplan 2017*, som omfattar hela kommunen. Nordkroken ligger inom ”område för tätortsutveckling” (utvecklingsprincip 7) med hänvisningen att en fördjupad översiktsplan bör tas fram. Samtidigt framgår det av översiktsplanen att delar av Nordkroken ligger inom riskzon för översvämningar (utvecklingsprincip 16). I närheten finns också flera värden inom naturvård och friluftsliv, att ta hänsyn till (utvecklingsprincip 1 och 4).

## Grönplan

Kommunfullmäktige har den 15 april 2009 godkänt *Grönplan Vänersborg 2008*. Grönplanen redovisar den gröna miljöns ekologiska, sociala och kulturella värden. I dokumentet beskrivs de nuvarande förutsättningarna för grönstrukturen i kommunen, en övergripande analys av hur den kan utvecklas, samt strategier för bevarande av befintliga värden. Nordkrokens badstrand, peneplanet<sup>8</sup> och området kring Kvarntorpsbäcken nämns som viktiga grönområden med höga natur- och sociala värden. Grönplanen lyfter också vikten av att skapa bättre tillgänglighet till grönområden och stränder.

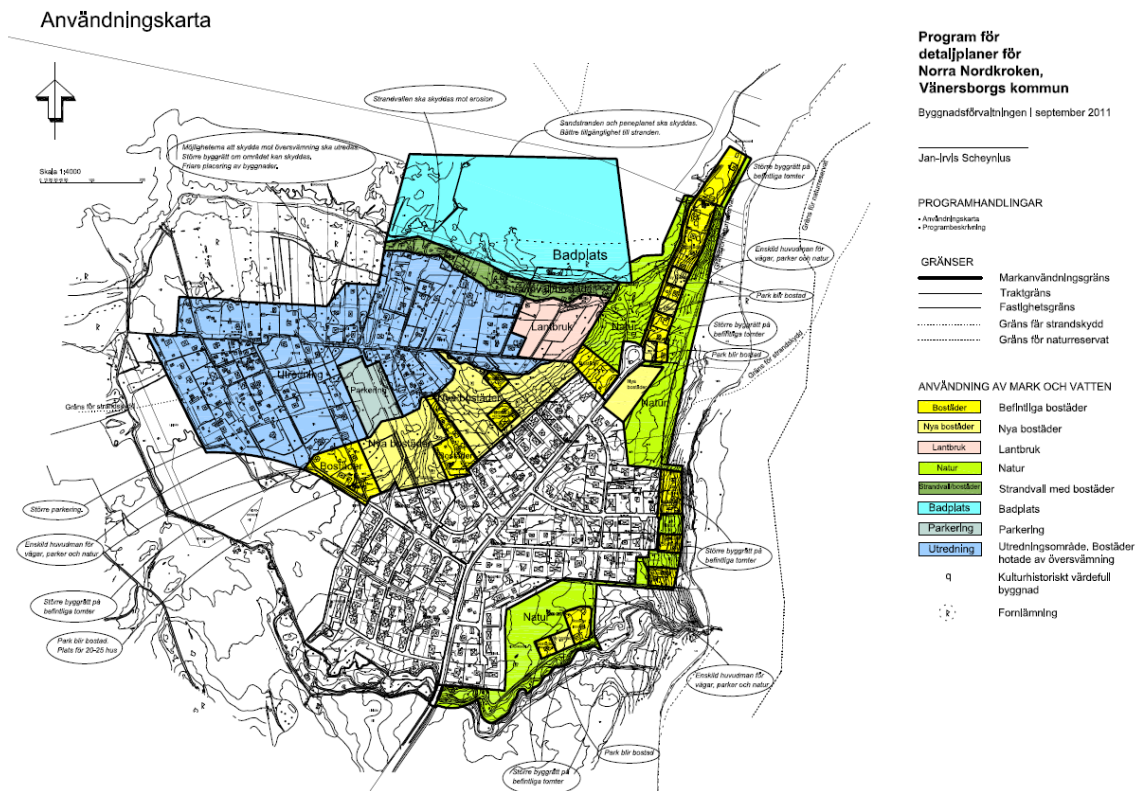
## Program för detaljplaner

Kommunstyrelsen godkände den 2012<sup>9</sup> *Program för detaljplaner för Norra Nordkroken*. Programmet redovisar tidigare ställningstaganden, förutsättningar för markanvändning, riktlinjer för nya detaljplaner inom området, konsekvenser av föreslagen markanvändningen samt en avstämning mot de lokala miljömålen. Programmet utgör en viktig utgångspunkt för frågan om upphävande av byggnadsplanen.

---

<sup>8</sup> Peneplanet är flatbergen som sträcker sig ut i Vänern, även kallat Grå Häst

<sup>9</sup> 2 maj 2012 § 131



Figur 5. Programmets användningskarta.

På sida 24-31 i programmet presenteras riktlinjerna för åtta delområden. När det gäller bebyggelsen med marknivåer under +47,61 (blåmarkerat i kartan) anges att ny plan med större byggrätter inte kan tas fram förrän det klarlagt att det är tekniskt och ekonomiskt möjligt att skydda området mot översvämning. Vidare anges det att ny plan med större byggrätter bör tas fram för andra delar av området, men att obbyggd mark bör förbli grönområde på flera ställen. Strandvallen har fått en särskild färg och enligt programmet bör större byggrätter tillåtas för befintliga hus där. Även Sjötorpet har fått en egen färg och utgångspunkten är att marken fortsatt ska användas till lantbruk.

### Ny detaljplan för Nordöstra Nordkroken

Efter programmets antagande inleddes arbetet med en ny detaljplan. Planen omfattade dels området norr om vändplatsen och dels området nordväst om stadsplanen, där marken ligger kring +47 m eller högre. Även ytan för parkeringsplats togs med i planen.

I planarbetet gjordes bland annat en naturvårdsinventering, arkeologisk utredning och flera dagvattenutredningar. Det gjordes också en översyn av kulturhistoriska värden. Ett förslag togs fram som medgav ökade byggrätter och även nya byggrätter på flera ställen där det tidigare varit allmän plats. Dagvattenhanteringen var en mycket viktig fråga och under processen framkom att kommunen behövde ta över ansvaret för det.

Efter att planen varit på både samråd och granskning fanns fortfarande oklarheter kring hur dagvattensystemet långsiktigt skulle utformas. Därför delades planen upp och end-

ast området längs Nordkroksvägen i nordöst antogs. Planen antogs av byggnadsnämnden 31 oktober 2017 och fick nummer 531. Övriga delar av detaljplanen inväntar avgörande i mark- och miljödomstolen kring dagvattensystemet<sup>10</sup>.

## RIKSINTRESSEN OCH ALLMÄNNA INTRESSEN

Här redovisas olika allmänna intressen, aktuella för området, som pekats ut av länsstyrelsen och andra myndigheter.

### Riksintressen

*Vänern* är av riksintresse för *yrkesfisket* enligt 3 kap 5 § i miljöbalken. Bedömningen är att riksintresset inte påverkas av upphävandet.

Nordkroken ligger inom riksintresset för *Vänern med öar och strandområden* enligt 4 kap 2 § i miljöbalken. Inom detta riksintresse ska *turism och friluftsliv*, främst det rörliga friluftslivet, särskilt beaktas vid bedömningen av tåligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Bestämmelsen ska inte hindra utvecklingen av befintliga tätorter, det lokala näringslivet eller anläggningar för totalförsvaret. Bedömningen är att risker för eventuell framtida påverkan på riksintresset kan hanteras genom strandskydd. Att behålla delar av byggnadsplanens allmänna platsmark är också ett skydd för att säkerställa riksintresset. Se vidare i avsnittet Förutsättningar och konsekvenser.

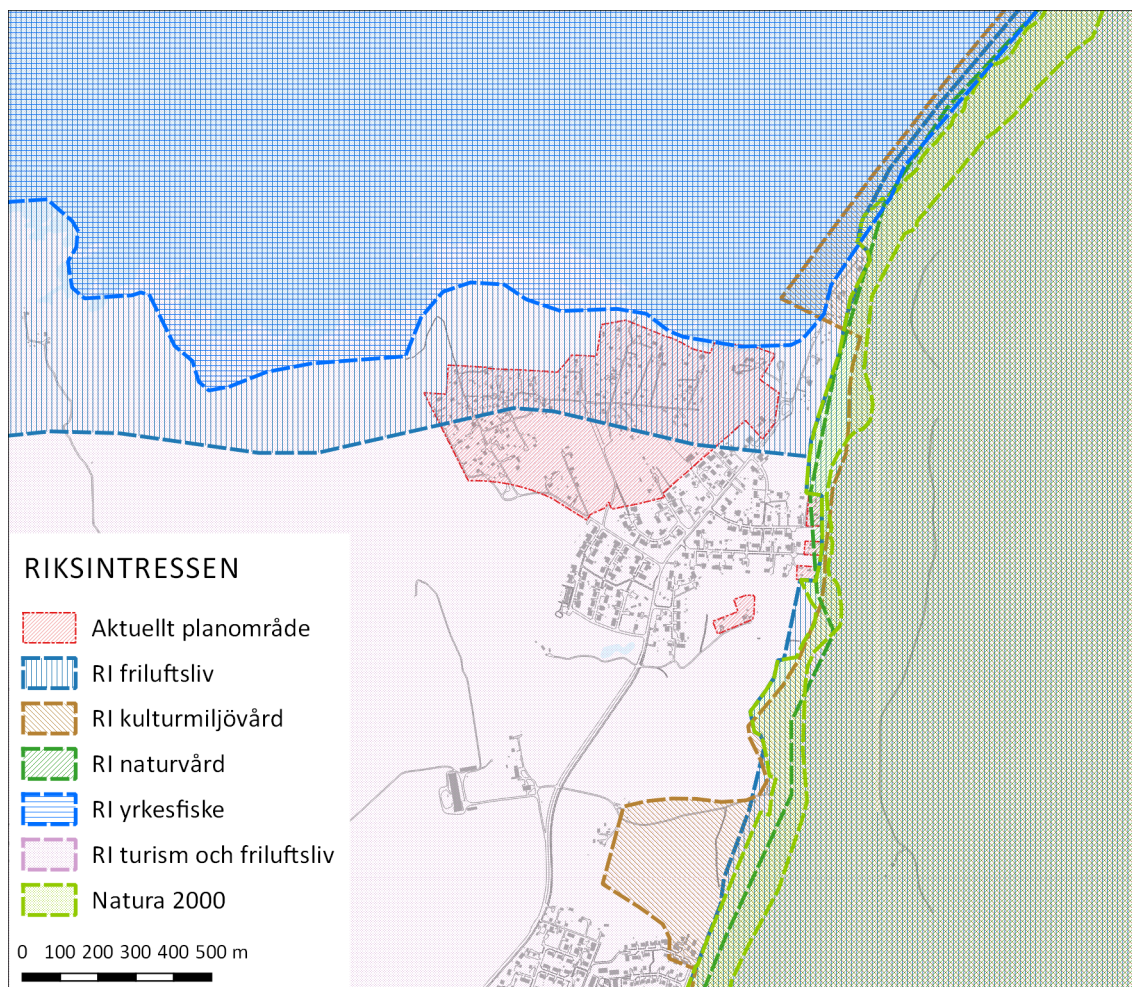
*Halleberg* öster om Nordkroken är av riksintresse enligt 3 kap 6 § i miljöbalken för *kulturmiljövården, naturvården* och *friluftslivet*. Den nordöstra delen av planområdet sträcker sig delvis in i eller gränsar till dessa riksintresseområden. Bedömningen är att upphävandet kan påverka dessa riksintressen, men att påverkan begränsas genom att delar av byggnadsplanen inte upphävs. Se vidare i avsnittet Förutsättningar och konsekvenser.

I övrigt ligger Nordkroken även inom influensområden för *Trollhättan-Vänersborgs flygplats* (riksintresse för *kommunikationer*) och *Såtenäs flygflottilj* (riksintresse för *totalförsvaret*). Det innebär främst att särskilda provningar ska göras för mycket höga byggnader, vilket inte påverkas av upphävandet.

---

<sup>10</sup> Vänersborgs kommun har en preliminär tidplan för genomförandet av en allmän va-anläggning för dagvatten. Kommunen har upphandlat juridisk expertis och miljökonsult som bistår kommunen med att upprätta en ansökan om tillstånd till markavvattning enligt 11 kap. miljöbalken. Ett samrådsunderlag har tagits fram. Arbete har tagit längre tid än förväntat på grund av områdets och frågornas komplexitet. Coronapandemin har lett till ytterligare förseningar.





Figur 6. Översikt över riksintressen i Nordkroken. Hela området ligger även inom influensområdet för Sätenäs flygflottilj (RI totalförsvaret) och Trollhättan-Vänersborgs flygplats (RI kommunikationer).

## Strandskydd

I *miljöbalkens kapitel 7* behandlas bland annat frågan om strandskydd, det vill säga att nya byggnader och förändrad markanvändning inte tillåts i strandnära läge om det försämrar allmänhetens tillgång till vattnet eller livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskydd har hittills inte gällt inom området eftersom detaljplanens regler för byggande går före de allmänna strandskyddsbestämmelserna. Det innebär att strandskyddet återinträder vid ett upphävande, se vidare i avsnittet *Förutsättningar och konsekvenser*.

## Naturresevat och Natura 2000

Länsstyrelsen beslutade den 12 december 2007 att utvidga naturresevatet för *Halle- och Hunnebergs branter*. Beslutet ersatte länsstyrelsens beslut den 25 januari 1982 att bilda detta naturresevat. De båda bergens rasbranter är även ett Natura 2000-område, efter regeringsbeslut som innebär att det har en särskild bevarandeplan<sup>11</sup>. Byggnadsplanen gränsar i öster till naturresevatet/Natura 2000-området. Bedömningen är att upphä-

<sup>11</sup> Bevarandeplan för Natura 2000-område, Länsstyrelsen i Västra Götalands län 2005-12-20.

vandets eventuella konsekvenser för naturvärdena i rasbrantsområdet bör vara obetydliga i och med att den allmänna platsmarken i byggnadsplanen inte upphävs längs bergsidan. Se vidare i avsnittet *Förutsättningar och konsekvenser*.

### Kulturhistoriska värden och fornlämningar

Älvsborgs länsmuseum genomförde 1999 *Kulturhistorisk byggnadsinventering nr 46 för Vänersnäs och Västra Tunhems socknar*. Inventeringen redovisar sex kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom området för byggnadsplanen. Dessa redovisas också i planprogrammet. Två av dessa ligger inom området där ny detaljplan tagits fram (nr 531). Ytterligare byggnader med kulturhistoriska värden uppmärksammades i det detaljplanearbetet.

Arkeologisk utredning gjordes inom ramen för detaljplanearbetet 2015<sup>12</sup>, vilket täcker en del av byggnadsplanens område. En ny fornlämning registrerades som följd av utredningen. Ytterligare tre fornlämningar finns registrerade inom byggnadsplanens område sedan tidigare.

Se vidare i avsnittet *Förutsättningar och konsekvenser*.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

### Konsekvenser för bebyggelse

#### Byggrätter i förhållande till stigande vatten

I *Översvämningsprogram – kartläggning av Vänersborgs kust mot Vänern*<sup>13</sup> anges +46,94 som dimensionerande nivå för bostadsbebyggelse i Nordkroken. Det har i bygglovssammanhang tolkats som att byggnader ska uppföras med +47,56 som lägsta golvnivå.

Efter antagandet av översvämningsprogrammet har länsstyrelsen och SMHI publicerat nya prognoser som visar på risk för ännu högre vattennivåer i Vänern. Kommunen behöver utreda frågan ytterligare och slutsatsen kan bli att nivån höjs. Stora delar av bebyggelsen i planområdet ligger där marken är betydligt lägre.

Byggnadsplanens angivna byggrätter gäller även om nya byggnader eller tillbyggnader uppförs under översvämningsprogrammets rekommenderade nivåer, vilket avgjordes efter ett överklagande 2017<sup>14</sup>. Planen medger att fastigheterna får byggas med högst 80 m<sup>2</sup>, varav högst 60 m<sup>2</sup> är huvudbyggnad.

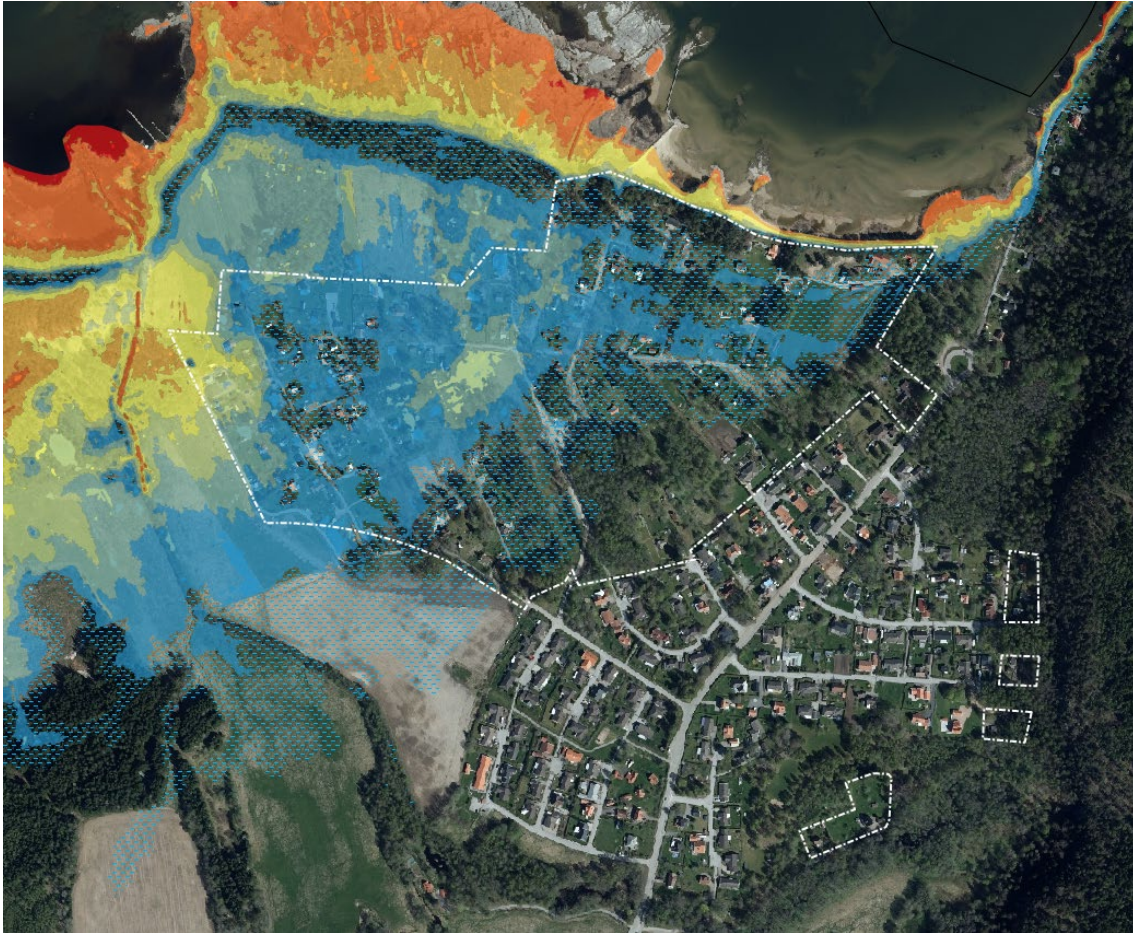
---

<sup>12</sup> *Arkeologisk utredning inför detaljplan i Västra Tunhem, Västarvet kulturmiljö/Lödöse museum, Rapport 2015:7*

<sup>13</sup> Antaget av kommunfullmäktige 2014-04-23 §175

<sup>14</sup> Se beslut från länsstyrelsens rättsenhet 2017-10-10, diarienummer 403-24451-2017.





Figur 7. Översvämningsrisker i samband med stigande nivåer i Vänerå. Färgade fält från rött till blått visar nivåer enligt kommunens översvämningsprogram upp till +46,96. Upp till nivån +47,81 visas med streckad markering.

### Effekt av upphävande

Upphävandet innebär att en del fastigheter som hade byggrätter enligt byggnadsplan 287 i framtiden kommer att ha svårt att få igenom bygglov med hänvisning till risken för översvämningsrisker.

Frågan om översvämningsrisker prövas i varje enskilt bygglovsärende, utifrån de riktlinjer som gäller vid prövningen. Figur 7 visar en karta med dimensionerande nivå från kommunens översvämningsprogram från 2014 samt den nya nivån för högsta beräknade vattenstånd som länsstyrelsen utgår från. Att tillgodose kraven på säkerhet och tillgänglighet vid översvämningsrisker kan vara en utmaning för de fastigheter som ligger inom färgmarkerade områden, men även för fastigheter som nås via vägar som ligger låglänt. Vid en prövning behöver även vägar till och från fastigheten granskas, för att inte utsätta potentiella boende för risken att bli strandsatta.

Många fastigheter ligger i gränzoner där det kan gå att hitta lösningar, till exempel genom höjning av marken eller genom konstruktioner som skyddar bostaden vid översvämningsrisker. Det är dock viktigt att åtgärder som görs för att säkra en byggnad mot översvämningsrisker inte inverkar negativt på andra fastigheter. Det handlar bland annat om att dagvattnet måste kunna omhändertas.

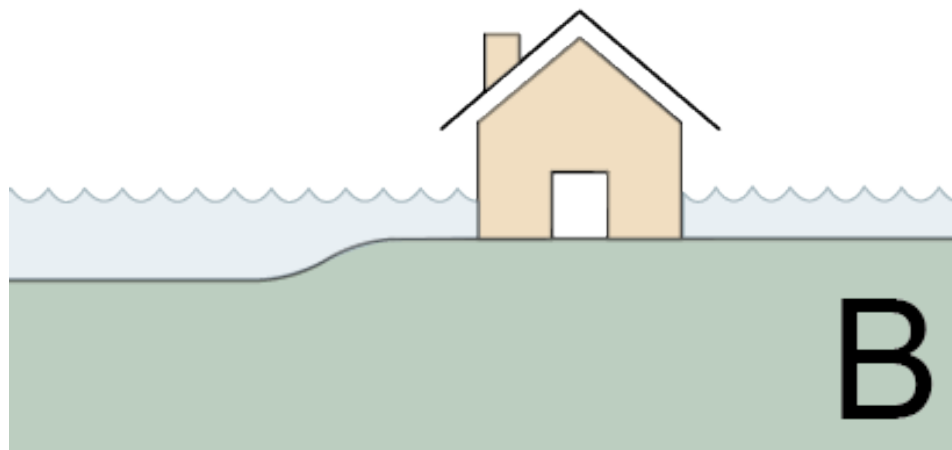


Följande illustrationer redovisar principiella skillnader mellan tre olika typfastigheter med befintliga hus:

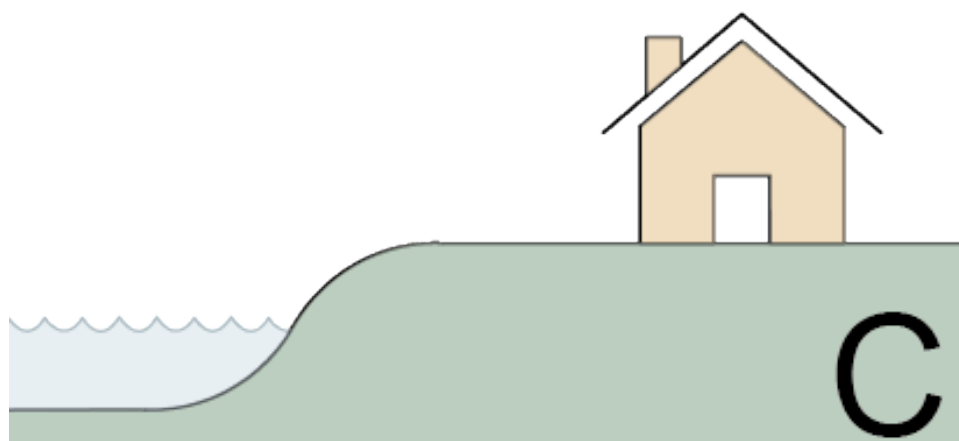
Typ A – mycket låg marknivå. I nuläget svårt att se hur skydd mot översvämning kan anordnas, men läget kan förändras i framtiden. Större investeringar är olämpliga men mindre åtgärder för att höja standard och nyttja VA-anslutning kan beviljas.



Typ B – hanterbara översvämningsrisker. Marknivån är låg, men det finns rimliga tekniska möjligheter att skydda tillkommande byggnader från översvämningar, till exempel genom höjning av marken eller upphöjda bjälklag, eventuellt i kombination med ändrad placering. Upphävande av planen ger bättre möjligheter att hitta lösningar bland annat genom att låsning av placering och begränsning av byggnadshöjden försvinner.



Typ C – inga översvämningsrisker. I de fall där marknivåerna redan ligger över +47,8 och där tillfartsvägarna ligger på runt +47,5 eller högre, kommer inte risken för höga vattennivåer i Vänern att innebära begränsningar av byggandet. Upphävande av detaljplanen innebär att tidigare begränsning av placering, byggnadsarea, byggnadshöjd, våningsantal, med mera försvinner och en bedömning av lämplig utformning avgörs utifrån bland annat anpassning till kringliggande bebyggelse.



För samtliga fastigheter gäller att där tillfartsvägar riskerar att översvämmas kommer en utgångspunkt vara att behålla fritidshusstandard.

### Strandskydd

Strandskydd är ett generellt skydd som gäller inom hundra meter från strandlinjen till sjöar, kuster och vattendrag. Enligt länsstyrelsens beslut är strandskyddet utökat till 300 meter för Väneren. Då byggnadsplanen för Nordkroken antogs upphävdes strandskyddet. Istället gällde planens bestämmelser, som inneburit starka begränsningar för var och hur det kan byggas.

Där strandskydd gäller krävs dispens i samband med bygglovsprövning eller för andra åtgärder som nämns i miljöbalken 7 kap. 15 §. Och för att få dispens krävs att minst ett av de sex skäl uppfylls som nämns i 18c § i samma kapitel:

1. Platsen har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. Platsen är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering,
3. Platsen behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. Platsen behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. Platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. Platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.



Figur 8. Där planen upphävs återgår strandskyddet till att vara 100 m från Vänerns strand. OBS: Illustrationen är ungefärlig.

### Effekt av upphävande

Där byggnadsplanerna upphävs kommer strandskydd att gälla 100 m från strandlinjen, istället för det utökade strandskyddet som annars är 300 m för Vänern. Fastigheter som befinner sig inom strandskyddat område behöver söka dispens för åtgärder som kan innebära antingen privatisering av mark som ska vara tillgänglig för allmänheten eller försämrade livsvillkor för djur eller växter.

När det gäller ombyggnad eller tillbyggnad av befintliga hus är det troligt att det i många fall går att få dispens med hänvisning till första skälet i 7 kap. 18c § miljöbalken, det vill säga att platsen redan är ianspråktagen. Dock kan det bli svårt att få dispens om de föreslagna åtgärderna innebär stora förändringar för vad som uppfattas som privat område, till exempel om en byggnad blir betydligt högre och får stora fönsterpartier mot vattnet.

Det kan finnas platser där andra skälet kan användas för att få strandskyddsdispens – att platsen är väl avskild genom bland annat bebyggelse.

En viktig skillnad rör möjligheterna till bygglovsbefriade åtgärder såsom at-tefallshus och frigebod. Utifrån byggnadsplanen kan dessa byggnader uppföras på kvartersmark så länge de ligger högst 4,5 m från fastighetsgräns eller gräns till allmän plats. Införande av strandskydd innebär att dispens behöver sökas.



För åtgärder som rör vattenanknutna verksamheter eller syftar till att förbättra för friluftsliv eller andra allmänna intressen kan strandskyddsdispens även bli aktuellt med hänvisning till tredje, fjärde eller femte skälet ovan.

Sammantaget kan sägas att byggnadsplanens mycket begränsade byggrätter innebär striktare restriktioner för vad som kan byggas än vad strandskyddet gör. Ett undantag är dock bygglovsbefriade åtgärder som tidigare kunnat göras på kvartersmark men som behöver dispens där strandskyddet inträder.

### Byggrätter på tomter som inte påverkas av översvämningsrisker eller strandskydd

Det finns ett antal tomter med byggrätt enligt byggnadsplanen som inte påverkas av risker för stigande vatten i Väneren och ligger mer än 100 m från strandlinjen. Enligt bestämmelserna i byggnadsplan 287 är byggrätten begränsad, se sid 8.

#### Effekt av upphävande

När byggnadsplanens begränsningar av byggrätten försvinner görs en bedömning vid varje bygglovsprövning av vad som kan vara lämpligt. Påverkan på naturvärden, kulturmiljövärden och kringliggande bebyggelse utgör viktiga utgångspunkter i bedömningen. Möjlighet bör finnas att bygga betydligt mer än tidigare 60 m<sup>2</sup> stor huvudbyggnad. Kravet att inte inreda vind försvinner också, vilket till exempel möjliggör 1½-planshus. Ett rimligt krav att ställa vid bygglovsprövning kan vara att nya hus storleksmässigt hålls inom samma ramar som bebyggelsen i intilliggande områden där detaljplan gäller.

### Ny bebyggelse på tidigare grönområden

Byggnadsplan 287 syftade bland annat till att hindra ny bebyggelse i området. Detta gjordes genom att markera större delen av marken som allmän plats och grönområde.

#### Effekt av upphävande

Detaljplanelagd allmän plats är ett tydligt hinder för många typer av byggnation, även om marken är privatägd och hävdas som privat tomt. Upphävandet innebär detta hinder försvinner.

En tolkning har gjorts i planprogrammet<sup>15</sup> som föreslår nya tomter på några ställen men bibehållen naturmark på flera andra ställen. Planprogrammets tolkning har använts som huvudsaklig riktlinje för var gränsen för upphävandet har dragits. Därför kommer byggnadsplanen att fortsätta gälla för en stor del av tidigare obbyggd mark i södra och östra delen av området. Merparten av denna mark ägs av kommunen.

Där byggnadsplan 287 upphävs försvinner dock det tidigare hindret för byggnation. På flera platser kan markägare vilja bygga hus där det tidigare varit allmän plats. Det kan dock finnas andra förutsättningar som gör platsen olämplig att bygga på, till exempel strandskydd och risk för översvämning.

---

<sup>15</sup> Program för detaljplaner för Norra Nordkroken, godkänt av kommunstyrelsen 2 maj 2012

Det kan också krävas att ny detaljplan tas fram, enligt 4 kap 2 § plan- och bygglagen.

## Konsekvenser för lantbruksverksamheten

Verksamheten på den lilla gården Sjötorpet saknade stöd i byggnadsplan 287. Bland annat har hästthagar som gården nyttjar varit planlagda som allmän plats, vilket kan utgöra ett dilemma för gården vid en rättslig tvist.

I kommunens riktlinjer för hästhållning<sup>16</sup> anges minsta skyddsavstånd mellan hästanläggningar och bostadstomter. I program för detaljplaner för norra Nordkroken görs en tolkning av riktlinjerna i förhållande till den lilla skalan på Sjötorpet. I planprogrammet föreslås 30 meter som ett rimligt skyddsavstånd, vilket är mindre än vad som anges i riktlinjerna. Men även med ett så pass litet avstånd som 30 meter skulle det vara svårt att få ihop gårdens verksamhet med befintliga bostadshus alldeles intill gården. Det innebär i praktiken att en ny detaljplan hade behövt införa starka begränsningar av gårdens verksamhet.

### Effekt av upphävande

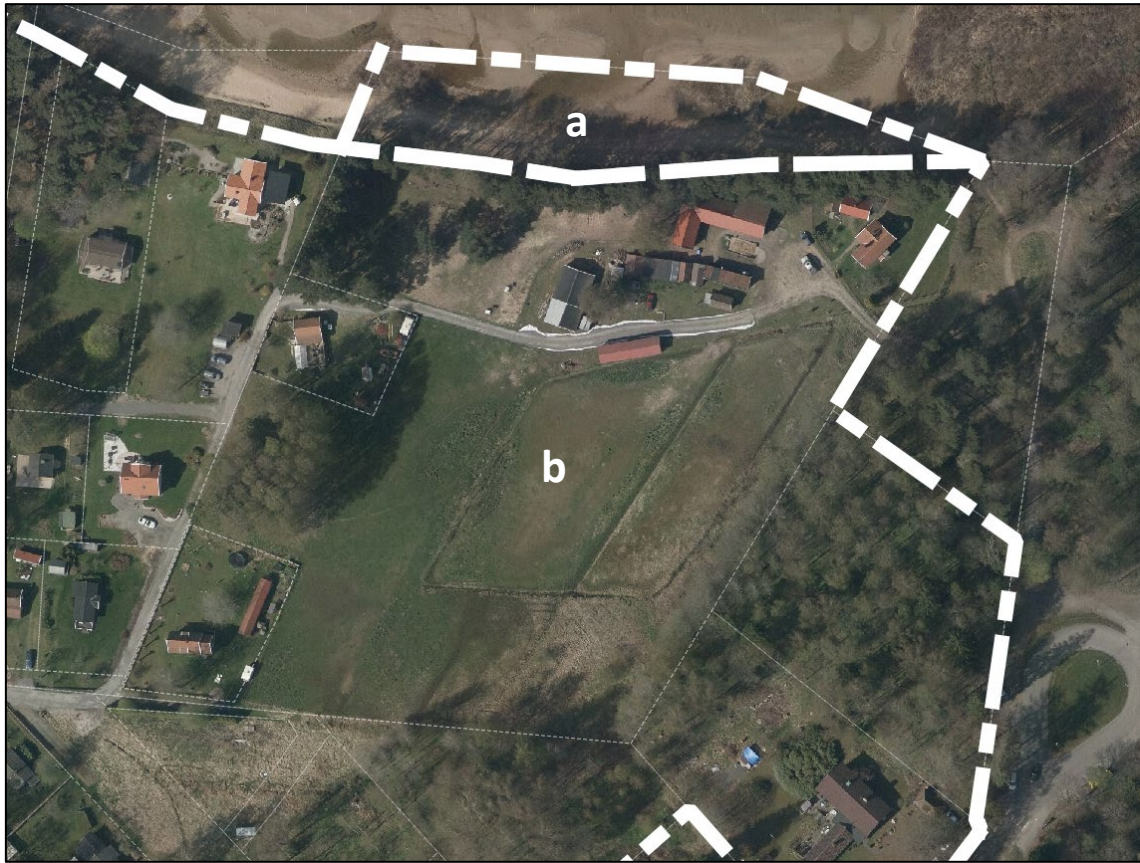
Upphävande av del av byggnadsplan nr 287 innebär att gårdens möjligheter för fortsatt lantbruksverksamhet underlättas.

Samtidigt kommer störningar från lantbruk att vägas in vid bygglovsprövning vilket kan innebära att bygglov för bostäder nekas i anslutning till gården. På samma sätt kan gården nekas tillstånd och bygglov för åtgärder som kan innebära nya störningar för bostäder i närheten.

Upphävandet av byggnadsplan 173, område a i figur 9, innebär ingen reell förändring. Området har inte använts för lantbruket utan ingår i badstranden där allmänhetens intresse skyddas genom allemansrätten. Strandskyddet innebär också ett skydd mot förändrad markanvändning.

---

<sup>16</sup> Antagna av miljö- och hälsoskyddsnämnden 14 sept 2009.

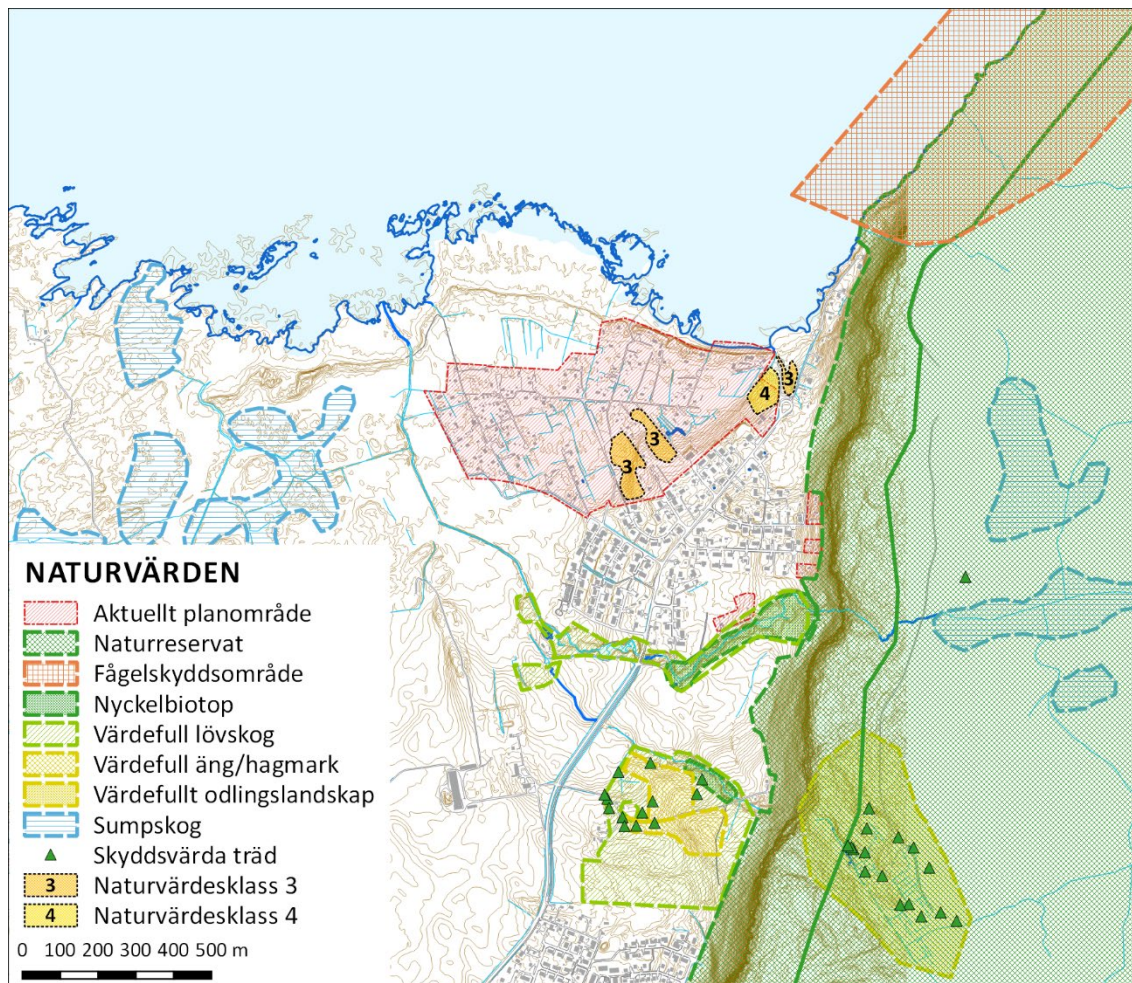


Figur 9. Flygfoto över Sjötorpet. a = området där byggnadsplan 173 upphävs. b = området där byggnadsplan 287 upphävs.



# Konsekvenser för natur och friluftsliv

## Naturvärden



Figur 10. Översikt över dokumenterade naturvärden i närområdet.

En naturvärdesinventering (NVI) genomfördes i samband med detaljplanearbete för en del av området – från parkeringsplatsen vid Sikvägen till området kring vändplatsen. Två större träd markerades som bevarandevärda och fyra delområden fick klassningen 3 (påtagligt naturvärde) respektive 4 (visst naturvärde). I planförslaget gjordes vissa justeringar för att ta hänsyn till delar av dessa områden.

Den sydöstra delen av byggnadsplanen gränsar till ravinen där Kvarntorpsbäcken rinner. Bäcken och dess omgivning räknas som en nyckelbiotop med stor andel klibbal och synliga lövskogssocklar. Trädsocklar framträder tydligast på marker som tidigare varit mycket blöta men som dräneras av någon anledning. Det kan vara en naturlig process, t.ex. där klibbal växer. Den kan etablera sig på mycket blöt mark, och allt eftersom beståndet växer dräneras marken vilket gör att marknivån sjunker och de allra nedersta delarna av träden blottas. Klibbalarna har dessutom styltrötter som förstärker dess "upphöjda" utseende. Socklar kan också framträda om man dränerar mark genom att dika t.ex. gransumpskogar, då marknivån också sjunker och blottar granarnas nedersta stamdelar.



Det finns flertalet observationer av mindre hackspett i anslutning till Nordkrokens busshållplats. Under en inventering som gjordes 2014 upptäcktes<sup>17</sup> spår av hackspett men exakt art kunde inte fastställas. Under ett platsbesök 2020 hördes tydligt ljudet av hackspett i anslutning till vändplanen vid Nordkrokens busshållplats. Mindre hackspett är nära hotad.

Några hundra meter väster om det aktuella planområdet, liksom även uppe på bergsplattan i öster, finns ett antal sumpskogar. De uppstår i områden med hög luft- och markfuktighet där träden växer långsamt och det finns död ved. Den rika tillgången på fukt och organiskt material skapar goda förutsättningar för en rik sammansättning av olika arter.

Både Halle- och Hunnebergs rasbranter är ett naturreservat och Natura 2000-område och har en särskild bevarandeplan. Byggnadsplanen gränsar i öster till naturreservatet/Natura 2000-området.

### Effekt av upphävande

Rasbranterna och Kvarntorpsbäcken ligger i nära anslutning till delar av byggnadsplan 287 som upphävs. Det skulle kunna ske en indirekt påverkan på naturvärden där om bygglov skulle beviljas som den tidigare planen hindrat. Frågan kommer att prövas vid bygglovsgranskningen. Natura 2000 innebär ett starkt skydd mot påverkan. Nyckelbiotopsområdet längs Kvarntorpsbäcken är markerat i översiktsplanen. Även naturvärdesinventeringar, artobservationer och andra underlag kommer att användas vid bygglovsprövningar.

Större delen av byggnadsplanens allmänna platsmark i öster och söder behålls. Det innebär en tydlig begränsning av byggnation i närheten av de viktigaste naturområdena.

Inom 100 meter från strandlinjen kommer att krävas dispens från strandskydd vid planens upphävande. Det innebär att påverkan på växt- och djurliv kommer att granskas utifrån strandskyddslagens bestämmelser också.

Inom den zonen bör upphävandet inte medföra risker för att naturvärden förbises vid bygglovsprövning.

Åt väster är bebyggelseutveckling inte aktuell med hänvisning till översvämningsriskerna och därför bör inte sumpskogarna påverkas.

### Privatisering av allmän plats och ny bebyggelse på tidigare grönområden

Byggnadsplanen syftar bland annat till att hindra ny bebyggelse i området. Detta gjordes genom att markera större delen av marken som allmän plats och grönområde. Det är både kommunala och privatägda fastigheter som är allmän plats i planen. Ny bebyggelse har hindrats på de ytor som är grönområde i planen, men i hög utsträckning har marken ändå använts som privat tomtmark. Det har till exempel varit svårt att röra sig

---

<sup>17</sup> 2014, Naturvärden vid Nordkroken, Vänersborgs kommun – underlag för detaljplan

genom området på det sätt som planen föreskriver. Det genomfördes aldrig att bilda samfällighet eller gemensamhetsanläggning för att ta hand om gemensamma grönytor.

### Effekt av upphävande

Upphävande av del av byggnadsplanen innebär att den tidigare tolkningen av vad som ska uppfattas som privat tomt respektive allmän plats försvinner. På vissa platser, där marken sedan tidigare hävdats som privat tomt, kan det bli svårare att driva frågan om att allmänheten ska få tillträde.

Detta gäller dock inte delarna i öster och söder av den tidigare byggnadsplanen, där planen inte upphävs. Effekten blir därför begränsad till de mer tätt bebyggda delarna av området.

## Konsekvenser för kulturhistoriska värden

Inga kulturhistoriska värden pekats ut eller skyddas i byggnadsplanen. Indirekt kan dock de begränsade byggrätterna innebära ett visst skydd av karaktären med småskalig fritidshusbebyggelse.

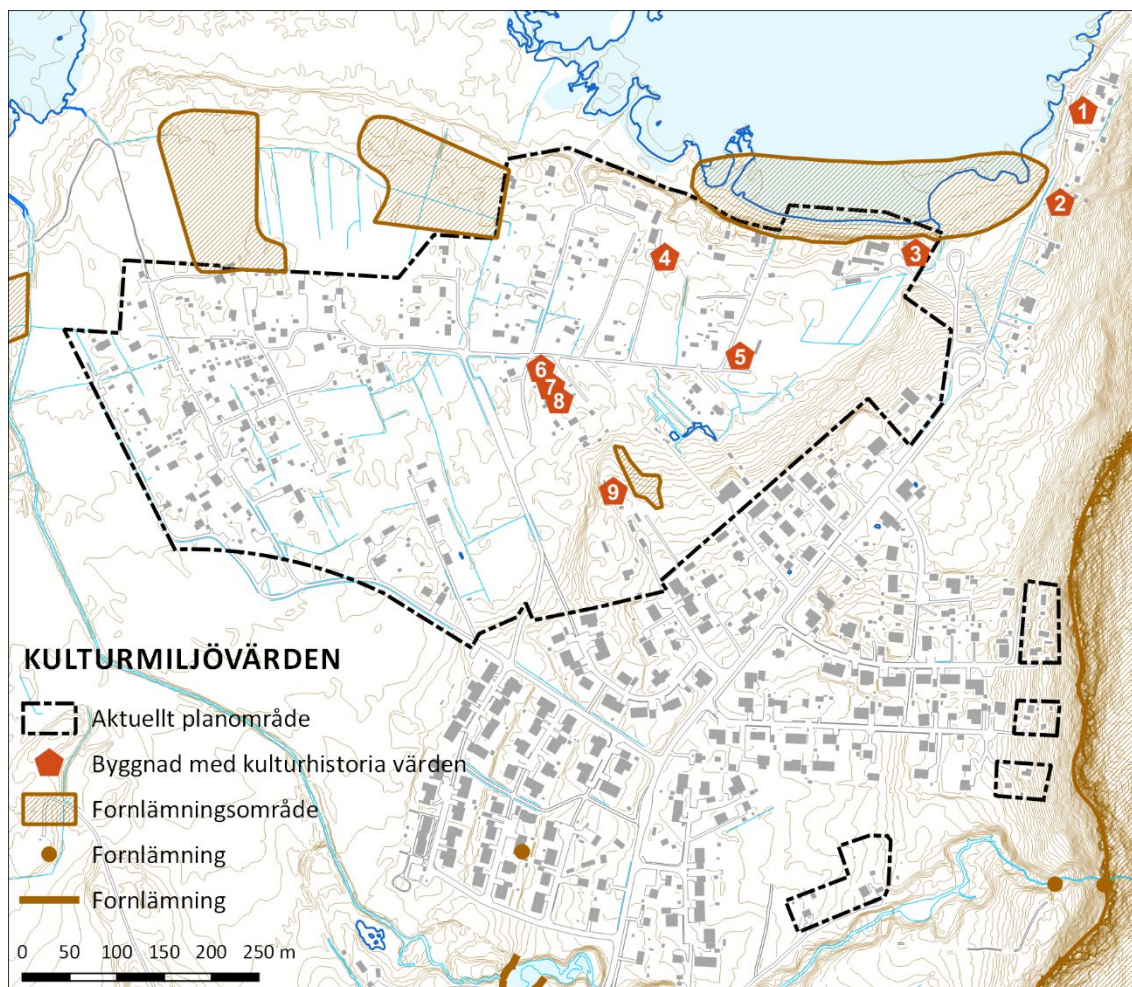
Området som byggnadsplan nr 287 berör är ett gammalt kulturlandskap med delvis höga historiska värden. I de norra delarna hittas fornåkrar och i brynen där skogen möter Viksängen finns lämningar av både backstugor och röjningsrösen. Ett antal byggnader har pekats ut som värdefulla i den kulturhistoriska inventering Älvsborgs länsmuseum genomförde 1999<sup>18</sup>.

I tidigare arbete med att ta fram en ny detaljplan för delar av området har skyddsbestämmelser föreslagits för ett antal fastigheter. Dessa har inte antagits eftersom detaljplaneprocessen avvaktar beslut om kommunalt övertagande av dagvattendiken.

En arkeologisk utredning gjordes i samband med detaljplanearbete 2015. I samband med det upptäcktes och avgränsades en tidigare okänd fornlämning.

---

<sup>18</sup> 2019, *Kulturhistorisk byggnadsinventering nr 46 för Vänersnäs och Västra Tunhems socknar*. Älvsborgs länsmuseum.



Figur 11. Översikt över dokumenterade kulturmiljövärden i området. Lista över markerade byggnader i kartan:

1. Sydvästen 5 (Nordkroken 1:51). Fritidshus uppfört 1919 och tillbyggt 1938.
2. Sydvästen 3 (Nordkroken 1:49). Fritidshus uppfört 1920.
3. Nordkroken 1:11, "Sjötörpet". Det stora bostadshuset byggdes i början på 1800-talet.
4. Nordkroken 1:25. Bostadshus uppfört 1920.
5. Ekolodet 1 (Nordkroken 1:29). Bostadshus uppfört under 1930-40-talen
- 6-8. Ankartrossen 3-5. Små fritidshus med ursprung från 1920-30-talen
9. Nordkroken 1:76. Fritidshus uppfört 1932.

### Effekt av upphävande

Upphävande av del av byggnadsplan nr 287 bör inte innebära större förändringar för bevarandet av kulturhistoriska värden.

Då byggnaderna ifråga är utpekade som värdefulla i en kulturhistorisk inventering<sup>19</sup> kommer ändringar, tillbyggnader och renoveringar inte vara bygglovsfria. I längden innebär det att husen är skyddade trots att planen upphävs. Likaså är det med fornlämningar. Om åtgärden som föreslås är i strid med kulturmiljölagen kan tillståndsansökan avslås.

<sup>19</sup> 1999, Kulturhistorisk byggnadsinventering nr 46 för Vänersnäs och Västra Tunhems socknar, Älvsborgs länsmuseum

## Konsekvenser för service och rekreation

Det har tidigare funnits viss service i Nordkroken, åtminstone sommartid. I dagsläget finns inga butiker, matservering eller liknande. Ett område för en mindre butik föreslogs norr om Nordkroksvägens vändplan när ny detaljplan var på granskning 2017 (endast en mindre del av detaljplanen antogs sedan, medan övriga delarna avvaktar beslut om dagvatten). Tidigare har funnits förskola i Nordkroken, men närmsta förskola är nu vid Hallelevi. Där finns även grundskola.

Nordkroken är ett litet tätortsområde omgärdat av natur, vatten och till viss del jordbruksmark. Badplatsen, Halleberg och Skäktefallet<sup>20</sup> är välkända besöksmål som ligger i direkt anslutning till Nordkroken. Det finns möjligheter till fina promenader åt olika håll från området och det finns flera små naturområden även inne i bostadsområdet som kan utgöra goda lekmiljöer för barn. Sjötorpet innebär en möjlighet för den intresserade att utöva ridsport.

Vid badplatsen finns en gunga. I sydöstra delen av byggnadsplanens område finns en liten bollplan och boulebana på ett grönområde som kommunen äger. Vid Braxenvägen i södra delen av Nordkrokens tätort finns en mindre kommunal lekplats. En dryg kilometer söderut finns Hallelevi idrottsplats med badanläggning, klubbhus och flertalet bollplaner.

### Effekt av upphävande

Upphävandet innebär ingen tydlig förändring av förutsättningarna för ökad service i området. Troligtvis kommer upphävandet att bidra till omvandling från fritids- till helårsboende, i de områden där förutsättningar för bygglov finns. Detta kan på sikt ge ökad befolkning i området som kan eventuellt bidra till underlag för mer service.

## Ekonomiska konsekvenser

Anslutning till kommunala VA-nätet 2017 innebär stora kostnader för fastighetsägare, men också förväntningar på ökat marknadsvärde för fastigheterna. I övrigt påverkas fastighetsvärdet mycket starkt av möjligheterna att bygga.

### Effekt av upphävande

Fastighetsvärden kommer att påverkas av upphävandet, utifrån hur möjligheterna att bygga ändras. Detta kommer att ge olika utfall för olika fastigheter beroende på förutsättningarna att bygga. Se avsnitten under rubriken *Konsekvenser för bebyggelse* ovan.

Upphävandet innebär inga ekonomiska åtaganden för kommunen.

---

<sup>20</sup> Skäktefallet går i folkmun under namnet Brudslöjan eller Brudslöjans vattenfall.

## Vägar och tillgänglighet

### Vägnät, gång- och cykelvägar

Ett antal kommunala vägar och gator fördelar ut bil-, cykel- och gångtrafik till byggnadsplanens område. Förutom Nordkroksvägen, som når ut till fastigheter i nordöstra hörnet, har Västra vägen, Sikvägen, Gösvägen, Lakevägen, Aborrvägen, Rudvägen, Älvägen, Granbacken och Kvarntorpsvägen betydelse för att nå bostadshus i planområdet. Samtliga dessa har kommunen väghållaransvar för. Även badplatsen nås via det kommunala vägnätet.

En stor del av fastigheterna nås inte genom det kommunala vägnätet. Slomvägens sällskapsförening och Västra vägens vägförening tar hand om delar av det privata vägnätet. Andra delar sköts av fastighetsägare utan gemensamhetsanläggning.

Cykelbana finns längs Nordkroksvägen. På några platser inom det aktuella planområdet finns också passager för gång- och cykeltrafik. Men rörligheten är starkt begränsad, trots att byggnadsplan 287 föreskriver allmän plats i större delen av området. Exempel på passager som är viktiga för möjligheten att röra sig är mellan nordöstra änden av Slomvägen till stranden, mellan Rudvägen och Slomvägen, och stråket i Slomvägens förlängning västerut via Laxvägen till Forellvägen och bryggorna i nordväst. Exempel på passager som saknas men som hade ökat möjligheten att röra sig om byggnadsplanen skulle genomföras är mellan Slomvägen och Nordkroksvägens vändplan, samt mellan Aborrvägen och Slomvägen.

### Effekt av upphävande

I stort sett är vägnätet utbyggt i samma utsträckning som byggnadsplan 287 föreskriver. På några ställen föreslår planen nya dragningar som aldrig har genomförts, till exempel en rätning av Västra vägen. En effekt av upphävandet är att det blir svårare att driva igenom en sådan omdragning av vägen utan fastighetsägarens medgivande. Idag pekar dock inget på att en sådan uträtning skulle vara aktuell.

I och med att bestämmelsen *allmän plats* upphävs för främst de västra grönmärkade områdena i byggnadsplanen, kan möjligheten att bevara eller skapa passager för fotgängare försvåras. Se även under rubriken *Privatisering av allmän plats och ny bebyggelse på tidigare grönområden* ovan.

### Parkering

Vid Sikvägen finns en parkeringsplats för besökare till badstranden. Det finns plats för cirka 180 bilar. Byggnadsplanen har markerat ytor för parkeringen öster om Sikvägen, men parkeringen ligger dock till större delen på västra sidan. Kommunen äger marken.

### Effekt av upphävande

Parkeringen kommer inte längre att vara detaljplanelagd medan marken förblir kommunal.



# Fastighetsrättsliga konsekvenser

## Fastighetsbildning

Byggnadsplan 287 har i princip låst planen till den tolkning av rådande tomtindelning som gjordes när planen ritades 1975. Nya avstyckningar på allmän plats har inte varit aktuella. I och med begränsningen av bygggrätter skulle nya tomter inte heller kunna avstyckas inom kvartersmark förutom där det redan legat två bostadshus på samma fastighet (till exempel Nordkroken 1:6).

Byggnadsplanen har inte genomförts fullt ut vad gäller fastighetsbildning. Bland annat har fastighetsgränser i de flesta fall inte anpassats till planens föreslagna kvartersgränser. Samtidigt finns på flera ställen äldre tomtavstyckningar kvar på mark som i planen är del av allmänna grönområden.

### Effekt av upphävande

Upphävandet öppnar möjligheten för nya avstyckningar. Om avsikten är att bygga på den nya fastigheten kan lämpligheten behöva prövas i ett förhandsbesked.

Planens föreslagna kvartersindelning försvinner vid upphävande.

## Gemensamhetsanläggningar och officialservitut

Byggnadsplan 287 är till stora delar inte genomförd. Detta gäller framför allt allmän platsmark markerade som grönområden. Det finns inga gemensamhetsanläggningar bildade för att ta hand om grönområden. Det finns en större och en liten gemensamhetsanläggningar för vägar, men till större delen sköts de privata vägarna utan att gemensamhetsanläggning bildats. På några ställen finns officialservitut för kortare vägsträckor. Det finns två gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp. Sedan 2017 är större delen av området anslutet till kommunala VA-nätet. Dock omfattas inte de tio bebyggda fastigheterna i byggnadsplanens sydöstra del av kommunens verksamhetsområde för VA.

Ett initiativ har tidigare tagits av kommunen att utöka Nordkroken ga:1 till att omfatta en större del av vägnätet. Dock var intresset lågt hos fastighetsägarna och ärendet lades ned.

### Effekt av upphävande

Upphävandet innebär inga större förändringar eftersom vägar redan är anlagda. Att skapa gemensamhetsanläggning för grönområden enligt byggnadsplanen har aldrig varit aktuellt och är inte realistiskt att genomföra. Andra typer av anläggningar, till exempel VA-ledningar eller fiber, berörs inte i byggnadsplanen. Det är dessutom anlagt i större delen av området.

## Ledningsrätt

Byggnadsplan 287 berör egentligen inte frågan om ledningsrätter. När kommunen har dragit ut VA-ledningar i området har ledningsrätt inrättats utan stöd av planen.

## Effekt av upphävande

Upphävandet påverkar inte frågan om ledningsrätt.

# MILJÖBEDÖMNING

## Strategisk miljöbedömning

Upphävandet syftar till att ge kommunen större möjligheter att bedöma lämplig markanvändning från fall till fall. Om beslutet kan antas få en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 3 § miljöbalken göras. En undersökning enligt 6 kap § 5 har genomförts och redovisas i bilaga 1, *Undersökning om betydande miljöpåverkan*.

## Natura 2000

Planområdet ligger inte i ett Natura 2000-område. Delar av byggnadsplan 287 har undantagits upphävandebeslutet med hänvisning till angränsande Natura 2000-område.

## Ställningstagande

Byggnadsnämnden bedömer att upphävandet inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

## Samråd med Länsstyrelsen

Frågan om miljöbedömning samråddes med länsstyrelsen i samband med granskningen av upphävandeförslaget. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

# GENOMFÖRANDE

## Förfarande

Upphävandet handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900, SFS 2014:900).

Byggnadsnämnden fattar beslut om upphävandet.

## Tidplan

Upphävandet har handlagts enligt följande tidplan:

- Samråd i april-maj 2020.
- Granskning i november-december 2020.
- Beslut om upphävande i byggnadsnämnden januari 2021.
- Upphävandet av planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om upphävande om det inte blir överklagat.

## Ekonomiska frågor

Kostnader för processen kring upphävandet av byggnadsplanen beräknas översiktligt bli 140 000 kronor. Utöver detta medför upphävandet inga direkta kostnader för kommunen.

## MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Alexandra Swahn  
Planarkitekt

Annika Karlsson  
Plan-och bygglovschef

# BILAGA 1

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

Upphävande av byggnadsplaner i Nordkroken

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Vänersborgs kommun, Västra Götalands län

	Berörs		Ingen påverkan	Positiv påverkan			Negativ påverkan			Kommentarer
	Ja	Nej		Liten	Måttlig	Stor	Liten	Måttlig	Stor	
<b>Riksintressen/MKN</b>										
Naturvård	x		x							Naturmark i anslutning till naturreservat och Natura 2000 sparas som allmän plats
Kulturmiljövård		x	x							
Friluftsliv	x		x							Naturmark i anslutning till naturreservat och Natura 2000 sparas som allmän plats
Kommunikationer		x	x							
Försvaret		x	x							
Geografiska best.(4 kap.)	x		x							
Natura 2000	x		x							Naturmark i anslutning till naturreservat och Natura 2000 sparas som allmän plats
MKN luft		x	x							
MKN vatten	x		x							
<b>Kulturmiljö och landskapsbild</b>										
Stads- och landskapsbild	x		x							Upphävandet bedöms inte kunna medföra stora förändringar i bebyggelsestrukturen
Fornlämningar	x		x							Inget fornlämningskydd finns i byggnadsplanen
Kulturhistorisk byggnad/miljö	x		x							Inget kulturmiljövårdsskydd finns i byggnadsplanen
Jordbruk MB 3:4	x		x							Upphävandet bedöms inte kunna medföra förändringar av jordbruk
<b>Natur</b>										
Naturreservat	x		x							
Strandskydd	x			(x)						Upphävandet innebär att strandskydd inträder inom 100 m från strandlinjen
Växt- och djurliv	x						x			I begränsad omfattning kan upphävandet innebära ny bebyggelse på tidigare naturmark
Biotopskydd		x	x							
Övriga områdesskydd		x	x							
<b>Påverkan på vatten</b>										
Dagvatten	x		x							
Recipient	x		x							
Grundvatten			x							



<b>Hälsa (Planens påverkan på människor)</b>											
Buller, trafik		x									
Buller, verksamheter		x									
Luftkvalitet		x									
Förorenad mark		x									
Strålning, vibrationer, ljus		x									
Radon		x									
<b>Säkerhet</b>											
Trafik		x									
Brand		x									
Explosion		x									
Översvämning eller erosion	x				(x)						Syftet med upphävandet är att ge kommunen bättre möjlighet att hantera översvämningrisker
Ras och skred		x									
Farligt gods		x									
<b>Miljö</b>											
Miljömål regionala/lokala		x									
<b>Planer och program</b>											
Översiktsplaner	x		x								Förenligt med ÖP
Mellankommunala intressen	x										Byggnadsplanen innebär allmän platsmark där Trollhättan planerar pumphus för nytt råvattenintag. Om detta område sparas krävs ny detaljplan för pumphuset.
<b>Övrigt</b>											

<b>Kommunens sammanvägda bedömning av genomförandet</b>	
Ger mycket liten miljöpåverkan	x
Ger viss, men ej betydande miljöpåverkan	
Riskerar att medföra betydande miljöpåverkan	
Andra lokaliseringalternativ bör utredas	

Miljöbedömning behövs	
Miljöbedömning behövs inte	x