

Ändring av detaljplan för del av Sunnerby 1:44 (Öboängen), Lidköpings kommun

ANTAGANDEHANDLING



SAMHÄLLSBYGGNAD
PLAN-TRAFIK

Ändring av detaljplan för del av Sunnerby 1:44 (Öboängen), Lidköpings kommun

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta

Planbeskrivning

Övriga handlingar till detaljplanen:

Fastighetsförteckning

Handläggare

Bengt-Göran Nilsson

Planarkitekt

Samhällsbyggnad/Plan-Trafik

Januari, 2018.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämndens antagande 2018-xx-xx

Laga kraft 2018-xx-xx

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	5
Justeringar av planhandlingarna.....	5
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Behovsbedömning.....	5
Bebyggelseområde.....	5
Fornlämningar.....	7
Avloppsreningsanläggning.....	8
Administrativa frågor.....	8
UTSNITT AV PLANKARTA	9

PLANBESKRIVNING

Justeringar av planhandlingarna

Efter samrådstidens utgång har plankartan justerats och planbeskrivningen kompletterats. Ändringar som är gjorda på plankartan är placering av byggnad i förhållande till kvartersgräns. Nytt förslag är att byggnad inte får placeras närmare än 4.5 meter från kvartersgräns mot tidigare 6 meter med möjlighet att placera närmare kvartersgräns efter godkännande från granne. Förklarande text till varför ändringen är gjord finns i planbeskrivningen.

Kompletteringar är också gjorda i planbeskrivningen som berör områdets användning, fornminnen samt eventuell påverkan av föreslaget vattenskyddsområde i Kinnevikens.

Efter granskningstiden har kompletteringar gjorts om kommunicering med länsstyrelsens kulturenhet vid markarbeten i naturmark och område för avloppsrening samt en bedömning har gjorts av befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde. Två fornminnen i sydöstra delen av planområdet har precisrats i läge och markerats på plankartan. Ett förtydligande har gjorts om vad som menas med kvartersgräns kopplat till gällande detaljplan.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att ändra tillåten byggnadsarea för fritidshuset samt byggnadsarea för komplementbyggnader till dessa. I gällande plan finns bestämmelse som begränsar byggnadsarean till 85m² för huvudbyggnad och 20m² för komplementbyggnad. En justering föreslås för byggnadsareorna på grund av att det under genomförandet av planen medgetts att byggnadsareorna blivit högre än tillåtet. De nya föreslagna byggnadsareorna är 125 m² för huvudbyggnad och 45m² total byggnadsarea för komplementbyggnader.

I samband med genomförandet så har det även tillåtits placering av byggnader på kvartersmark som inte får bebyggas, så kallad prickmark. En generell bestämmelse om placering av byggnader införs därför på plankartan som innebär att byggnader inte får placeras närmare än 4,5 m från kvartersgräns.

Eftersom tomterna är stora (ca 2000m²) så görs bedömningen att områdets karaktär inte förändras efter en ökad byggrätt.

Samhällsbyggnad har ansett att det är lämpligt att använda ändring av gällande detaljplan för att justera planbestämmelser som inte längre anses relevanta. Genom att detaljplanen ändras och justeras i de aktuella planbestämmelserna så svarar planen bättre mot behov och vad Samhällsbyggnad anser är lämpligt i området.

Behovsbedömning

Kommunen gör bedömningen, vilket även Länsstyrelsen i Västra Götalands län instämde i den 18 januari 2018, att vid ett genomförande av föreslagen förändring av byggnadsareor och placering av byggnader, inte innebär betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas för planändringen.

Bebyggelseområde

Exploatering och placering

Nuvarande e_1 -utnyttjandegradsbestämmelse i gällande plan som har följande lydelse:

”På varje tomtplats får endast finnas en huvudbyggnad. Dess bruttoarea får inte överstiga 85 m². Uthus får därutöver sammanlagt ha högst 20 m² bruttoarea.” föreslås att tas bort och ersättas med följande bestämmelse:

”Endast en huvudbyggnad per fastighet och byggnadsarean för denna får inte överstiga 125 m². Den totala byggnadsarean för komplementbyggnader per fastighet får inte överstiga 45 m².”

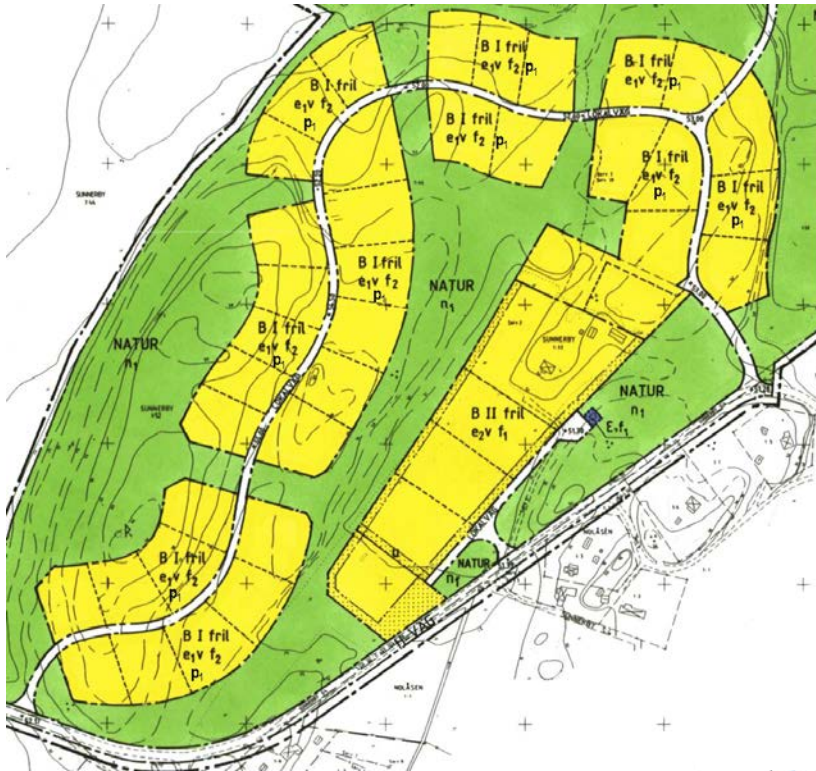
I området finns kvartersmark som inte får bebyggas närmast naturmark och marken för lokalväg. Då flera avsteg är gjorda från bestämmelsen i bygglovsprövningen så föreslås att den prickmark, inom planens fritidshuskvarter (e₁-områden), tas bort och ersätts med en placeringsbestämmelse p₁. Bestämmelsen får följande lydelse:

”Byggnad får inte placeras närmare än 4,5 meter från kvartersgräns.” Med kvartersgräns menas den användningsgräns på plankartan som skiljer kvartersmark från allmän platsmark som ”NATUR” och ”LOKALVÄG”.

Fritidshus tenderar att bli större bl a genom att det utbud av monteringsfärdiga fritidshus innehåller samma boendestandard som för villor samt att fritidshusägare inte vill ha någon skillnad i boendestandard gentemot sitt permanentboende. Idag utgörs området av en blandning av permanentboende och fritidshus och bedöms göra det även efter ett genomförande av planen. Kommunen gör bedömningen att det inte sker någon större förändring i användningen av området.



Gällande plan med prickmark och utan placeringsbestämmelse. Byggnadsarean inom e_1 -område är 85 m² för huvudbyggnad och 20 m² för komplementbyggnader.



Föreslagen ändring med borttagen prickmark och med placeringsbestäm-
melse. Byggnadsarean inom e₁-område är 125 m² för huvudbyggnad och 45
m² för komplementbyggnader.

Öbovikens samfällighetsförening är huvudman för den allmänna naturmar-
ken i området. På platser med enskilt huvudmannaskap är det normalt en
samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägarna inom detaljpla-
nen, som är huvudman och som avgör hur den allmänna platsen ordnas, upp-
låts och underhålls. Eftersom delar av naturmarksområdet omfattas av strand-
skydd så är det särskilt viktigt att gräns mellan kvartersmark och allmän
platsmark (natur) upprätthålls så att mark för natur inte ianspråkats som pri-
vat tomtmark. För att säkerställa detta kan t ex staket uppföras i tomtgräns.
Dagvattenhanteringsplan kan komma att krävas vid bygglov om stor del av
fastigheten föreslås att hårdgöras.

Befintlig bebyggelse bedöms inte ha kulturhistoriska värden som kräver var-
samsbestämmelse i detaljplanen.

Fornlämningar

Inom planområdet finns det fornlämningar och inför första planläggningen
av området gjordes utredningar och bedömning vilka hänsyn som skulle tas
till dessa. Ett genomförande av nu föreslagna ändringar i planen påverkar
inte tidigare gjord bedömning. Fornlämningar i sydvästra delen av området
har markerats tydligt på plankartan.

Vid all eventuell markexploatering (t ex vandringsstigar, ledningar mm)
inom område markerat "NATUR", ska förgås av samråd med länsstyrelsens
kulturmiljöenhet. Område för avloppsanläggning (markerat E3 på plankar-
tan) ligger inom område som kan utgöra fornlämning och innan eventuella
markarbeten inom området ska länsstyrelsen kontaktas för samråd.

Påträffas okänd fornlämning t ex vid markarbeten inför byggnation, så ska detta anmälas till länsstyrelsen.

Avloppsreningsanläggning.

Egen avloppsreningsanläggning finns för fritidshusen i området. Anläggningen består av sammanlagt 12 stycken infiltrationsbäddar med ett uppsamlingsdike som leder avloppsvattnet till en damm. Vid varje fastighet finns en slamavskiljare. Anläggningen är dimensionerad för 200 personenheter (pe). Kontrollprogram finns för anläggningen och regelbundna prover på det re-nade vattnet ska göras. Miljö-Hälsa konstaterade vid senaste tillsynen att anläggningen fungerar som den ska. Kommunen gör bedömningen att reningsanläggningen har bra skydd för oväntade händelser, fungerande reningsprocess och bidrar inte till ökade miljöbelastning eller hot mot föreslaget skyddsområde (Kinnevikens).

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på femton år från det datum då planändringen vinner laga kraft. Genomförandetiden motiveras med att planen endast medger en begränsad utökning av varje enskild ägares byggrätt. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång.

Planförfarande

Ändringen av detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) från 1 januari 2015.

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft i månadsskiftet maj/juni 2018 om inget oförutsett sker.

