



DETALJPLAN

del av Sämsholm 2:1 m.fl.

Herrljunga kommun, Västra Götalands län

Planbeskrivning

Samrådshandling 2023-01-09

HANDLINGAR

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Fastighetsförteckning



**Herrljunga
kommun**

BAKGRUND

Bygg- och miljönämnden beslutade 2018-01-31 §5 att uppmana Plan- och byggenheten att påbörja planarbetet. Området är utpekade som LIS-område och kommunen har noterat ett ökat intresse för permanentboende kring Sämsjön. Den nuvarande avloppssituationen och områdets områdesbestämmelser gör att möjligheterna till permanentboende är kraftigt begränsade.

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att pröva områdets lämplighet för ökad exploatering för bostadsbebyggelse i ett av kommunens utpekade LIS-områden.

PLANFÖRFARANDE

Planförslaget bedöms gå i linje med översiktsplanen, är inte av stor vikt eller har principiell betydelse, medför inte en betydande miljöpåverkan. Planen bedöms genomföras med standardförfarande. Bygg- och miljönämnden beslutar om antagande.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken. Inga riksintressen berörs av den planerade förändringen av markanvändningen inom planområdet. Detaljplanens bestämmelser ersätter inom kvarters- och gatumark bestämmelser rörande strandskydd enligt Miljöbalken.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger vid Sämsjöns östra strand och består av fastigheten Sämsholm 2:1, 1:11, 1:12, 2:13, 2:15 samt 2:2. Området omfattar cirka 21 ha.

Markägoförhållanden

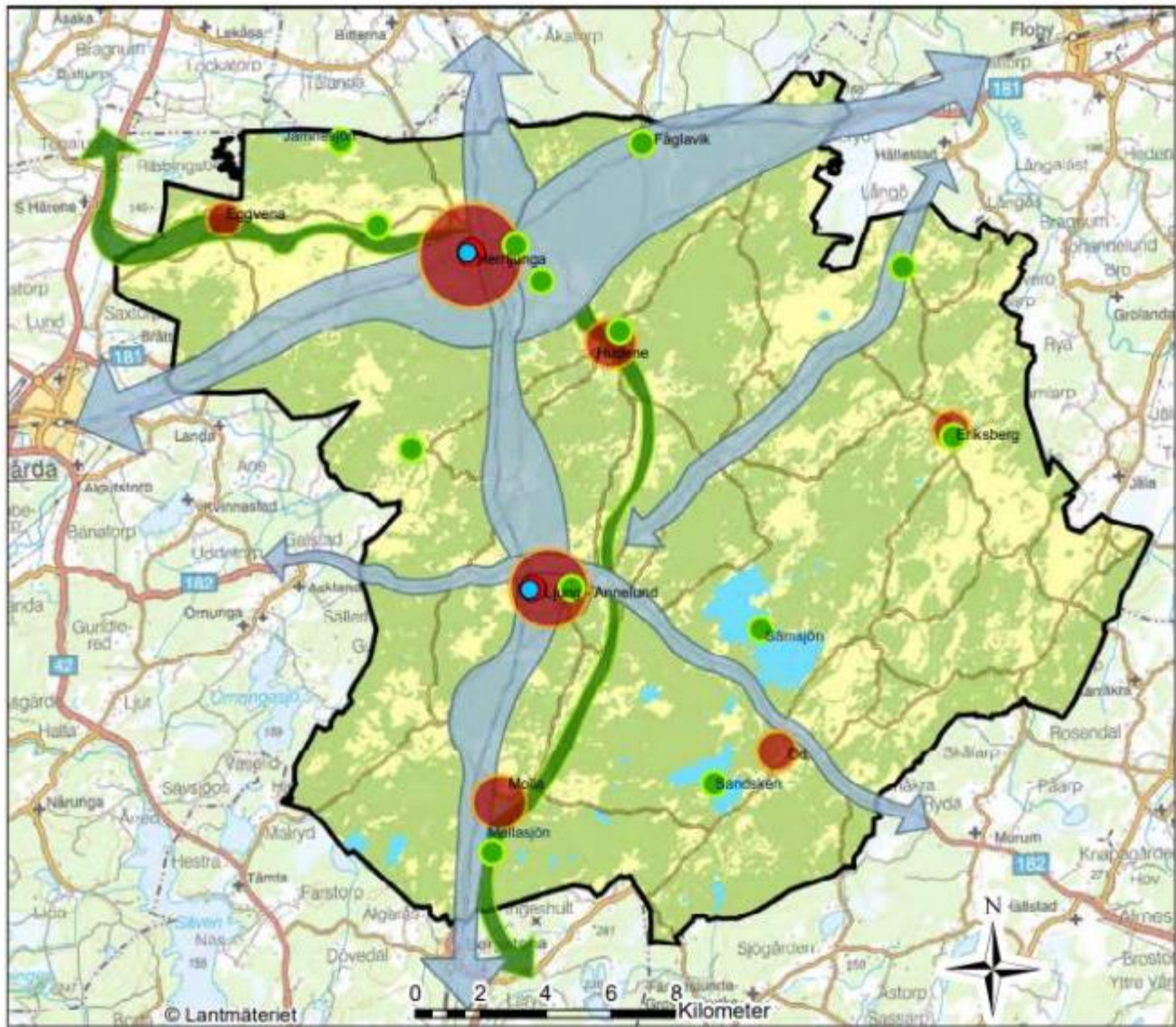
Samtliga fastigheter är privatägda. Utöver fastigheterna som ingår i planområdet finns flertalet bebyggda arrendetomter. Se under rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor” nedan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan Herrljunga kommun 2017–2035, Utvecklingsstrategi

Sämsjön är en av Herrljunga kommuns största sjöar och har stor betydelse som rekreationsområde för kommuninvånarna. Sjön med närområden har även stor betydelse för kommunens möjlighet att utveckla attraktiva boendeanternativ på landsbygden, som kan öka befolkningsunderlaget och ge förutsättningar för att bibehålla den lokala servicen.

Planförslaget möjliggör fler bostäder i Herrljunga kommun och uppfyller på det viset kommunens utvecklingsstrategi att öka antalet invånare till 11 500 invånare år 2035. De aktuella fastigheterna är inte redovisade i de antagna ”Riktlinjerna för bostadsförsörjning” men faller väl inom ramen för den ambition som riktlinjerna anger. Riktlinjerna anger bland annat att livsstilsboenden och andra typer av nischade boendeanternativ ska främjas.



Utvecklingsstrategi

- Nod, Transporter och teknisk försörjning
- Kärna, Bebyggelse
- Värdekärna, Natur och rekreation

- Utvecklingsområden, Bebyggelse
- Transportsamband
- Grönt samband

Bild 1. Herrljungas strukturbild Utvecklingsstrategi, Översiktsplan 2017–2035

Området är utpekad i översiktsplanen som en värdekärna för natur och rekreation. Genom att värna och utveckla värdekärnorna stärks områdenas värde för friluftsliv och besöksnäring. Planförslagets utökade byggrätt och föreslagen ny bebyggelse är av sådan liten omfattning att områdets värde för friluftsliv och besöksnäring bevaras. Översiktsplanen anger att tillgängligheten till värdekärnor bör utvecklas, exempelvis genom förbättrade transportsamband med bil och cykel som ökar tillgängligheten till områdena.

Tematisk fördjupning av översiktsplan för landsbygdsutveckling i strandnära läge - Sämsjöområdet, fördjupad del av översiktsplan 2011-09-06

LIS är en förkortning av begreppet *Landsbygdsutveckling I Strandnära lägen*. LIS syftar till att långsiktigt stimulera den lokala och regionala utvecklingen på landsbygden. Kommunen tog år 2011 fram en LIS-plan för Sämsjöområdet. I LIS-planen redovisas hur en landsbygdsutveckling kan ske inom strandskyddade områden runt Sämsjön. Den generella rekommendationen som ges i Lis-planen är:

- All ny bebyggelse ska prövas i detaljplan.
- Såväl ny bebyggelse som bebyggelse i befintliga fritidshusområden där det ges möjlighet till åretruntboende ska anslutas till godkänd avloppsanläggning.
- Dagvatten ska så långt möjligt omhändertas lokalt.

Detaljplaner har upprättats för huvuddelen av utpekade LIS-områden och strandskyddet har upphävts i detaljplanerna. Föreslaget detaljplaneområde omfattar i LIS-planen redovisade områden för befintliga fritidshus som kan omvandlas till helårshus. Fritidshusbebyggelse får omvandlas för helårsboende först efter anslutning till godkänd gemensam avloppsanläggning. Viss del av området pekas även ut för natur. Planförslaget bedöms gå i linje med intentionerna i LIS-planen för utvecklingen av Sämsjöområdet som helhet där även ny bebyggelse föreslås.

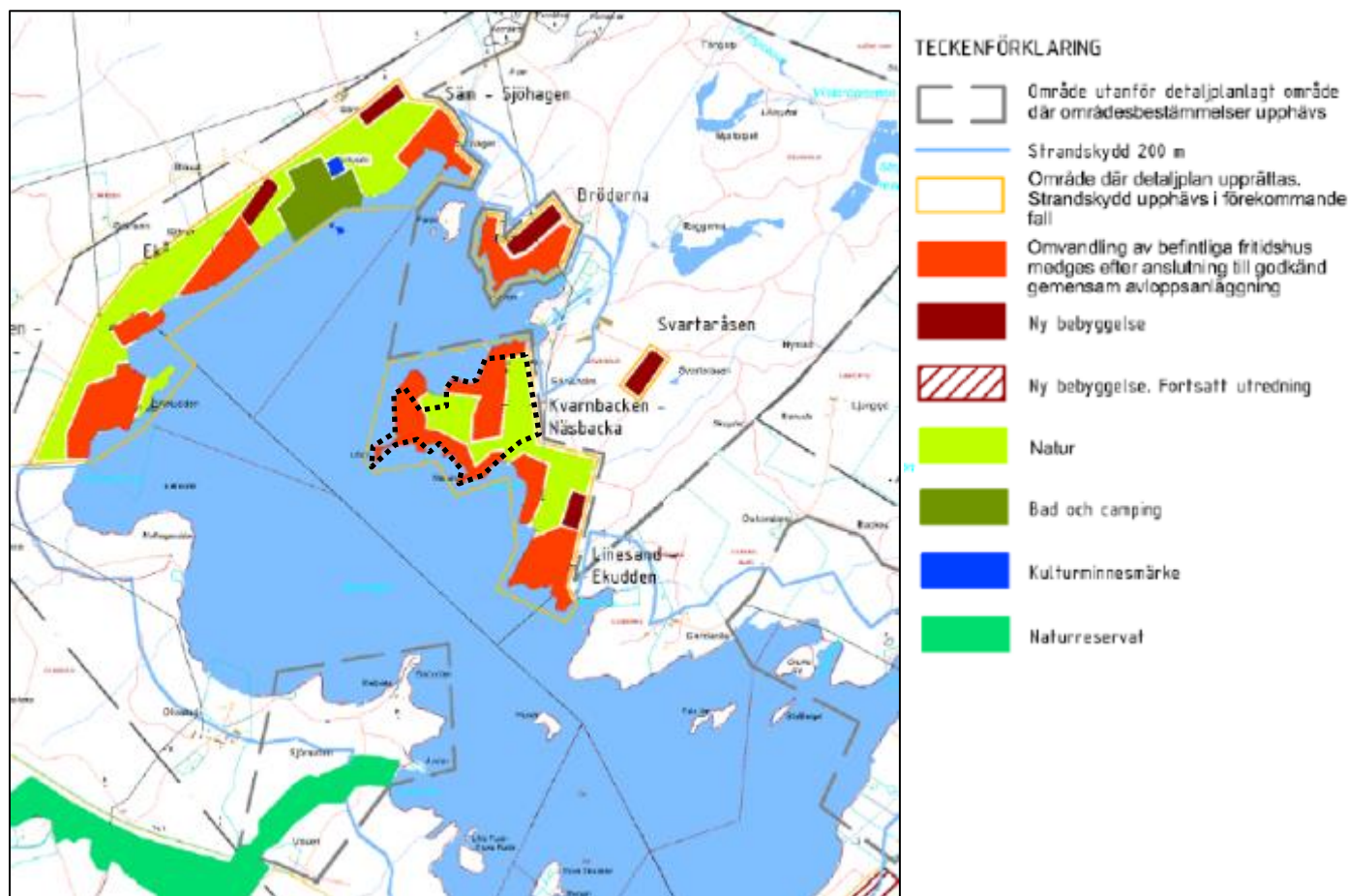


Bild 2. Utklipp ur LIS-plan för Sämsjöområdet, Planområdet markerat i svart

Områdesbestämmelser

Kommunfullmäktiga antog 1992 områdesbestämmelser för Sämjsjöområdet. Hela planområdet innefattas av dessa områdesbestämmelser. Bestämmelserna var följande:

- På varje tomt får det endast finnas en (1) huvudbyggnad och två (2) andra byggnader.
- Huvudbyggnadens bruksarea får inte överstiga 65 m².
- Den sammanlagda bruksarean för huvudbyggnad, gäststugor och uthus får ej överstiga 75 m².
- Inom hela området krävs bygglov för tillbyggnad av fritidshus och komplementbyggnader till dessa.

Områdesbestämmelserna upphävs i sin helhet inom det föreslagna planområdet.

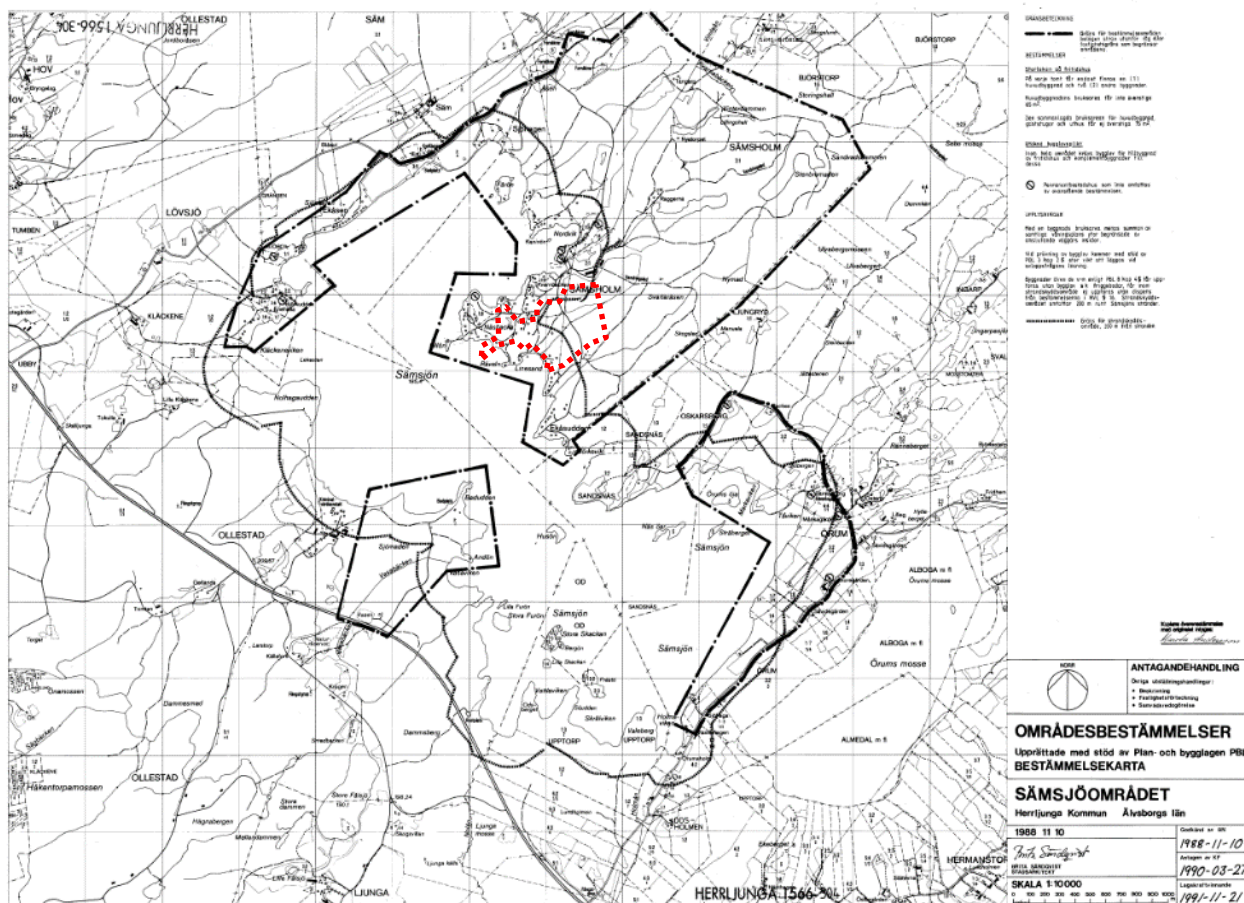


Bild 3. Områdesbestämmelser för Sämjsjöområdet, planområdet markerat i rött.

VA-plan

En VA-plan beslutat av kommunfullmäktige 2019-05-14 har tagits fram för att få en långsiktig strategisk planering av kommunens VA-försörjning och är tänkt att utgöra ett tematiskt underlag till översiktsplanen. Här framgår det att norra delen kring Sämjsjön är ett område med mycket stort behov av åtgärd. Översiktlig tidplan för åtgärd är utbyggda anslutningspunkter år 2025. Det primära förslaget är att anlägga en överföringsledning till Annelunds reningsverk.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan att särskild miljökonsekvensbeskrivning krävs. Enligt plan- och bygglagen (PBL) 2:2 ska miljö kvalitetsnormer enligt Miljöbalken (MB) 5:3 iakttas vid planering och planläggning. Till grund för behovsbedömningen för aktuellt planförslag ligger en checklista avseende dess konsekvenser. Planförslaget bedöms inte innebära betydande

miljöpåverkan som enligt PBL 5 kap eller MB 6 kap kräver att särskild miljöbedömning måste göras. Behovsbedömningen grundas på följande:

- Inga särskilt skyddade områden berörs förutom strandskydd.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna bedöms inte komma att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan på kulturmiljö och naturmiljö.
- Detaljplanen reglerar de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma såsom tillgänglighet till stranden och omkringliggande natur, rekreationsmöjligheter, kulturmiljö samt befintlig struktur och attraktionsvärde

Föreslagen bebyggelse ger ett värdefullt tillskott till utbudet av bostäder i Herrljunga kommun och bidrar till att uppfylla utvecklingsplanens mål om ökat antal invånare och erbjuda varierade boendeanternativ.

Den föreslagna ändringen av markens användning kommer att medföra en viss ökning av trafik i området. Ökningen är dock av en begränsad omfattning och sker från en mycket låg nivå. Bedömningen är att gällande miljökvalitetsnormer inte överskrids (5 kap MB).

Ett nollalternativ, det vill säga ingen ändring av gällande planer medför att fritidshusbebyggelsen i området förblir begränsad eftersom gällande områdesbestämmelser inte ger utrymme för den bebyggelse som läget motiverar. Det medför att behovet av bostäder på landsbygden inte kan tillgodoses.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Strandskydd

Strandskydd gäller vid havet, kring insjöar och vattendrag. (MB 7 kap 13–18 §§). Syftet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Det tre största sjöarna Sämsjön, Sandsken och Mollasjön pekas i översiktsplanen ut som vattenområden.

Vid sjöarna gäller utökat strandskydd 200 meter från strandlinjen.

Det innebär att land- och vattenområden inom 200 meter från strandlinjen omfattas av strandskydd. Vid eventuell utbyggnad i vattenområden med exempelvis bryggor och andra anläggningar för bad- och båtplatser kan en prövning enligt MB 11 kap - Vattenverksamhet samt strandskyddsdispens enligt MB 7 kap, komma att krävas.

Motiv för upphävande av strandskydd

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1–6 miljöbalken. De särskilda skäl som motiverar att strandskyddet upphävs är landsbygdsutveckling samt att området redan är i anspråket på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddet syfte.

Planområdet utgör en del av det LIS-område som i den tematiskt fördjupade översiktsplanen benämns Sämsjöområdet. LIS-planen syftar till att särskilt peka ut områden som är av stort värde för landsbygdsutvecklingen. Att området kring Sämsjön är lämpligt för landsbygdsutveckling är att det länge har funnits ett intresse för permanentboende. Ett ökat inslag av permanentboende vid Sämsjön ger ett bidrag till invånarantalet i kommunen och kan därmed stärka skatteintäkterna och underlaget för lokal service, däribland möjligheten att behålla små landsbygdsskolor och för framtida kollektivtrafik. I LIS-planen föreslås området kring Sämsjön för nyexploatering samt omvandlingsområde av befintliga fritidshus samt natur.

Planförslaget går i linje med LIS-planens intentioner för området. Sämsjön och dess närområde är av största vikt, som ett led i landsbygdsutvecklingen, utveckla att ett attraktivt helårsboende som bidrar positivt till att främja serviceunderlaget.

Befintlig bebyggelse är till övervägande del beläget i direkt anslutning till stranden. Inom dessa områden är allemansrätten utsläckt i och med att strandlinjen befinner sig inom hemfridszonen. Sålunda är området redan ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Planförslaget medger inga nya arrendetomter/fastigheter i direkt anslutning till strandlinjen. Befintliga grönsläpp mot vattnet kvarstår och planläggs som allmän platsmark, NATUR. På detta sätt bevaras fri passage till strandlinjen till samma grad som i nuläget.

Strandskyddet upphävs inom föreslagen kvartersmark och allmän platsmark, GATA. Strandskyddet kvarstår inom allmän platsmark, NATUR.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer för vatten i kommunen finns två sjöar, tolv vattendrag och fyra grundvattenförekomster med fastställda miljö kvalitetsnormer. Sämsjön omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. Enligt den senaste klassningen är den ekologiska statusen måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god status.

Den ekologiska statusen har i den senaste klassningen bedömts som måttlig för kommunens samtliga vattendrag. Motiveringen för bedömningen av vattendragen är vandringshinder, påverkade strandzoner och i vissa fall en övergödningsproblematik som kan härledas till jordbruk och enskilda avlopp. Kvalitetskravet som ska vara uppfyllt till år 2039 är god ekologisk status för sjöarna och för de flesta vattendragen. Kommunens sjöar och vattendrag uppnår inte god kemisk status avseende kvicksilver och polybromerade difenyletrar. Påverkan kan till stor del härledas till långväga luftburna föroreningar.

Alla enskilda avlopp har inventerats och de som ej fått godkänt har fått föreläggande om att åtgärda dessa. För befintliga tomter tillåts i planförslaget endast en utökad byggrätt om det enskilda avloppet har godkänts av kommunen. Nybyggnationer villkoras i planförslaget till att endast tillåtas först när det kommunala Va-nätet har dragits till området. En anslutning till det kommunala Va-nätet innebär minskad risk för utsläpp från enskilda avloppsanläggningar och bidrar långsiktigt till att förbättra den ekologiska statusen för Sämsjön. Dagvattnet kommer hanteras lokalt och det finns goda möjligheter för naturlig infiltration. Ingen avledning kommer ske från bostäder eller vägar och därav inte avledas till Sämsjön innan naturlig infiltration skett lokalt. Kommunen gör bedömningen att det inga ytterligare åtgärder krävs för att uppfylla icke-försämringskravet.

Natur

Naturmarken är kuperad och består av blandskog, sly och inslag av äng/öppen mark, med sluttande terräng mot Sämsjöns strandlinje i väster. Planområdet har ett höjdparti i norr samt centralt i planområdet. Strandkanten består till största delen av sand, sten och grus men med inslag av vegetation och berg i dagen.

Flertalet av områdets fastigheter har en utsikt över Sämsjön. Tomtmark består till största delen av fritidhusbebyggelse med trädgårdar som rymmer gräsmatta, buskar och träd. En del av trädgårdarna har även naturtomt, vilket bidrar till Sämsjöområdet speciella struktur och karaktär. Inga särskilt värdefulla träd har identifierats inom planområdet.

I planområdets norra delar, på fastigheten Sämsholm 2:1, har en ängs- och betesmarksinventering gjorts (2003). Inventeringen visar på förekomsten av torra hedar med svag hävd och fodermark på kultiverad mark. Växter som förekommer är bland annat hundäxing, lärk och spindelört.

Markförhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av isälvssediment, sandig morän, urberg, mosstorv och kärrtorv. I dagsläget förekommer ingen risk för erosion eller ras eller skred. Enligt SGU bedöms strandlinjen inom planområdets södra del omfattas av aktsamhet för skred i finkornig jordart. Herrljunga är lågriskområde för radon. Inom området har det inte drivits någon verksamhet som kunnat förorsaka markföroreningar.

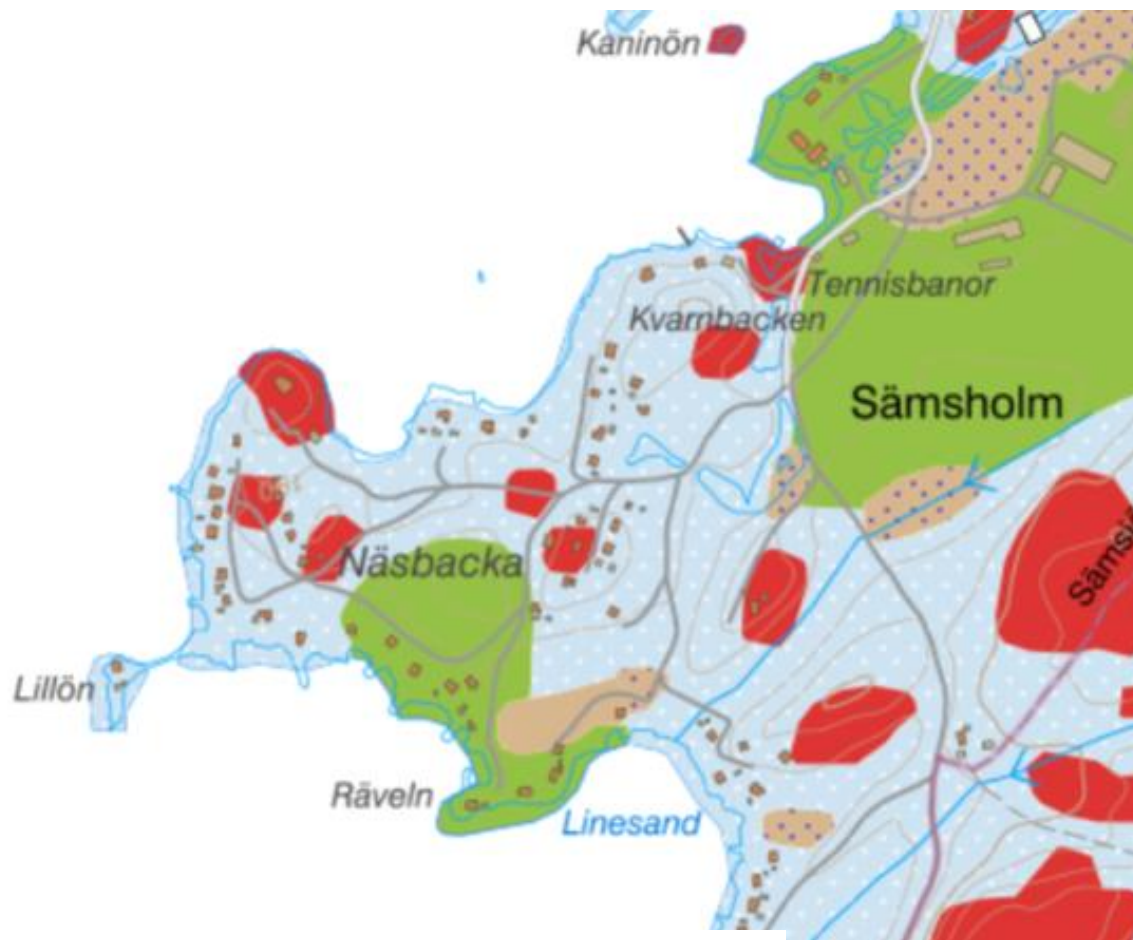


Bild 5. Jordartskarta, SGU



Topografi

Området är som längst mot strandlinjen vilken ligger cirka 186 meter över havet. Marken ökar sedan i höjd stegvis mot öster och norr. Den högsta punkten i området är en höjdplatå i planområdets norra del som ligger 201 meter över havet. Majoriteten av befintlig och ny föreslagen bebyggelse ligger på en nivå mellan cirka 187–198 meter över havet.

Landskapsbild

Området utgörs av ett fritidshusområde som delvis har omvandlats till permanentboende. Byggnaderna är små och så även många av tomterna. Många tomterna är lummiga naturtomter som blandas med en låg och blandat vegetation.



Bild 6. Utsikt från höjdplatå inom planområdet. Höjdplatån planläggs som allmän platsmark, NATUR.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns 43 bostäder, varav de flesta används som fritidshus. Fem av dessa bostäder är belägna på avstyckade fastigheter. Övriga 38 bostäder ligger på arrendetomter inom stamfastigheten Sämsholm 2:1.

Merparten av den befintliga bebyggelsen har en strandnära placering, ca 10–40 meter från strandlinjen. Större delen av strandlinjen är i anspråkstagen som tomtmark.

De gamla områdesbestämmelserna reglerar till bebyggelsen till 65 m² BTA samt 10 m² uthus.

Kultur

Planförslaget berör ingen kulturhistoriskt värdefull miljö.

Fornlämningar

Det finns fem kända fornlämningar inom planområdet. En av dessa är belägen inom planområdets västra del och består av en hållristning. Övriga fornlämningar är belägna inom planområdets nordöstra del och utgör stenrad och stensättning. Stensättningen utgör möjlig fornlämning. Detaljplanen ska utformas med hänsyn till kända fornlämningar.

RAÄ- nummer:

Norra Säm 30:1, Norra Säm 20:1, Norra Säm 20:2, Norra Säm 20:3, Norra Säm 21:1 (möjlig fornlämning)

Uppgifter är hämtade från Riksantikvarieämbetet, Forsök.

Om okända fynd påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen i Västra Götalands län kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Gator och trafik

Trafiken till planområdet ansluter från länsväg 182 via länsväg 1839 över stamfastigheten Sämsholm 2:1. Avståndet till lv 182 är ca 6 km och till väg 1839 ca 1,7 km. Siktförhållandena vid anslutningen till väg 1839 är goda (ca 70 m fri sikt i båda riktningarna) och föranleder ingen åtgärd.

Lokalgatorna inom området är små grusvägar med en körbana som är mellan 3–3,5 meter bred.



Bild 7. Exempel på väg inom området.

Kollektivtrafik

Området trafikeras med buss längs lv 182 med två linjer: 201 mellan Ljung och Ulricehamn med två turer per dag med anslutning till tåg i Ljung på linjen mellan Borås och Herrljunga med 11 turer om dagen samt 246 mellan Od och Herrljunga med två turer per dag. På sträckan Od – Annelund finns 6 hållplatser. Samtliga uppgifter avser vardagar.

Avståndet till närmaste busshållplats är ca 5 km, till skola i Annelund respektive Eriksberg ca 8–9 km vilket ger förutsättningar för skolskjuts, som trafikerar väg 1839. Skolskjuts går till Sämsholms gård, direkt angränsande norr om planområdet.

Service

Förskola, 0–6-skola idrottshall, bibliotek, brandstation samt livsmedelsbutik finns i Annelund på ett avstånd av ca 8 km från planområdet. 0-6-skola och förskola finns även i Eriksberg på ett avstånd av ca 9 km.

Vatten och avlopp

Befintliga avloppsanläggningar är enskilda. Området saknar idag möjlighet till anslutning till allmän anläggning för vatten och avlopp. De enskilda avloppen anges som en av anledningarna till den övergödningsproblematik som finns.

Ur Fördjupad översiktsplan för Sämsjöområdet/ LIS-plan:

I områden där flertalet husägare kan enas om en godtagbar avloppslösning kan förutsättningar ges för permanentboende för de hus som ansluts till anläggningen. En detaljplan för ett sådant område utformas således med bestämmelser enligt PBL 2011 4 kap 14 § om att bygglov inte får ges för "väsentlig förändring" av markens användning förrän viss avloppsanläggning, för vilken kommunen inte ska vara huvudman, kommit till stånd. I författningskommentaren förtydligas vad som avses med väsentlig ändring av markens användning, nämligen bl.a. byggnadsåtgärder som kan leda till permanentning av fritidshus. (prop 1985/86:1 s 588–590)

I områden med tät bebyggelse är gemensamma avloppslösningar att föredra för att skydda enskilda dricksvattenbrunnar. Vid tillståndsprövning ska ett helhetsperspektiv för närområdet tillämpas så att inte avloppsanläggningar riskerar att skada vare sig dricks- eller sjövatten.

Bygg- och miljönämndens beslut § 68, 2009-11-04 "Riktlinjer för enskilda avloppsanläggningar" visar på att det i området runt Sämsjön behövs hög skyddsnivå med avseende på både miljöskydd och hälsoskydd. Detta innebär att avloppsanläggningar behöver utföras så att 90 % av fosfor, 50 % av kväve och 90 % av BOD7 (organiska ämnen) renas. Det är också viktigt att anläggningen klarar av att rena avloppsvattnet från smittämnen på ett fullgott sätt.

Med hänvisning till att hög skyddsnivå gäller runt Sämsjön och att anläggningarna är enskilda bör avloppslösningarna inriktas mot en robust teknik, som är mindre känslig för hur anläggningen underhålls. Tekniker som innebär utsläpp direkt till sjön eller andra vattendrag av det renade avloppsvattnet bör undvikas. I stället förordas infiltrations- eller markbäddslösningar som förläggs på ett tillräckligt avstånd från sjön och enskilda brunnar. Lösningen kräver utbyggnad av lokala ledningsnät med pumpning som på sikt medger anslutning av all bebyggelse i området. Kostnaderna för den enskilde bedöms inte behöva överstiga normal anslutningskostnad till kommunens Va-system.

Sedan 2010 arbetar Herrljunga kommun med målsättningen att alla avloppsanläggningar kontrolleras vart 10:e år och alla ska vara kontrollerade år 2020. Målsättningen är att alla enskilda avloppsanläggningar i kommunen uppfyller miljöbalkens krav år 2025. Området 300 meter från Sämsjöns strandlinje finns det behov av hög skyddsnivå för hälso- och miljöskydd. Alla enskilda avlopp är inventerade och de som inte har fått godkänt har fått föreläggande om att åtgärda dessa.

Herrljunga kommunen har beslutat om verksamhetsområde för spill- och dricksvatten i Sämsholmsområdet. Området ska anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät med färdig anslutningspunkt 2025.

När LIS-planen antogs fanns det dock inga planer på att området skulle anslutas till det kommunala Vannätet. De gemensamhetsanläggningar som föreslås i LIS-planen är därför inte längre ekonomiskt försvarbara.

Dagvatten

Området har få hårdgjorda ytor, vilket ger goda förutsättningar för naturlig infiltration av dagvatten. Dagvatten omhändertas lokalt inom planområdet.

Risker

I dagsläget förekommer ingen risk för erosion eller ras eller skred. Enligt SGU bedöms strandlinjen inom planområdets södra del omfattas av aktsamhet för skred i finkornig jordart.

En hydrologisk och hydraulisk utredning som underlag för den fördjupade översiktsplanen för Sämsjöområdet har utförts av Sweco Environment i december 2010.

”Utredningen baseras på tillgängligt underlagsmaterial från tidigare utredningar och ett platsbesök vid vilket sektioner för åns olika delar ner till ett dämme ca 300 m nedströms Vimleåns utlopp ur Sämsjön mättes in vad avser dimensioner på olika kulvertar och kanaldelar.

Växthuseffekten kan förväntas ge klimatförändringar under de närmaste 50 – 100 åren och medföra större nederbörd i västra Sverige enligt de klimatscenarier som SMHI m.fl. arbetar med. För Sämsjön skulle en tänkbar framtida flödesökning med 25% ge ett 100-års-flöde som ökar från ca 4 till ca 5 m³/s i sjöns utlopp. Detta skulle medföra att nivåskillnaden i sjön ökar till ca 1,2 m.

Skulle de luckor som finns i dammen inte öppnas, som avsett är, vid höga flöden så ökar vattenståndet i sjön. Genom att dammen i sin nuvarande utformning då kommer att delvis överspolas av vatten blir den extra vattenståndshöjningen i sjön dock inte mer än ca 0,2 m högre, dvs. en vattenståndsvariation på ca 1,2 m idag som möjligen ökar till 1,4 m inom 50 – 100 år.

Bedömningen kommer att ligga till grund för utformningen av detaljplanerna för området.”

Området är måttligt kuperat. Strandzonen är genomgående flack och vattenområdet är långgrunt. Området utgör lågriskområde för radon.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Natur

Största delen av planområdet kvarstår som naturmark och planläggs som allmän plats, NATUR. Syftet är framförallt att säkerställs befintliga grönområden mellan bebyggelseenklaiver intill sjön och därmed säkra allmänhetens tillgång till strandkanten. Syftet är även att bibehålla områdets övergripande struktur och landskapsbild. Befintliga höjdparter med vackra utblickar över Sämsjön säkerställs som allmänt tillgängliga. Marken inom planområdet är i dagsläget privatägd och därför planläggs allmän platsmark NATUR med enskilt huvudmannaskap.

Bebyggelse

Ungefär en tredjedel av den befintliga naturmarken övergår till att regleras som kvartersmark med användningen B, Bostäder.

Detaljplanen syftar till att medge omvandling av befintlig fritidsbebyggelse till permanentboende genom om-, till- eller nybyggnad på redan bebyggda arrendetomter/fastigheter. Planförslaget möjliggör för 18 nya arrendetomter/fastigheter inom planområdet. Befintliga arrendetomter kan styckas av till separata fastigheter. Planen medger att området i sin helhet utnyttjas för helårsboende. Herrljunga kommun gör dock bedömningen att ett antal hus även fortsättningsvis kommer att utnyttjas för fritidsboende.

Planen kommer inte reglera huruvida ny bebyggelse blir på arrendetomter eller om de styckas av till separata fastigheter. Bestämmelserna som reglerar bebyggelsens omfattning relateras därför till användningsområdet. Varje användningsyta regleras med max antal huvudbyggnader beroende på hur många nya arrendetomter/fastigheter kommunen anser vara lämplig. För att undvika en överexploatering regleras storlek på byggnadsarea till 200 m² per huvudbyggnad samt 40 m² för komplementbyggnader.

Kvartersmarken för bostäder inom planområdet utgör tolv stycken separata delområden. Ny bebyggelse föreslås intill befintlig bebyggelse med anslutning till befintligt vägnät, på när som en mindre förändrad vägdragning för att säkerställa tillgänglighet till befintlig arrendetomt inom delområde åtta.

Startbesked får inte ges för ny- eller tillbyggnad på tomt/fastighet som ej avser anslutas till kommunalt avloppsnät förrän av kommunen godkänt avlopp har kommit till stånd.



Bild 8. Delområden för kvartersmark

Delområde 1

Delområde 1 ligger inom planområdets norra del. Inom området finns det två befintliga fastigheter och en arrendetomt och planförslaget tillåter att ytterligare tre arrendetomter/fastigheter tillkommer. Inom delområde 1 får sammanlagt sex huvudbyggnader uppföras. Samtliga arrendetomter/fastigheter angörs direkt från den befintliga vägen. Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken. För att undvika att befintlig bebyggelse utökas mot vattnet planläggs tolv meter med prickmark (mark som inte får försees med byggnad) mot strandlinjen.

Delområde 2

Delområde 2 ligger i inom planområdets norra del. Inom området finns en befintlig fastighet och fem arrendetomter och planförslaget tillåter att ytterligare en arrendetomt/fastighet tillkommer. Inom delområdet får sammanlagt sju huvudbyggnader uppföras. Samtliga arrendetomter/fastigheter föreslås angöras direkt från den befintliga vägen. Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken.

Delområde 3

Delområde 3 ligger inom planområdets nordöstra del. Inom området finns nio befintliga arrendetomter och planförslaget tillåter sex nya arrendetomter/fastigheter. Planförslaget tillåter sammanlagt att 15 huvudbyggnader får uppföras inom delområdet. Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken.

Delområde 4

Delområde 4 ligger inom planområdets sydöstra del. Inom området finns fyra befintliga arrendetomter. Planförslaget tillåter inga ytterligare arrendetomter/fastigheter inom området. Inom delområdet får sammanlagt fyra huvudbyggnader uppföras. Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken. För att undvika att befintlig bebyggelse utökas mot vattnet planläggs tolv meter med prickmark (mark som inte får försees med byggnad) mot strandlinjen.

Delområde 5

Delområde 5 ligger inom planområdets södra del. Området består av tre befintliga arrendetomter. Planförslaget tillåter inga ytterligare arrendetomter/fastigheter inom området. Inom delområdet får sammanlagt tre huvudbyggnader uppföras. Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken. För att undvika att befintlig bebyggelse utökas mot vattnet planläggs tolv meter med prickmark (mark som inte får försees med byggnad) mot strandlinjen.

Delområde 6

Delområde 6 ligger inom planområdets södra del. Området består av tre befintliga arrendetomter. Planförslaget tillåter inga ytterligare arrendetomter/fastigheter inom området. Inom delområdet får sammanlagt tre huvudbyggnader uppföras. Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken. För att undvika att befintlig bebyggelse utökas mot vattnet planläggs tolv meter med prickmark (mark som inte får försees med byggnad) mot strandlinjen.

Delområde 7

Delområde 7 ligger inom planområdets mittersta del. Området är obebyggt. Delområdet har en area på ca 8500m² och bestämmelse om minsta fastighetstorlek möjliggör för sex nya arrendetomter/fastigheter. Inom delområdet får sammanlagt sex huvudbyggnader uppföras. Strandskyddet upphävs inom området. För att undvika att befintlig bebyggelse utökas mot vattnet planläggs tolv meter med prickmark (mark som inte får försees med byggnad) mot strandlinjen.

Delområde 8

Delområde 8 ligger inom planområdets sydvästra del. Området består av två befintliga arrendetomter. Planförslaget tillåter inga ytterligare arrendetomter/fastigheter inom området. Inom delområdet får sammanlagt två huvudbyggnader uppföras. Strandskyddet upphävs inom området. För att undvika att befintlig bebyggelse utökas mot vattnet planläggs tolv meter med prickmark (mark som inte får försees med byggnad) mot strandlinjen.

Delområde 9

Delområde 9 ligger inom planområdets nordvästra del. Inom området finns en befintlig fastighet och en befintlig arrendetomt. Planförslaget tillåter inga ytterligare arrendetomter/fastigheter inom området. Inom delområdet får sammanlagt två huvudbyggnader uppföras. Strandskyddet upphävs inom området. För att undvika att befintlig bebyggelse utökas mot vattnet planläggs tolv meter med prickmark (mark som inte får förses med byggnad) mot strandlinjen.

Delområde 10

Delområde 10 ligger inom planområdets nordvästra del. Inom området finns en befintlig fastighet och fyra befintliga arrendetomter. Planförslaget tillåter inga ytterligare arrendetomter/fastigheter inom området. Inom delområdet får sammanlagt fem huvudbyggnader uppföras. Strandskyddet upphävs inom området. För att undvika att befintlig bebyggelse utökas mot vattnet planläggs tolv meter med prickmark (mark som inte får förses med byggnad) mot strandlinjen.

Delområde 11

Delområde 11 ligger inom planområdets nordvästra del. Inom området finns fyra befintliga arrendetomter. Planförslaget tillåter en ytterligare arrendetomt/fastighet inom området. Inom delområdet får sammanlagt fem huvudbyggnader uppföras. Strandskyddet upphävs inom området. För att undvika att befintlig bebyggelse utökas mot vattnet planläggs tolv meter med prickmark (mark som inte får förses med byggnad) mot strandlinjen.

Delområde 12

Delområde 12 ligger inom planområdets sydvästra del. Inom området finns en befintlig arrendetomt. Planförslaget tillåter inga ytterligare arrendetomter/fastigheter inom området. Inom delområdet får sammanlagt en huvudbyggnad uppföras. Strandskyddet upphävs inom området. För att undvika att befintlig bebyggelse utökas mot vattnet planläggs 12 meter med prickmark (mark som inte får förses med byggnad) mot strandlinjen.

Vatten och avlopp

Befintliga fritidshus med enskilda avloppsanläggningar tillåts en ökad byggnadsarea förutsatt att avloppsanläggningarna är godkända av kommunen. Detta regleras genom planbestämmelsen *startbesked för bygglov får inte ges för ny- eller tillbyggnad på tomt/fastighet som ej avser anslutas till kommunalt avloppsnät förrän av kommunen godkänt avlopp* har kommit till stånd.

Herrljunga kommun har beslutat om kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp (VA) inom Sämsholmsområdet. Enligt gällande Va-plan ska det kommunala Va-nätet vara utbyggt inom planområdet till år 2025. Fram till dess avser kommunen vara mycket restriktiv med nyanläggningar av enskilda avloppsanläggningar. Detta innebär i praktiken att föreslagna ny bebyggelse inom planområdet inte kommer att komma till stånd förrän det kommunala Va-nätet är utbyggt. Bygglov beviljas endast om det finns möjligheter att ordna vatten och avlopp på en fastighet. Temporära lösningar med till exempel sluten tank kombinerat med vattensnål teknik för dricksvatten kan medges som kortsiktig lösning om fastighetsägaren ansluter sig till kommunalt avlopp när det är utbyggt.

Dagvatten

En ökad exploatering av området kommer medföra en viss högre andel hårdgjord yta i form av takytor. Då det rör sig om stora tomter med relativt låg bygg rätt bedöms inte de tillkommande takytorna ge någon påtaglig påverkan på mängden dagvattnet. De befintliga vägarna i området är grusvägar och de planerade vägarna kommer med stor sannolikhet inte heller att asfalteras. Markytan inom varje befintlig eller ny arrendetomt/fastighet får endast hårdgöras till 50 %. Detta för att naturlig infiltration fortsatt ska vara möjlig.

Gator och trafik

Detaljplanen reglerar lokalvägarna inom planområdet som allmän platsmark, GATA. Inga nya vägar tillkommer inom planområdet. Lokalvägarnas standard och geometri medger endast låg hastighet. I

dagsläget är vägbanan en grusväg som är ungefär 3–3,5 meter bred. I planförslaget möjliggöra för ett 6 meter brett vägområde för att tillgodose den ökade exploateringen. Vägområdet är dimensionerat både för att innehålla körbanan men även tillhörande funktioner som t.ex. dike.

Nya och befintlig arrendetomter/fastigheter planläggs med angöring mot befintlig gata. Endast en minde del av befintlig väg inom planområdets västra del föreslås ges ett förändrat läge med syfte att ge befintlig arrendetomt en angöring mot gata. Inom planområdet finns två arrendetomter/fastigheter som tillgängliggörs genom servitut för väg/angöring över naturmark.

Marken inom planområdet är i dagsläget privatägd och därför planläggs allmän platsmark GATA med enskilt huvudmannaskap.

Exploateringen som planförslaget medför ger en liten trafikmängd oavsett graden av omvandling till permanentboende samt ger ett socialt sammanhang som inverkar positivt på trafikantbeteendet.

Strandskyddet föreslås upphävas inom allmän platsmark, GATA.

Risker och säkerhet

Befintlig bebyggelse ligger nära stranden, vilket medför att bestämmelser om skydd mot störningar införs i planen för att möta risken för översvämning. Befintlig strandlinje ligger på 186,0 meter över havet. Planen reglerar att byggnader ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till en nivå av 187 meter över havet inte skadar byggnaden.

För att undvika att tillbyggnad av den befintliga bebyggelsen tillkommer närmare strandkanten planläggs ett område på tolv meter med prickmark (mark som inte får förses med byggnad) vid de strandnära arrendetomter/fastigheter.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR, HUVUDMANNASKAP

Beskrivningen av genomförandefrågor har inte någon rättsverkan. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, anläggningar för avlopp, vägar med mera regleras genom respektive speciallag.

Tidplan

Planen genomförs med standardförfarande.

Samråd	vår 2023
Granskning	sommar 2023
Antagande	sommar 2023

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den tidpunkt då planen får laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång såvida inte kommunen fattar beslut om att upphäva detaljplanen eller att en ny detaljplan upprättas för området.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvar för allmänplatsmark inom planområdet. I detta planförslag är Herrljunga kommun inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap är att områdets ursprungliga karaktär i huvudsak behålls, avståndet från tätorten, de befintliga förhållandena i fråga om vägskötsel samt avsaknaden av kommunalt bedrivna anläggningar.

Allmän plats omfattar all mark inom planområdet, som inte ingår i för bebyggelse avsedda arrendetomter och fastigheter. Stamfastighetens (Sämsholm 2:1) ägare benämns i det följande *exploatör*.

*Genomförandeansvarig ansvarar för att exploateringen blir utförd genom eget genomförande eller upphandlad entreprenad

Anläggning	Anläggningens ägare	Genomförande-ansvarig	Driftsansvarig
Allmän platsmark			
NATUR	Exploatör	Exploatör	Exploatör
GATA	Exploatör	Exploatör	Fastigheter ingående i GA.
Kvartersmark			
B	Resp. fastighetsägare / arrendator	Resp. fastighetsägare / arrendator	Resp. fastighetsägare / arrendator
Teknisk försörjning			
Va-ledningar	Herrljunga Vatten AB	Herrljunga Vatten AB	Herrljunga Vatten AB
El, tele, bredband	Herrljunga Elektriska AB	Herrljunga Elektriska AB	Herrljunga Elektriska AB

Fastighetsrättsliga frågor

All mark inom planområdet är privatägd.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Allmän platsmark

Enskilt huvudmannaskap kommer att gälla inom hela planområdet.

Kvartersmark

Kvartersmarken upplåtes med arrendeavtal likt dagens förhållande eller kan avstyckas till enskilda fastigheter i enlighet med plankartans bestämmelser.

Servitut / ledningsrätt

De ledningsrätter och servitut som finns inom planområdet kvarstår och påverkas inte av planförslaget. Dessa redovisas i grundkartan.

Servitut avseende tillfart ska upprättas till förmån för arrendetomt inom delområde 8 och belasta stamfastigheten Sämsholm 2:1 om det bedöms som nödvändigt.

Det finns ett befintligt servitut avseende tillfart till förmån för fastigheten Sämsholm 1:10 vilken belastar stamfastigheten Sämsholm 2:1.

Ekonomiska frågor

Exploateringskostnader

Alla kostnader som uppkommer i samband med exploatering av planområdet betalas av exploatören vilket inbegriper anläggande gata.

Utbyggnad av VA-ledningar bekostas av Herrljunga Vatten AB, som får intäkter genom arrendetomternas/fastigheternas anslutningsavgifter.

Mark / fastighetsbildning

Alla kostnader förenade med fastighetsbildning belastar exploatören.

Planavgift

Vid bygglovsprövning kommer inte planavgift tas ut. Bygglovavgifter kommer tas ut enligt gällande taxa.

Tekniska frågor

Avlopp

Ny och befintlig bebyggelse kan anslutas till det kommunala ledningssystemet för VA när det är utbyggt. Verksamhetsområde för kommunalt VA är beslutat och planområdet ingår i detta. Fastigheter förses med anslutningspunkter för dricks-/spillvatten. Anslutningsavgifter debiteras enligt gällande taxa.

Kommunen bedömer att befintlig bebyggelse med godkända avlopp ska ha möjlighet att bygga till enligt detaljplan. För de helt nya tomterna som planen innehåller villkoras startbesked för bygglov tills det att det finns möjlighet att ansluta till det kommunala Va-nätet.

Enskilda anläggningar för enstaka hushåll bekostas av ägaren. När fastigheterna i framtiden ska anslutas till det kommunala Va-nätet kommer avgift att tas ut enligt då gällande taxa.

Dagvatten

Dagvattnet kommer hanteras lokalt genom naturlig infiltration.

El och bredband

Transformator som täcker områdets behov finns i området. Området är anslutet till Herrljunga Elektriskas elnät. Utbyggnad av bredband pågår i anslutning till planområdet.

Gator

Exploatören ansvarar för allmän plats, GATA inom planområdet. Vägområdet planläggs 6 meter brett. För drift av lokalgator svarar fastigheter ingående i gemensamhetsanläggning.

Parkering

Parkering sker på de enskilda tomterna. Detta hanteras i samband med bygglov.

MEDVERKANDE

Planbeskrivningen har upprättats av Sofia Ljungquist, planarkitekt och Lisa Argus, planarkitekt, Metria AB.

I samarbete med Emil Hjalmarsson, tf. Samhällsbyggnadschef, Bygg- och miljöförvaltningen Herrljunga kommun.