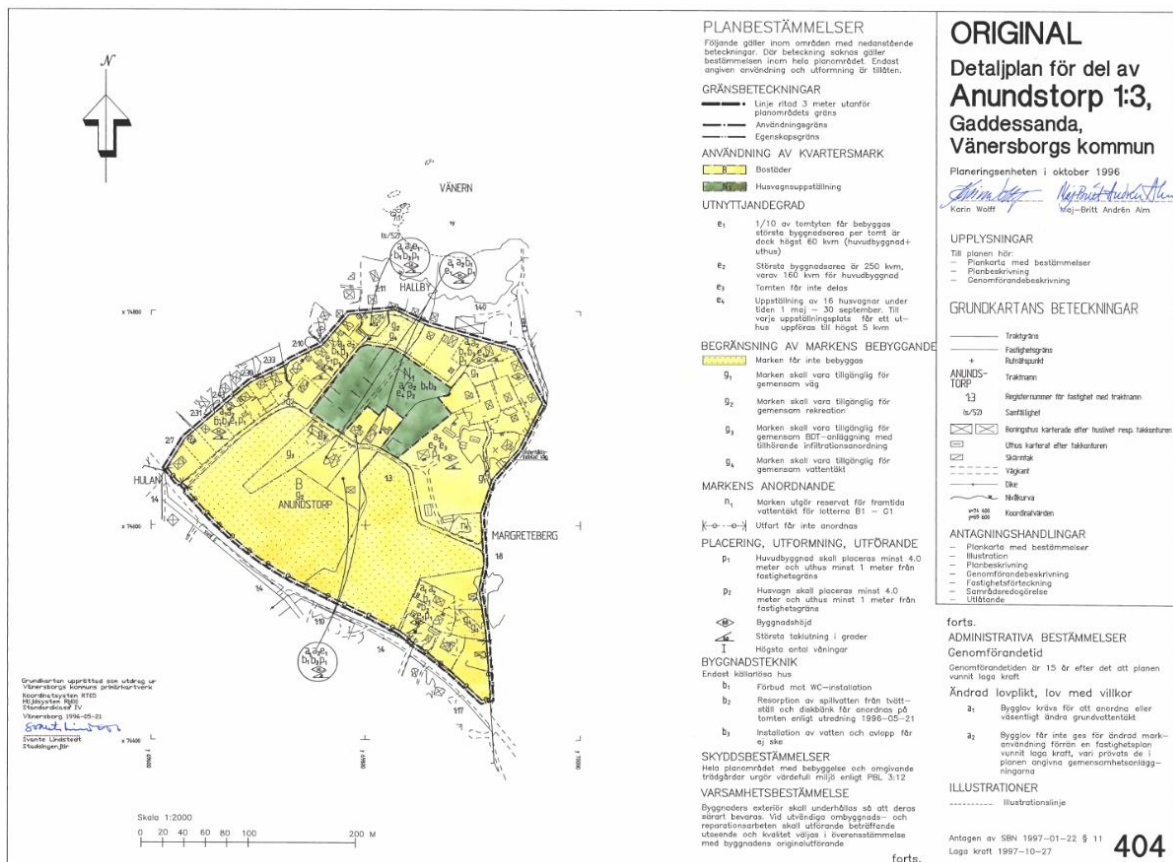




Ändring av Detaljplan nr 404, del av Anundstorp 1:3, Gaddesanna, Vänersborgs kommun



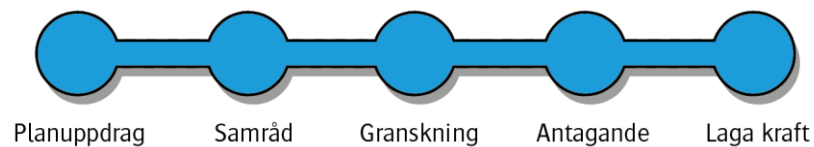
PLANBESKRIVNING

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Upprättad i december 2019
Reviderad i februari 2020
Antagen: 2020-04-14, BN § 28
Laga kraft: 2020-05-13

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och är rättsligt bindande.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa planens syfte, förutsättningar, genomförande och konsekvenser. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL). Figuren nedan illustrerar planprocessen och visar hur långt detaljplanen har kommit. Planeringsarbetet sker med öppenhet och insyn. Det ger ett bra beslutsunderlag, besluten får en god förankring och det ger möjlighet till att påverka den egna närmiljön.



Ändring av detaljplanen har tagits fram på uppdrag av Byggnadsnämnden med planhandläggare Anette Klang som ansvarig handläggare.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING	4
Uppdrag	4
Syfte	4
Handlingar	4
Strandskydd	5
Miljö kvalitetsnormer	5
Miljöbedömning	5
Geoteknik	5
Riksintresse	5
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	6
Fornlämningar	6
Fastighetsindelning	7
Gemensamhetsanläggningar	7
Förändringar	7
Planbestämmelser	9
Organisatoriska frågor	13

PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

Uppdrag

Den 14 maj 2019 § 45 beslutade Byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till ändring av detaljplan nr 404, för del av Anundstorp 1:3, Gaddesanna.

Syfte

Syftet med planändringen är att godkänna installation av WC samt att se över byggrätterna för att möjliggöra minst en utbyggnad av hygienutrymme utan att äventyra detaljplanens syfte från 1997.

Syftet med detaljplanen från 1997 var att bevara kulturmiljön och småskaligheten i området samt att ge förutsättningar för att bilda enskilda fastigheter av arrendetomterna och platsen för uppställning av 16 husvagnar.

I planen finns en bestämmelse om att installation av WC inte får genomföras då markförhållandena är sådana att infiltration av avloppsvatten inte är lämplig. För området finns också en fastighetsplan som ger förutsättningar för att bilda enskilda fastigheter av arrendetomterna. Förslag till ändring av den ursprungliga detaljplanen grundas i att kommunen arbetar med att ta fram ett nytt verksamhetsområde för vatten och avlopp. I samband med detta ska även ledningar för vatten och avlopp byggas ut till Vänersnäs.

I samband med att ändringen görs kommer planen att digitaliseras och anpassas till Boverkets riktlinjer för planbestämmelser och svensk standard för plankartor. Det innebär att planbestämmelserna i den ursprungliga detaljplanen tolkas och i plankartan kommer de anges på ett sådant sätt som planbestämmelser formuleras i dag.

Handlingar

Följande handlingar ingår:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1 000
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Ursprunglig planbeskrivning, laga kraft 1997-10-27
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (finns på Miljö- och byggnadsförvaltningen, Plan och bygglov)

Strandskydd

Strandskyddet för planområdet är upphävt av Länsstyrelsen 1996-11-26. Längs Vänern har Vänersborg ett utvidgat strandskydd om 100-300 meter. Strandskyddet finns för att värna om allmänhetens tillgång till strandområdena för friluftsliv och för att långsiktigt kunna bevara goda livsmiljöer för både djur och växter, på land likväl som i vatten.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna för vatten regleras i Miljöbalken 5 kap, Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Normerna reglerar vanligtvis den sämsta miljökvalitet som får finnas inom ett geografiskt område. Planområdet ligger i anslutning till Dalbosjön, del av Vänern, och anses ha måttlig ekologisk status, detta beroende på att fiskar och andra vattenlevande djur inte kan vandra naturligt till de flesta av de större vattendragen samt i utloppet av Göta Älv. Dessutom regleras Vänern på ett sätt som är negativt för växter och djur. Vidare har vattenförekomsten problem med miljöfarliga ämnen, så kallade särskilt förorenade ämnen (SFÄ). Den kemiska statusen klassificeras som *Uppnår ej god* bland annat på grund av miljögifter i ytvattnet samt överskridande halter av PFOS i vattnet. Statusen för *Tillkomst/Härkomst* klassificeras som naturlig då vattnet inte bedöms vara kraftigt modifierat eller konstgjort.

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids eller påverkas.

Miljöbedömning

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför en strategisk miljöbedömning inte behöver göras.

Geoteknik

I den ursprungliga detaljplanen lyfts problematiken med dåliga infiltrationsförhållanden (lera) fram, vilket resulterade i att vatten och avlopp inte fick installeras. I dagsläget finns inte denna problematik då man ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Planområdet har goda geotekniska förhållanden och marken består huvudsakligen av fast grund, berg och friktionsjord. Därför föreligger inga stabilitetsproblem. Risken för markradon är normal.

Riksintresse

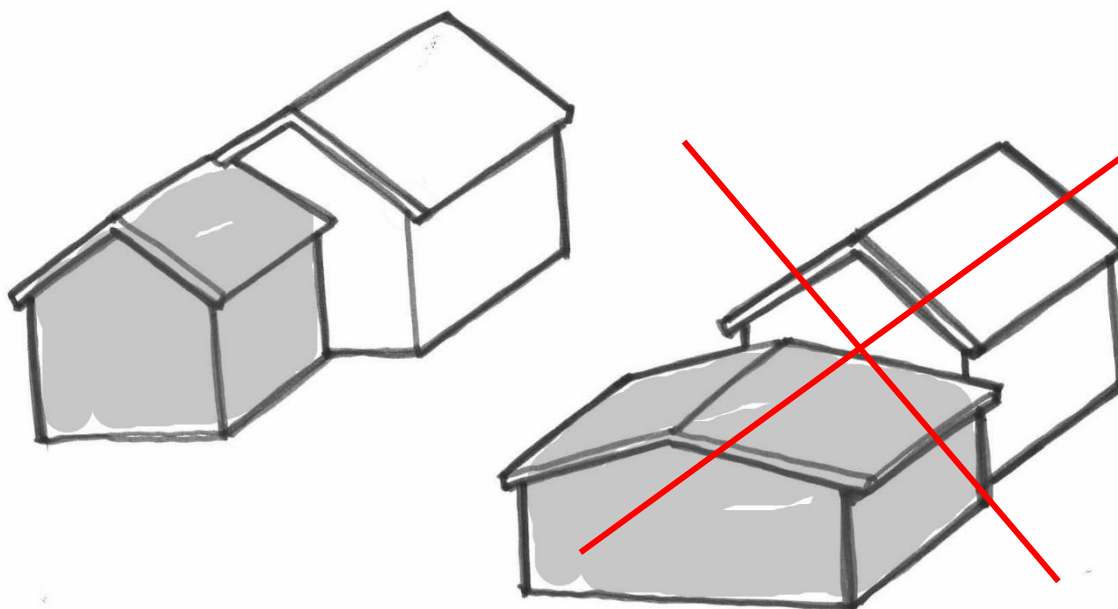
Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Halleberg (P19) samt riksintresset för rörligt friluftsliv. Planändringen bedöms inte medföra att riksintressena påverkas.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

I enlighet med kommunens översiktsplan är Anundstorp markerat som ett kulturhistoriskt värdefullt område på grund av dess bebyggelsemiljö. Vid framtagandet av detaljplanen 1997 dominerades området av enkla fritidshus från 1930-1940-talen och de kulturhistoriska värdena beskrevs på följande sätt:

Bebyggelsen domineras av fritidshus från 1930-40-talen. Det är en karakteristisk tidstypisk sommarstugebebyggelse med små enkla hus i uppvuxna trädgårdar omgärdade av staket. Fritidshusen är uppförda av trä och fasadbeklädnad av oprofilerad locklist dominerar. De enskilda byggnaderna har genom åren om- och tillbyggts allteftersom fastighetsägarnas behov förändrats. De genomgående vanligast förekommande förändringarna är utbyte av papptak mot svart korrugerad plåt, fönsterbyte samt utbyggda verandor. Det är framför allt områdets struktur med det småskaliga bebyggelsemönstret, vegetationen, grusvägarna mm som det är värdefullt att värna om. Hela planområdet utgör värdefull miljö och det är viktigt att tillbyggnader och exteriört underhåll av byggnaderna sker på ett sådant sätt att området behåller sin karaktär.

Ändringen av detaljplanen innehåller bestämmelser om varsamhet och största byggnadsarea för att områdets känsla av småskaligt sommarstugeområde ska kunna bevaras samtidigt som området kan utvecklas utifrån modernare behov. Genom att göra nätta tillbyggnader kan områdets småskaliga intryck bevaras. Nedan visas exempel på en småskalig tillbyggnad som bibehåller områdets karaktär och en tillbyggnad som inte är småskalig.



Fornlämningar

På en del av samfälligheten (S:1) finns en fyndplats för enstaka eller fåtal föremål/artefakter från förhistorisk tid, medeltid eller äldre historisk tid. Fyndplatsen är belägen på prickmark och kommer därför inte påverkas av planändringen. En fyndplats kan inte bedömas som en fornlämning utan regleras vid behov enligt 2 kap. 3-5 §§ KML.

Fastighetsindelning

För området finns en fastighetsplan från 1998. Fastighetsplanen innehåller dels bestämmelser om fastighetsindelning och dels bestämmelser om inrättande av gemensamhetsanläggningar. Bestämmelserna om gemensamhetsanläggningarna upphävs genom den här ändringen medan själva fastighetsindelningsbestämmelserna fortsätter gälla genom att de lyfts in i den nya detaljplanekartan som fastighetsindelningsbestämmelser.

Gemensamhetsanläggningar

Då området ansluts till kommunalt vatten och avlopp kommer det finnas behov av att ompröva alternativt upphäva gemensamhetsanläggningar. Detta sker genom lantmäteriförrättning som berörda fastighetsägare själva intiterar och bekostar.

Förändringar

Ändringen innebär att beslut gällande förbud mot WC-installation upphävs på samtliga fastigheter inom planområdet. Fastighetsindelning har lagts in på plankartan, då den numera utgör en planbestämmelse. Bestämmelserna om utnyttjandegrad samt placering, utformning och utförande har reviderats.

Ursprunglig plankarta i detaljplan 404

ORIGINAL

Detailplan för del av Anundstorp 1:3, Gaddessanda, Vänersborgs kommun

Planeringsenheten i oktober 1996

Karin Wahl
 Bengt-Åke Andersson
 Vägn-Britt Andén Alm

UPPLYSNINGAR

- Till planen hör:
- Plankarta med bestämmelser
- Paradeskrivning
- Genomförandebeskrivning

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Trädgräs
- Fastlagsgräs
- Fuktgräs
- Traktskall
- 1:3
- Reglermarker för fastlag med traktskall
- 1:50
- Särtilägg
- Rengörings källare eller husmil resp. lekstadsren
- Uhus källare eller lekstadsren
- Skrävlek
- Vågert
- Öde
- Måskura
- Kvarn
- Kvarn
- Kvarn

ANUNDSTORP

- 1:3
- Reglermarker för fastlag med traktskall
- 1:50
- Särtilägg
- Rengörings källare eller husmil resp. lekstadsren
- Uhus källare eller lekstadsren
- Skrävlek
- Vågert
- Öde
- Måskura
- Kvarn
- Kvarn
- Kvarn

ANTAGNINGSHANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Paradeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastlagsbeskrivning
- Skrävlek
- Utställande

forts.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år efter det att planen varit laga kraft.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

- a) Bygglöv krävs för att anordnas eller väsentligt ändra grundavtäckning.
- b) Bygglöv får inte ges för ändrad markanvändning förrän en fastlagstypplan varit laga kraft, varn privata de i planen angivna gemensomsamlingsringarna

ILLUSTRATIONER

----- Illustrationslinje

Anslagen av SBN 1997-01-22 § 11 **404**
Laga kraft 1997-10-27

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven ändring och utformning är tillåten.

GRANSBETECKNINGAR

- Ljus utvid 3 meter utifrån
- Användningsgräns
- Egenhetsgräns
- Bostäder
- Huvudspringsställning

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

UTNYTTJANDEGRAD

- E₁ 1/10 av tomten för bebodda sfärisa byggnaderna per tomt är dock högst 60 kvm (huvudbyggnad+uhus)
- E₂ Största byggnaderna är 250 kvm, varav 160 kvm för huvudbyggnad
- E₃ Tomten får inte delas
- E₄ Uppställning av 16 husvagnar under tiden 1 maj - 30 september. Till varje uppställningsplats får ett u-hus uppföras till högst 5 kvm

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- 9₁ Marken får inte beboddas gemensam väg
- 9₂ Marken skall vara tillgänglig för gemensam rekreation
- 9₃ Marken skall vara tillgänglig för tillhörande infartsbekantning
- 9₄ Marken skall vara tillgänglig för gemensam vattenlätt

MARKENS ANORDNANDE

- R₁ Marken utgår reserverat för framtida vattenlätt för ettorna B1 - G1

PLACERING, UTFORMNING, UTFORANDE

- P₁ Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter och uhus minst 1 meter från fastlagsgräns
- P₂ Huvudspringsgräns skall placeras minst 4,0 meter och uhus minst 1 meter från fastlagsgräns
- P₃ Största taklutning i grader
- P₄ Högsta antal våningar

BYGGNADSTEKNIK

- b₁ Förbud mot WC-installation
- b₂ Resorption av spillvatten från tomtställ och diskbänk för anordnas på tomtens enligt utredning 1996-05-21
- b₃ Installation av vatten och avlopp får ej ske

SKYDDSBESTÄMMELSER

Hela planområdet med bebodda och omgivande trädgårdar utgår väsentligt enligt PBL 3:12

VARSAMHETSBESTÄMMELSE

Byggnadens exteriör skall underhållas så att deras skönhet bevaras. Vid utbörjande ombyggnad- och utvidgning skall värdet beaktas och överensstämmelse med byggnadens ursprungsförhållanden

forts.

Grundkartan upprättad av Vänersborgs kommun. Planeringsenheten i Vänersborgs kommun. SBN 1997-01-22 § 11. 404. Laga kraft 1997-10-27.


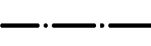

Skala 1:2000

0 20 40 60 80 100 200 M



Planbestämmelser


I detaljplaner från tiden före 1997 anges vissa bestämmelser på plankartan medan resterande återfinns i ett eget dokument. Nedan redovisas samtliga bestämmelser som finns i detaljplanen från 1997, dessa är översatta till moderna bestämmelser enligt Boverkets riktlinjer för planbestämmelser som gäller från 2018-08-01. De förändringar som planen innebär visas i nedanstående tabell.

Gränser


Bestämmelse detaljplan 404	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)
Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns	 Planområdesgräns
Användningsgräns	 Användningsgräns
Egenskapsgräns	 Administrativ och egenskapsgräns

Bestämmelser

Bestämmelse detaljplan 404		Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)	
B	Bostäder	B	Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p
N ₁	Husvagnsuppställning	N	Friluftsliv och camping, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p
	Marken får inte bebyggas		Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 p & 16 § 1 p
e ₁	1/10 av tomtytan får bebyggas största byggnadsarea per tomt är dock högst 60 kvm (huvudbyggnad + uthus)	e ₁	Största byggnadsarea är 100 m ² per fastighet för huvudbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p
		e ₂	Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p

		e ₃	Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p
e ₂	Största byggnadsarea är 250 kvm, varav 160 kvm för huvudbyggnad	e ₄	Största byggnadsarea är 200 m ² per fastighet för huvudbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p
		e ₅	Största byggnadsarea är 160 m ² per fastighet för komplementbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p
		e ₆	Största byggnadsarea är 200 m ² , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p
		e ₇	Byggnadens användning ska vara servicehus, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p
	Byggnadshöjd	e ₈	Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter för huvudbyggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p
		e ₉	Högsta byggnadshöjd är 3,0 meter för komplementbyggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p
p ₂	Husvagn skall placeras minst 4,0 meter från och uthus minst 1 meter från fastighetsgräns	p ₁	Husvagn ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p
			Bestämmelsen om uthus upphävs.
		b ₁	Källare får inte finnas, PBL 4 kap.16 § 1 st 1 p.
		b ₂	Marken får inte hårdgöras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

	Utfart får inte anordnas		Utfartsförbud, PBL 4 kap. 9 §
	Hela planområdet med bebyggelse och omgivna trädgårdar utgör värdefull miljö enligt PBL 3:12	k ₁	Områdets värden vad gäller trädgårdar och miljö ska bibehållas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p
	Byggnaders exteriör skall underhållas så att deras särart bevaras. Vid utvändiga ombyggnads- och reparationsarbeten skall utförande beträffande utseende och kvalitet väljas i överensstämmelse med byggnadens originalutförande.	k ₂	Byggnadernas karaktärsdrag vad gäller småskalighet, utformning och material i samband med till- och ombyggnader, reparationer och underhåll ska bibehållas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p
		u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, PBL 4 kap 6 §
g ₁	Marken skall vara tillgänglig för gemensam väg	g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg, PBL 4 kap. 18 § 1 st
g ₂	Marken skall vara tillgänglig för gemensam rekreation	g ₂	Markreservat för gemensamhetsanläggning för rekreation, PBL 4 kap. 18 § 1 st
e ₃	Tomten får inte delas		Områdets indelning i fastigheter, PBL 4 kap. 18 § 2 st 1 p
			Strandskyddet är upphävt, PBL 4 kap. 17 §
g ₄	Marken skall vara tillgänglig för gemensam vattentäkt		Bestämmelsen upphävs.

g ₃	Marken skall vara tillgänglig för gemensam BDT-anläggning med tillhörande infiltrationsanordning		Bestämmelsen upphävs.
n ₁	Marken utgör reservat för framtida vattentäkt för lotterna B1-G1		Bestämmelsen upphävs.
e ₄	Uppställning av 16 husvagnar under tiden 1 maj – 30 september. Till varje uppställningsplats får ett uthus uppföras till högst 5 kvm.		Bestämmelsen upphävs.
p ₁	Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter och uthus minst 1 meter från fastighetsgräns		Bestämmelsen upphävs.
	Största taklutning i grader		Bestämmelsen upphävs.
I	Högsta antal våningar		Bestämmelsen upphävs.
b ₁	Förbud mot wc-installation		Bestämmelsen upphävs.
b ₂	Resorption av spillvatten från tvättställ och diskbänk får anordnas på tomten enligt utredning 1996-05-21		Bestämmelsen upphävs.
b ₃	Installation av vatten och avlopp får ej ske		Bestämmelsen upphävs.
a ₁	Bygglov krävs för att anordna eller väsentligt ändra grundvattentäkt		Bestämmelsen upphävs.
a ₂	Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän en fastighetsplan har vunnit laga kraft, vari prövats i planen angivna gemensamhetsanläggningar		Bestämmelsen upphävs.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget handläggs med standardförfarande och enligt följande tidplan:

- Samråd januari 2020. Samrådet gäller det första förslaget, och är ett tillfälle för olika sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag.
- Granskning mars 2020. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas av sakägare på det omarbetade förslaget innan det går till beslut om antagande.
- Byggnadsnämnden antar planen i april 2020.
- Planen vinner laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandetid innebär att inga planförändringar får göras under denna tid mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetidens slut gäller fortfarande planbestämmelserna till dess att de upphävs eller ändras. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen men efter genomförandetiden kan planen ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN