

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

ANTAGANDEHANDLING



SAMHÄLLSBYGGNAD
PLAN-TRAFIK

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

Handlingsförteckning

Detaljplaneändringen består av följande handlingar:

Plankarta

Planbeskrivning

Övriga handlingar till detaljplanen:

Fastighetsförteckning

Handläggare

Judit Ernvik

Planarkitekt

Samhällsbyggnad

April, 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
Justering av planhandlingar.....	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Kommunala beslut i övrigt	4
Förslag till ändring.....	4
Behovsbedömning	6
Administrativa frågor	6

PLANBESKRIVNING

Läses tillsammans med detaljplan för Filsbäck 3:4 m fl (nr 7038), antagen 1999.

Justering av planhandlingar

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. Anpassad mark höjd för beräknat högsta vattenstånd regleras därför lämpligast i bygglovet utifrån länsstyrelsens rekommendationer. I planbeskrivningen har förtydliganden gjorts vad gäller vatten och avlopp samt dagvattenhantering.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att ändra byggrätten inom detaljplan Filsbäck 3:4 m fl (7038) så att befintliga byggnader överensstämmer med detaljplan.

Gällande detaljplan har begränsade byggrätter med stor del mark som inte får bebyggas samt en begränsad byggnadsarea om 50kvm för huvudbyggnad och 10kvm för komplementbyggnad. Majoriteten av husen är placerade utanför den begränsade byggrätten då en placering mitt på tomten har upplevts mer lämplig. Majoriteten av byggnaderna har även överstigit tillåten byggnadsarea i antal kvadratmeter då efterfrågan på högre standard för fritidshus har ökat med åren.



Planområde för gällande detaljplan markerat i svart, områden som är aktuella för ändring markerat i gult.

Förslag till ändring

Förslag till ändring innebär att den prickade marken tas bort från plankartan och ersätts med en bestämmelse om att huvudbyggnad ska placeras 4 meter

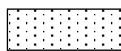
från fastighetsgräns. Byggnadsarean utökas från 50 kvm för huvudbyggnad och 10 kvm för komplementbyggnad till en total byggnadsarea om 120 kvm valfritt fördelat på huvudbyggnad och komplementbyggnad. I samband med detta regleras också nockhöjden för huvudbyggnad till 6 meter med en takvinkel på 30-40 grader. Komplementbyggnader får vara 3 meter höga i byggnadshöjd och har ingen bestämd takvinkel. Regleringar avseende höjder och takvinkel är anpassade efter befintliga byggnader.

Förslaget innebär följande ändringar på plankartan:

Bestämmelser som *upphör* att gälla inom området som är aktuellt för ändring (norr om Almertz väg) men som fortfarande gäller inom resten av planområdet:

UTNYTTJANDEGRAD




På varje tomplats får uppföras en huvudbyggnad med största byggnadsarea 50 kvm samt en fristående förrådsbyggnad med största byggnadsarea 10 kvm.



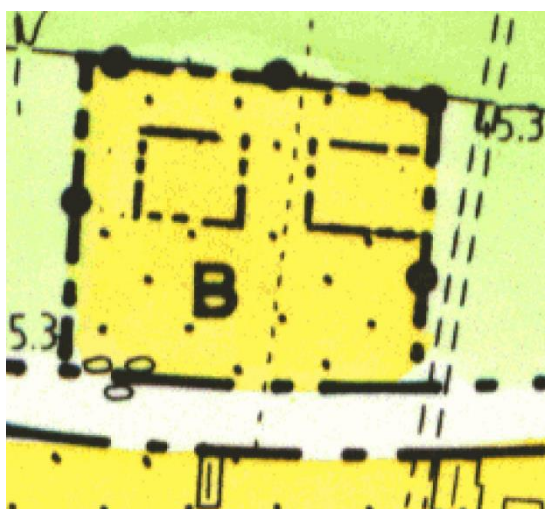
BEGRÄNSNING I MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas (refereras till i text som "prickad mark")

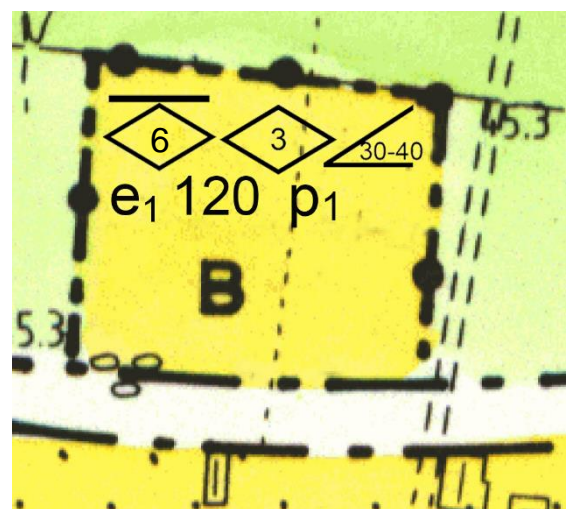
Bestämmelser som *införs* inom området som är aktuellt för ändring (norr om Almertz väg):

- e₁ 120 Största exploatering per fastighet är 120 kvadratmeter bygnadsarea, 4 kap 11 §
-  Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 6 meter, 4 kap 11 §
-  Takvinkel för huvudbyggnad får vara mellan 30 och 40 grader, 4 kap 11 §
-  Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter, 4 kap 11 §
- p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomträns, 4 kap 16 §

Skillnaden illustreras tydligt i nedanstående utsnitt ur gällande detaljplan respektive förslag till ändring.



Gällande detaljplan, antagen 1999.



Förslag till ändring med ovan beskrivna bestämmelser.

Naturmiljö

En skötselplan har tagits fram över norra delen av planområdet som omfattas av strandskydd för att säkerställa områdets naturvärden. Syftet med skötselplanen är att ta fram förslag på skötselåtgärder och klargöra vad som får/bör göras inom det strandskyddade området och vems ansvar det är med hänsyn till både enskilda och allmänna intressen. Skötselplanen finns tillgänglig på samhällsbyggnadsförvaltningen i Lidköpings kommun.

Risk för höga vattenstånd

Det aktuella området ligger nära Vänern med en marknivå på ca +45,3 RH2000. Det innebär att det finns risk för höga vattenstånd vid kraftiga skyfall. Vid eventuell översvämning anses konsekvenserna bli relativt lindriga då detaljplanen avser fritidshus och därmed tillfälligt boende. Enligt Länsstyrelsens riktlinjer (Faktabladet Vänern version 2017.1) kopplat till handbok för fysiskplanering i översvämningshotade områden presenteras planeringsnivåer för olika typer av markanvändning. Nivåerna är uppdelade i fyra olika zoner och baseras utifrån tappningstrategi, klimatscenario, vinduppstuvning och landhöjning. Enligt rapporten bör fritidshus placeras inom zon 1 (+ 47,25), men kan placeras ned till zon 3 (+ 46,46) om åtgärder vidtas. Rekommenderad höjd för ny huvudbebyggelse med hänseende till eventuell översvämning hanteras i bygglovet utifrån Länsstyrelsens riktlinjer för beräknat högsta vattenstånd. I samband med uppförandet av ny huvudbebyggelse bör geotekniska förutsättningar och dagvattenhantering utredas för den enskilda fastigheten. En översiktlig geotekniskutredning är genomförd över området där det konstaterades att lättare byggnader kan grundläggas på plattor. Vid ny bebyggelse kan ytterligare borringarna för den enskilda byggnaden krävas för att säkerställa att marken klarar av ytterligare laster till följd av en upphöjd byggnad.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Samtliga fastigheter norr om Almertz väg är sedan 2004 anslutna till en kommunal anslutningspunkt för vatten och spillvatten via Norra Filsbäck Samfällighetsförening VA.

Det finns ingen dagvattenledning i området och dagvatten bör därför fördröjas inom den egna fastigheten. Infiltrering av dagvatten är inte lämplig eftersom grundvatten nivån är hög, därför rekommenderas öppen dagvattenhantering. Fördröjning på den egna fastigheten kan förslagsvis ske genom stensättning närmast huset vid utkastare från stuprören för att fort få bort vattnet från husgrunden för att sedan övergå till diken där vattnet kan infiltreras och fördröjas. Dagvattnet kan på så sätt ledas ut till våtmarken som i sin tur rinner ut i Vänern. Lämplig dagvattenhantering bör säkerställas vid bygglov.

Behovsbedömning

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § PBL inte bedöms vara

nödvändig. Länsstyrelsen har vid samråd med kommunen 2018-02-27 meddelat att de gör samma bedömning.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid som detaljplanen är avsedd att genomföras. Under den här tiden är fastighetsägaren garanterad sin byggrätt. Om detaljplanen ändras eller upphävs innan genomförandetiden har gått ut, har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den förlorande byggrätten. Detaljplaneändringen föreslås få en genomförandetid på fem år. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång.

Planförfarande

Detaljplaneändringen handläggs med standard planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) från 1 januari 2015.



Planprocessen vid standardförfarande.

Tidsplan

Detaljplaneändringen beräknas kunna antas 12 juni 2018 om inget oförutsett sker. Om planen inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter justerat beslut om antagande.