

Ändring av detaljplan för del av Filsbäck 3:4 m fl, Lidköpings kommun Granskningsutlåtande

Hur samråd och granskningen bedrivits

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna detaljplanen för samråd den 6 mars 2018. Samrådstiden varade mellan den 9 mars och 3 april 2018. Under samrådstiden inkom 4 yttranden från Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Räddningstjänsten och Miljö- Hälsa, varav Lantmäteriet och Räddningstjänsten inte hade några synpunkter på planförslaget.

Granskningen av detaljplanen varade mellan den 11 april och 25 april 2018. Under granskningstiden inkom det ett yttrande från Länsstyrelsen utan synpunkter på planförslaget. Efter granskningstiden inkom ytterligare ett yttrande från Lantmäteriet utan synpunkter.

Information om samråd och granskning har skickats till Länsstyrelsen, Lantmäteriet, sakägare och berörda. Information har också sänts till berörda kommunala nämnder, förvaltningar och bolag. Planhandlingarna har varit tillgängliga på kommunens webbplats och i kommunens stadshus.

Eftersom planförslaget har tagits fram enligt ett standardförfarande så har yttrandena från samråds- och granskningstiden sammanställts efter granskningen i ett gemensamt granskningsutlåtande.

Inkomna yttranden

Länsstyrelsen

Bil. 1

Samråd

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande ändring av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen lämnar följande råd enligt PBL och MB:

- En planbestämmelse om staket i fastighetsgräns vore lämpligt för att motverka problemet med att boende inkräktar på strandskyddsområdet i norr.
- I den mån Vänern och strandlinjen påverkas påminns om möjligheten att där kan finnas marina fornlämningar som ännu ej är införda i Länsstyrelsens WebGIS.
- Befintlig bebyggelse med kulturhistoriska värden bör ges varsamhetsbestämmelser i planen.

Länsstyrelsens råd gällande dagvatten

- Redovisa möjligheterna med att omhändertaga dagvatten inom den egna fastigheten med utökad areell byggnadsrätt.

Länsstyrelsens råd gällande vatten och avlopp

- Ökad boyta innebär sannolikt utökad användande av avloppet. Samtidigt minskas ytan för eventuella infiltrering av avloppsvatten.
- Området ligger inom översvämningens benäget område vilket innebär att infiltrationslösningar inte är lämpligt.
- Det bör framgå av planhandlingarna när en anslutning till kommunalt avloppsnät senast ska ske.
- Kommunen bör undersöka om planbeskrivningen är förenlig med kommande vattenskyddsföreskrifter.

Kommentar

Råd enligt PBL och MB

- *Planbestämmelse om staket finns, se gällande detaljplan antagen 1999.*
- *Vänern och strandlinjen påverkas inte av planförslaget då planändringen enbart hanterar ändrade byggrätter inom befintlig kvartersmark.*
- *Det finns ingen befintlig bebyggelse i planområdet med kulturhistoriska värden.*

Råd gällande dagvatten

- *Förtydliganden angående vatten, spillvatten och dagvatten har bifogats i planbeskrivningen.*

Råd gällande vatten och avlopp

- *Förtydliganden angående vatten, spillvatten och dagvatten har bifogats i planbeskrivningen.*
- *Planområdet har sedan 2004 varit anslutna till kommunalt avloppsnät via förening.*
- *Planförslaget är förenligt med kommunens kommande vattenskyddsföreskrifter.*

Granskning

Bil. 2

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande ändring av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas om den antas.

Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter att tillföra planen.

Lantmäteriet

Samråd

Lantmäteriet har tagit del av planförslagets samrådshandlingar och har inget att erinra.

Granskning

Lantmäteriet har tagit del av planförslagets samrådshandlingar och har inget att erinra.

Miljö- och Hälsa

Bil. 3

Samråd

Synpunkter gällande avlopp

- Enligt gällande planbeskrivning tillåts recerptionsanläggning. Denna avloppsanläggning är inte en godkänd avloppslösning och bör därför tas bort i planbeskrivningen.
- När det gäller enskilt avlopp kan det vara svårt att anlägga en sådan i området på grund av högt grundvatten. Om fastigheten vill installera enskild avloppslösning krävs ett beslut om tillstånd från miljö- och byggnämnden.
- Enligt gällande planbeskrivning är toalettfrågan löst med torrklosett och latrinhämtning, latrinhämtning är idag inte tillåtet.
- Miljö-hälsa förespråkar att fastigheterna ansluter sig till kommunalt avlopp via föreningen anslutning till kommunens avloppsledning.

Synpunkter gällande vatten

- Enligt gällande planbeskrivning är fastigheterna anslutna till sommarvattenledningar. Är inte fastigheterna anslutna till kommunalt vatten via föreningen?

Synpunkter angående reglering av marknivå

- Det är positivt att marknivån regleras till +47,25 RH2000 enligt länsstyrelsens riktlinjer för att minimera risken för översvämning.
- Hantering av dagvatten på den egna fastigheten måste säkerställas i bygglovsprocessen så att dagvattnet inte rinner ner till intilliggande grannfastighet.

Kommentar

Synpunkter gällande avlopp

- *Planområdet är sedan 2004 anslutna till kommunalt vatten och avlopp via föreningen, informationen har bifogats planbeskrivningen.*
- *Gällande planbeskrivning är redan antagen och går därmed inte att ändra på. Det är bara möjligt att lämna synpunkter på de delar som rör planändringen.*
- *Reglering av marknivån har tagits bort från plankartan för att tillsammans med dagvattenfrågan hanteras genom bygglov.*

Räddningstjänsten Västra Skaraborg

Samråd

Räddningstjänsten Västra Skaraborg har tagit del av planförslagets samrådshandlingar och har inget att erinra.

Justeringar i planhandlingarna

Efter samrådet och granskningen har planhandlingarna justerats utifrån de synpunkter som kommit in.

I plankartan har planbestämmelsen om reglerad mark höjd till +47,25 RH2000 tagits bort för att inte låsa detaljplanen till en specifik höjd utan att kunna anpassa höjden efter eventuella framtida förändringar i beräknat högsta vattenstånd. I planbeskrivningen har förtydliganden gjorts vad gäller befintligt vatten och avlopp samt dagvattenhantering.

Utöver detta har mindre redaktionella ändringar inarbetats i planhandlingarna.

Ställningstagande och förslag till beslut

De synpunkter som har framförts på detaljplaneförslaget har helt eller delvis tillgodosetts.

Förslag till beslut är att samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Beräknat antagande

Samhällsbyggnadsnämnden beräknas anta detaljplanen den 12 juni 2018.

LIDKÖPINGS KOMMUN
Samhällsbyggnad/Plan-Trafik

Judit Ernvik
Planarkitekt
0510-77 02 15



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten

Mehdi Vaziri

Arkitekt

010-2245186

Mehdi.Vaziri@lansstyrelsen.se

Yttrande
2018-03-27

Diarienummer
402-8924-2018

Sida
1(3)

samhallsbyggnad@lidkoping.se
judit.ernvik@lidkoping.se

Förslag till ändring av detaljplan för Filsbäck 3:4 m.fl. i Lidköpings kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade januari 2018 för samråd enligt 5 kap. 11 plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standard förfarande.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande ändring av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- **Riksintresse** (både MB kap 3 och 4, se listan i webbgis)
- **Mellankommunala frågor och regionala förhållanden**
- **Miljö kvalitetsnormer (MKN)** (MB 5 kap, luft och vatten)
- **Strandskydd** (MB 7kap)
- **Hälsa och säkerhet** (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. (standard, efter 1 januari 2015)

c:\program files (x86)\formpipe software ab\document converter by formpipe\app_data\batch\batch_8096e6402bff40ff9d557606124d424c\0bf5f7be-2b10-49a3-9336-55cad3acf9d2.docx

Postadress:	Besöksadress:	Telefon/Fax:	Webbadress:	E-post:
403 40 Göteborg	Hämngatan 1 542 85 MARIESTAD	010-224 40 00 (vxl) (fax)	www.lansstyrelsen.se/vastragotaland	vastragotaland@lansstyrelsen.se

I och med problemen som varit med att boende utökar sina tomter ut i strandskyddsområdet norr om kvartersmarken vore det lämpligt med en planbestämmelse om staket i fastighetsgräns för att motverka problemet i framtiden. En utökning av byggrätterna utan krav på avgränsning riskerar att medföra att de privata zonerna inkräktar på strandskyddet.

I den mån Väner och strandlinjen påverkas påminns om möjligheten att där kan finnas marina fornlämningar som ännu ej är införda i Länsstyrelsens WebGIS.

Befintlig bebyggelse med kulturhistoriska värden bör ges varsamhetsbestämmelser i planen.

Allmänna intressen

Dagvatten

Redovisa huruvida det finns realistiska möjligheter att omhänderta dagvatten inom den egna fastigheten med utökad areell byggnadsrätt.

Vatten och Avlopp

Ökad boyta innebär sannolikt ett utökad användande av byggnaden och dess avlopp. Samtidigt minska ytan för en eventuell infiltrering av avloppsvatten. Området ligger inom översvämningsbenäget område, vilket innebär att infiltrationslösningar är mindre lämpligt. (Dagvatten ska också enligt planhandlingarna omhändertas inom den egna tomten.)

Anslutning till kommunalt vatten och avloppsnät är en förutsättning för att avloppsfrågan ska kunna få en tillfredsställande lösning. Det bör av planhandlingarna framgå när en anslutning till kommunalt avloppsnät senast ska ske.

Vattenskyddsföreskrifter. Kommunen bör undersöka om planbeskrivningen överensstämmer, är förenlig med kommande vattenskyddsföreskrifter.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Synpunkter i övrigt

Länsstyrelsen har i övrigt inga ytterligare synpunkter att tillföra planen.

Detta ärende har beslutats av arkitekt Mehdi Vaziri.

I den slutliga handläggningen har även Therese Byström, Miljöskyddsavdelningen, Stefan Gustafsson, Landsbyggsavdelningen, Linnea Söderberg, Naturavdelningen, Mats Rydgård, Vattenavdelningen, Elisabet Oreback Krantz, Samhällsavdelningen medverkat.

Mehdi Vaziri

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:

Länsstyrelsen/
Länsstyrelsen/
Naturavdelningen
Miljöskyddsavdelningen
Samhällsavdelningen
Landsbygdsavdelningen
Vattenavdelningen



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten

Mehdi Vaziri

Arkitekt

010-2245186

Mehdi.Vaziri@lansstyrelsen.se

Yttrande
2018-04-19

Diarienummer
402-13827-2018

Sida
1(1)

samhallsbyggnad@lidkoping.se
judit.ernvik@lidkoping.se

Granskningsyttrande över ändring av detaljplan för del av Filsbäck 3:4 m.fl. i Lidköpings kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade april 2018 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Synpunkter på granskningshandlingen

Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter att tillföra planen.

Detta beslut har fattats av arkitekt Mehdi Vaziri.

Mehdi Vaziri

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:

Länsstyrelsen/
Länsstyrelsen/
Naturavdelningen
Miljöskyddsavdelningen
Samhällsavdelningen
Landsbyggsavdelningen
Vattenavdelningen

c:\program files (x86)\formpipe software ab\document converter by formpipe\app_data\batch\batch_38413d65f075454eafa38eee84f46c03\8aec7ec5-8843-4d15-8fe1-60ce9944c00d.docx

Postadress:	Besöksadress:	Telefon/Fax:	Webbadress:	E-post:
403 40 Göteborg	Hämngatan 1 542 85 MARIESTAD	010-224 40 00 (vxl) (fax)	www.lansstyrelsen.se/vastragotaland	vastragotaland@lansstyrelsen.se

Lidköpings kommun
Samhällsbyggnadsnämnden
Plan

Yttrande över samrådshandling gällande detaljplan Filsbäck 3:4 m.fl.

Samhällsbyggnadsnämnden har godkänt förslag till planändring för samråd (Dnr. SBN 2018/0432). Samrådstiden pågår till den 3 april 2018.

Syftet med planändringen är att ändra byggrätten inom detaljplan Filsbäck 3:4 m fl antagen 1999, så att befintliga byggnader överensstämmer med detaljplan.

Gällande detaljplan har begränsade byggrätter med stor del prickad mark samt en begränsad byggnadsarea om 50kvm för huvudbyggnad och 10kvm för komplementbyggnad. Majoriteten av byggnader har frångått den begränsade byggrätten och överstigit tillåten byggnadsarea då efterfrågan på högre standard för fritidshus har ökat med åren.

Förslaget är att tillåta en byggnadsarea om 120kvm för hela tomten, valfritt fördelat mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad. I samband med detta regleras också höjd och takvinkel utifrån befintliga byggnader. Samt en reglering att vid uppförandet av ny huvudbyggnad ska marknivån vara +47,25 RH2000 enligt Länsstyrelsens riktlinjer för att minimera risken för översvämning.

Bedömning/yttrande

Miljö- och byggnämnden har tillsynsansvar enligt miljöbalken. Framförda synpunkter nedan faller inom ramen för miljöbalkens område och bör tas hänsyn till i samhällsplaneringen. Miljö-Hälsa har tagit del av samrådshandlingar gällande ovan rubricerad detaljplan. Följande synpunkter på föreslagen detaljplan framförs:

Avlopp

Enligt befintlig planbeskrivning (aug 1998 kompl feb 1999) tillåts recerptionsanläggning. Denna avloppslösning är inte en godkänd avloppslösning för fritidshus som används året runt, varför denna punkt bör

tas bort i planbeskrivningen. När det gäller enskilt avlopp kan det vara svårt att anlägga en sådan i området på grund av högt grundvatten. Om fastigheten vill installera enskild avloppslösning, krävs beslut om tillstånd ifrån Miljö- och byggnämnden.

Enligt samma planbeskrivning står det att toalettfrågan är löst med torrklosett och latrinhämtning. Latrinhämtning är idag inte tillåtet.

Miljö-Hälsa förordar att fastigheterna ansluter sig till kommunalt avlopp via föreningens anslutning till kommunens avloppsledning.

Vatten


Enligt planbeskrivning är fritidshusen anslutna till sommarvattenledningar. Är inte dessa hus anslutna till kommunalt vatten via förening, dvs. har vatten året runt?

Reglering av marknivå

Det är positivt att marknivån regleras till +47,25 RH2000, enligt Länsstyrelsens riktlinjer, för att minimera risken för översvämning.

Det är dock viktigt att säkerställa att dagvattnet kan tas om hand på den egna fastigheten och att det vid bygglovsprocessen sker en tillsyn för att säkerställa att dagvattnet inte rinner ner till intilliggande grannfastigheter.

LIDKÖPINGS KOMMUN
Miljö-Hälsa



Anna Fermgård
Miljö- och hälsoskyddsinspektör