



DETALJPLAN

Linesand och Ekudden

del av Sämsholm 2:1 m.fl

Herrljunga kommun, Västra Götalands län

Planbeskrivning

Samrådshandling 2019-03-20

HANDLINGAR

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Undersökning

Fastighetsförteckning



HERRLJUNGA KOMMUN

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2017-11-20 §209 att uppmana bygg- och miljönämnden att upprätta detaljplan för del av Sämsholm 2:1 m.fl. Bygg- och miljönämnden har 2018-01-31 §5 uppdragit åt Bygg- och miljöförvaltningen 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 i form av tillbyggnad och nybyggnation ett av kommunens utpekade LIS-områden. Vidare syftar planen till att möjliggöra en förbättrad avloppssituation i området.

PLANFÖRFARANDE

Planändringen strider ej mot översiktsplanen, är inte av stor vikt eller har principiell betydelse, medför inte en betydande miljöpåverkan och saknar intresse för allmänheten. Planen bedöms därmed enligt 5 kap 7 § PBL genomföras med standardförfarande. Bygg- och miljönämnden kan besluta 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, 2:17, 2:10 samt 2:18. Området omfattar ca 26 ha.

Markägoförhållanden

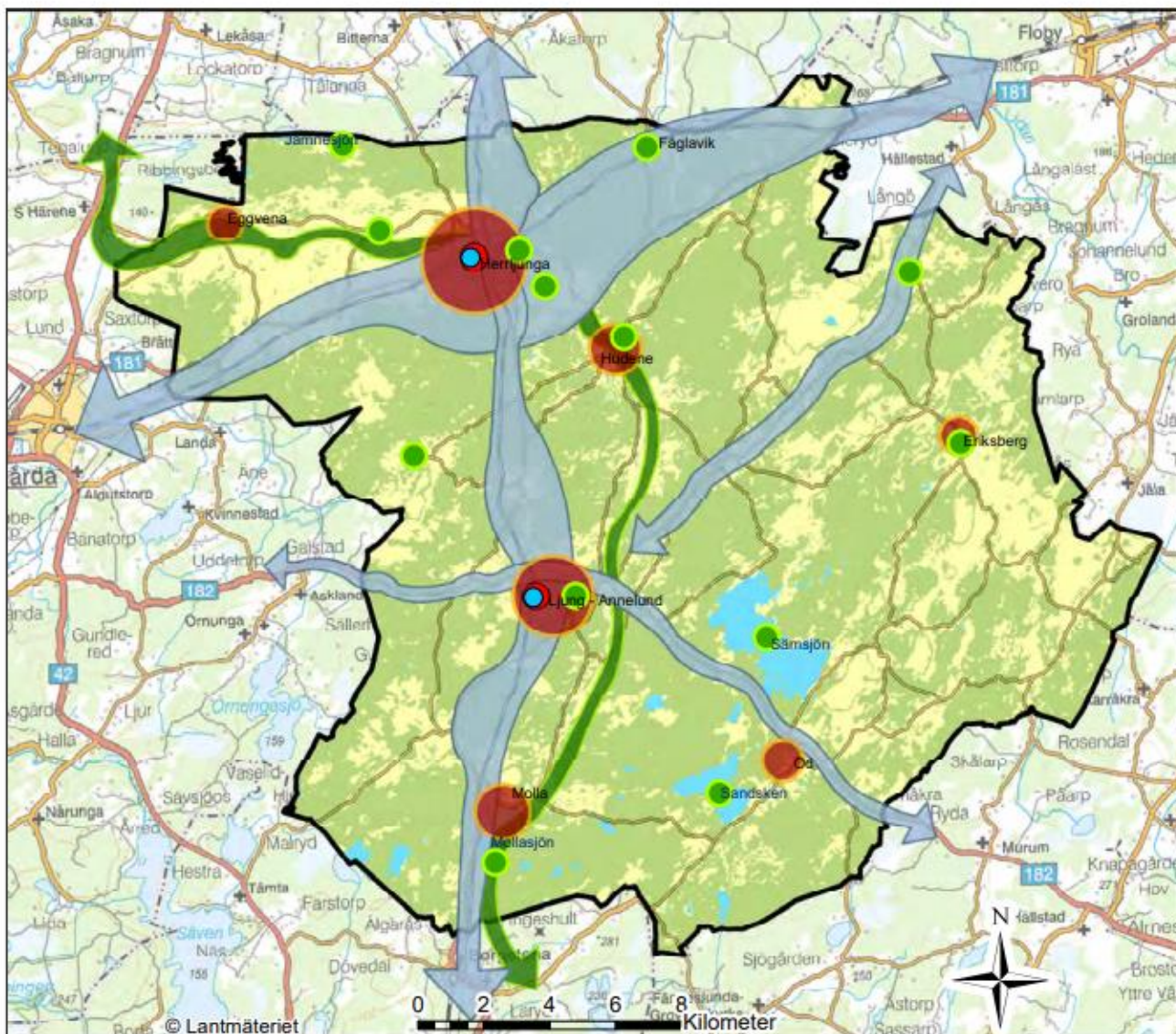
Samtliga fastigheter är privatägda. Utöver fastigheterna som ingår i planområdet finns 22 bebyggda arrendetomter. Se under rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor” nedan.

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 | Utvecklingsområden, Bebyggelse |
| Kärna, Bebyggelse | Transportsamband |
| Värdekärna, Natur och rekreation | 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 föreslagna ny bebyggelse är av sådan liten omfattning att områdets värde för friluftsliv och besöksnäring. 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 - Säsjöområdet, 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 vid Linesand och Ekudden omfattar i LIS-planen både ny bebyggelse och 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 Sämsjöområdet.

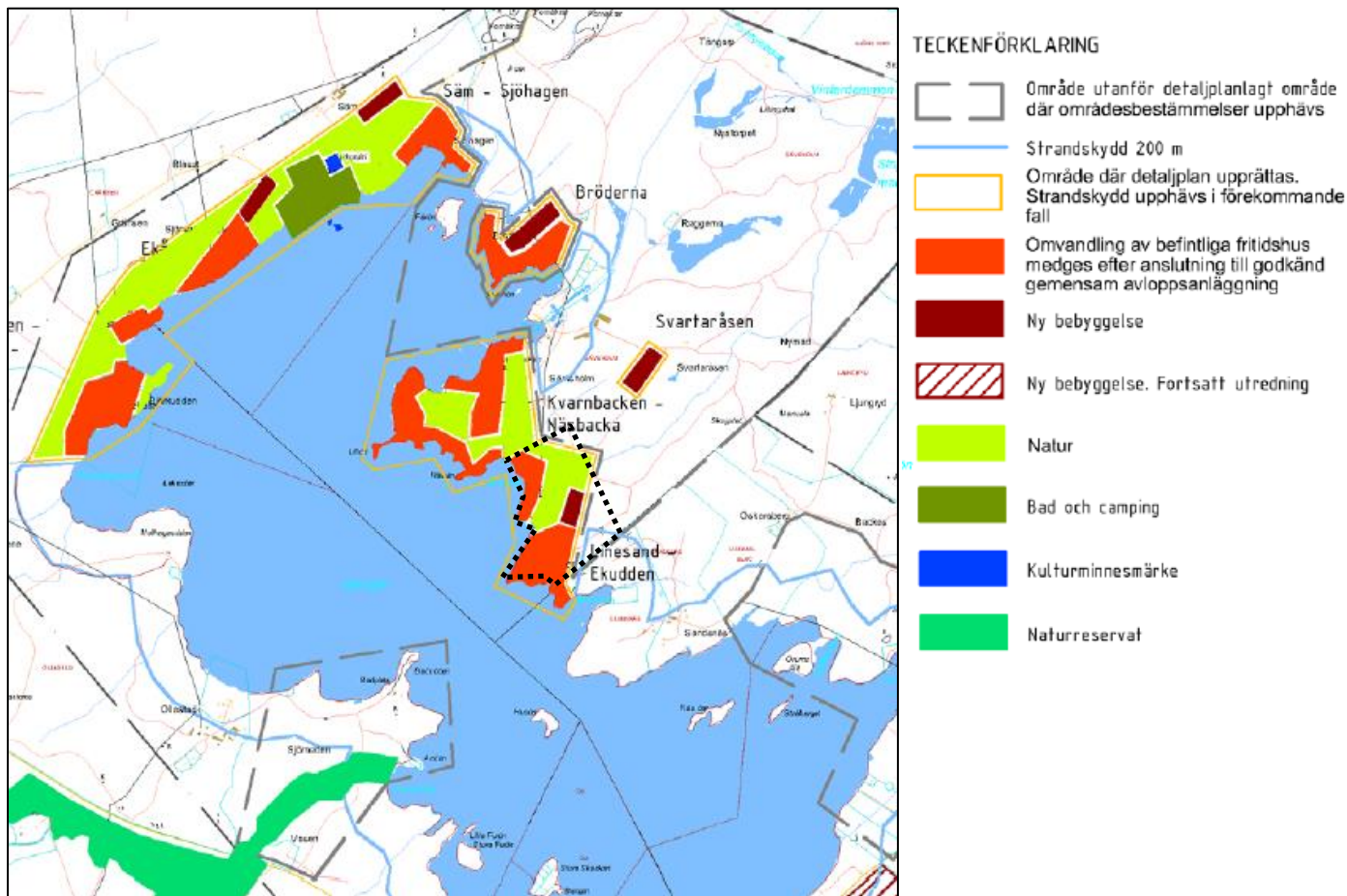


Bild 2. Utklipp ur LIS-plan för Sämsjöområdet, Planområdet markerat i svart

Områdesbestämmelser

Kommunfullmäktiga antog 1992 områdesbestämmelser för Sämsjöområdet. 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.

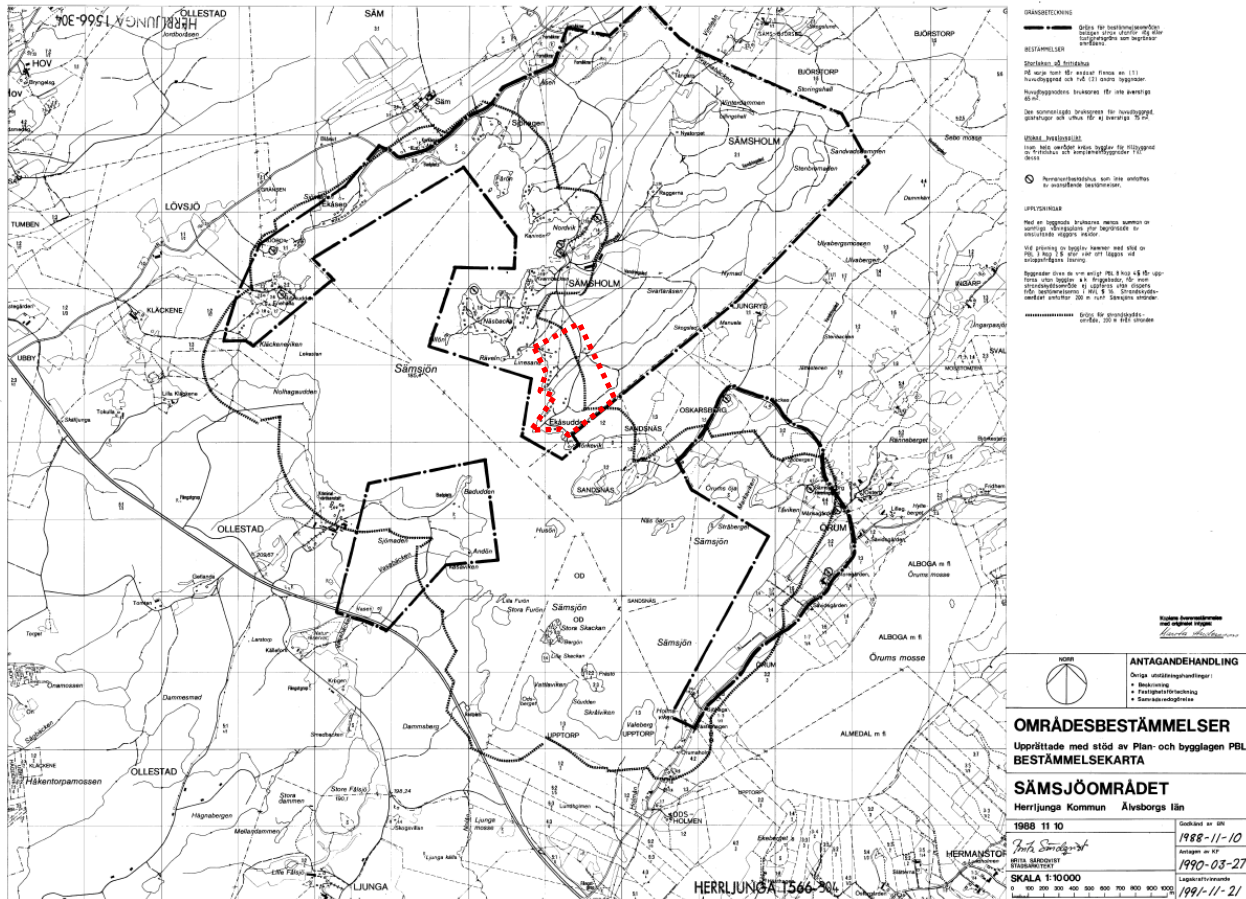


Bild 3. Områdesbestämmelser för Samsjöområdet, planområdet markerat i rött

Detaljplan

För området gäller områdesbestämmelser som fick laga kraft 1991-11-21. Bestämmelserna syftar till att begränsa markanvändningen till fritidsboende genom begränsningar i tillåten bruksarea.

Områdesbestämmelserna motverkar huvudsyftet bakom antagandet av LIS-planen och upphävs inom det område som omfattas av planen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan att särskild miljökonsekvensbeskrivning krävs. Enligt plan- och bygglagen (PBL) 2:2 ska miljökvalitetsnormer 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, d.v.s. 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 strandskyddets 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 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. Således är området redan i anspråket på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Inga nya tomter föreslås i direkt anslutning till strandlinjen. De få öppningar mot vattnet som finns i dagsläget kvarstår och planläggs som *Natur1*. På detta sätt bevaras fri passage till strandlinjen till samma grad som i nuläget.

Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken och den allmänna platsmarken inom 200 meter från strandlinjen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten i kommunen finns två sjöar, tolv vattendrag och fyra grundvattenförekomster med fastställda miljökvalitetsnormer. Sämsjön omfattas av miljökvalitetsnormer 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 2021 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. En förbättrad avloppssituation som en följd av planens genomförande kan på lång sikt förbättra vattenkvaliteten.

Natur

Naturmarken är kuperad och består av blandskog, sly och inslag av äng/öppen mark. Planområdet har ett höjdparti i öster, med sluttande terräng mot Sömsjöns strandlinje i väster. Strandkanten består till största delen av sand, sten och grus men med inslag av vegetation och berg i dagen. Områdets topografi och de slingriga vägarna genom området ger förutsättningar för goda utblickar över Sämsjön. 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 Sämsjöområdets speciella struktur och karaktär. Inga särskilt värdefulla träd har identifierats inom planområdet. De två största områdena (område 2 och 8) ligger i vad som i NMD är kategoriserat som *Temporärt ej skog*. Det är mark med en låg vegetation som periodvis har röjts med några års mellanrum.

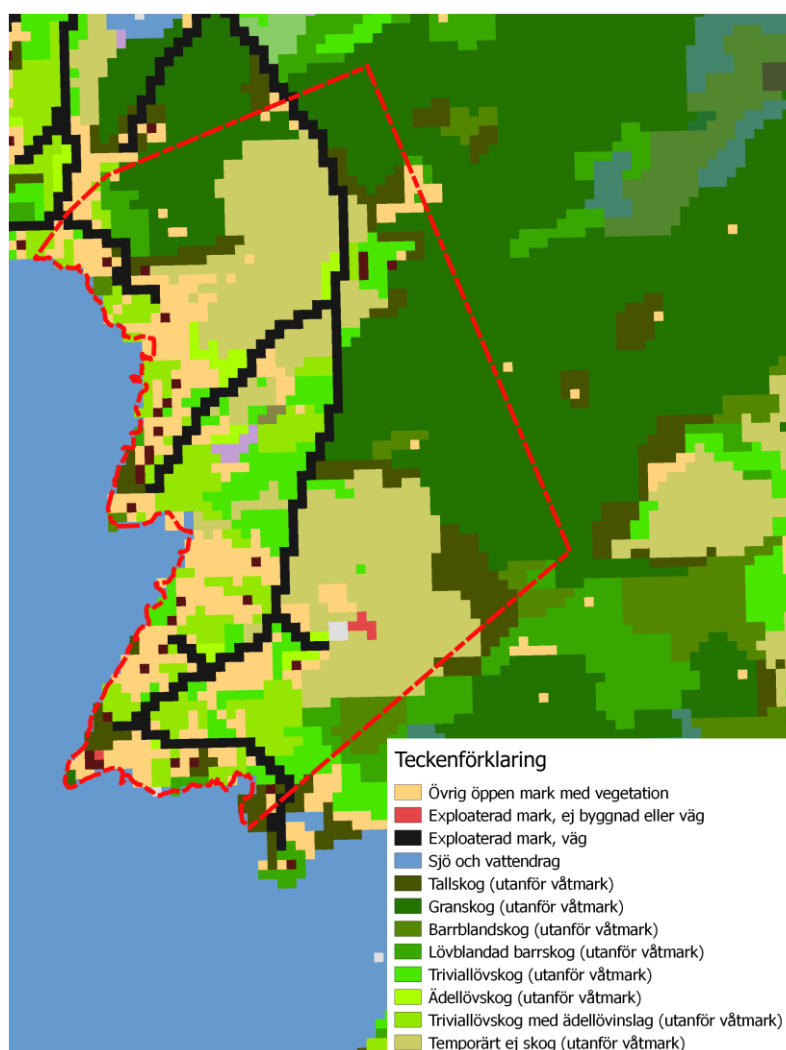


Bild 4. Marktyper från NMD. Planområdet markerat i rött

Markförhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet av sandig morän, urberg samt inslag av mossetorv och kärrtorv. Det finns ingen känd risk för skred eller ras inom området. Herrljunga är lågriskområde för radon. Inom området har det inte drivits någon verksamhet som kunnat förorsaka markföroreningar.

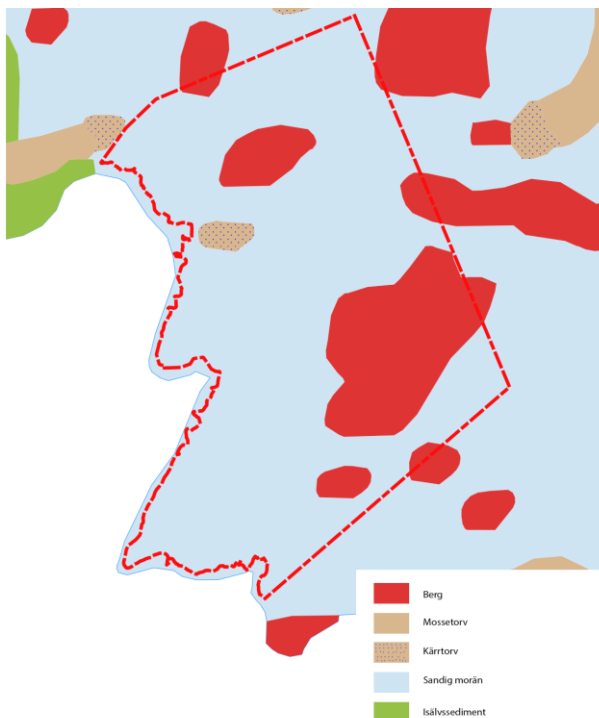


Bild 5, Jordartskarta, SGU

Topografi

Området är som längst mot strandlinjen som ligger cirka 186 meter över havet. Markhöjden ökar sedan stegvis mot öster. De högsta punkterna i området av en bergsknalle i sydöstra planområdet som ligger 220 meter över havet. Majoriteten av befintlig/föreslagen bebyggelse ligger mellan 187-199 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.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet ligger 25 bostäder, varav de flesta används som fritidshus. De flesta ligger strandnära, ca 10-40 meter från strandlinjen. Nästan hela strandlinjen är i anspråkstagen som tomtmark. Tre är belägna på avstyckade fastigheter. Övriga ca 22 ligger på arrendetomter inom stamfastigheten Sämsholm 2:1. De gamla områdesbestämmelserna reglerar till bebyggelsen till 65 m² PBA samt 10 m² uthus.

Kultur

Planförslaget berör ingen kulturhistoriskt värdefull miljö.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till området. Om i dagsläget 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 5 km och till väg 1839 1 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.

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. För att skydda Sämsjöns kvalitet är inte enskilda avloppslösningar lämpliga för permanentboende. 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 sjövattnen.

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.

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 längs Sämsjöns östra strand påvisa låg eroderbarhet.

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 långgrund. Området utgör lågriskområde för radon.

PLANFÖRSLAGET

Natur

Största delen av planområdet kvarstår som naturmark och planläggs således som sådan. På dessa planläggs även markreservat för gemensamhetsanläggningar för VA. Marken är i dagsläget privatägd och därför planläggs ytan med enskilt huvudmannaskap. Ungefär en tredjedel av den befintliga naturmarken inom planområdet planläggs istället för B- Bostäder. De gröna öppningar finns till vattnet bevaras och planläggs som natur. På så sätt säkerställs allmänhetens tillgång till strandkanten.

Bebyggelse

Detaljplanen syftar till att medge omvandling av befintlig fritidsbebyggelse till permanentboende genom om-, till- eller nybyggnad på redan bebyggda tomter. Planförslaget medger även nyexploatering av ett antal tomter inom området. Planförslaget medger att befintliga arrendetomter styckas av och byggs ut till 200 m² i byggnadsarea, förutsatt att de ansluts till en gemensamhetsanläggning för VA alternativt ansluts till det kommunala VA-nätet.

Bebyggelsen delas upp i elva stycken separata områden med bestämmelsen B - Bostäder. För att ha en flexibel placering av ny bebyggelse har planförslaget relativt stora användningsytor för bostadsområdena. I dagsläget ligger majoriteten av bebyggelsen på arrendetomter. Planen kan inte att 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 ett max antal huvudbyggnader beroende på hur många nya tomter kommunen anser vara lämplig. För att undvika en överexploatering regleras storleken på byggnadsarea för byggnation till 200 m² per huvudbyggnad samt 40 m².

Startbesked får inte ges för ny eller tillbyggnad förrän gemensamhetsanläggning för VA har kommit till stånd eller anslutning skett till kommunalt VA.

För att undvika en överexploatering regleras storleken på byggnadsarea för byggnation till 200 m² per huvudbyggnad samt 40 m². Totalt innefattar förslaget 26 befintliga tomter och medger 28 nya tomter.

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. Bedömningen grundar sig på en enkät från 2009 som visar att omkring hälften av samtliga hus-/fastighetsägare inom Sämsjöområdet har önskemål om permanentboende.

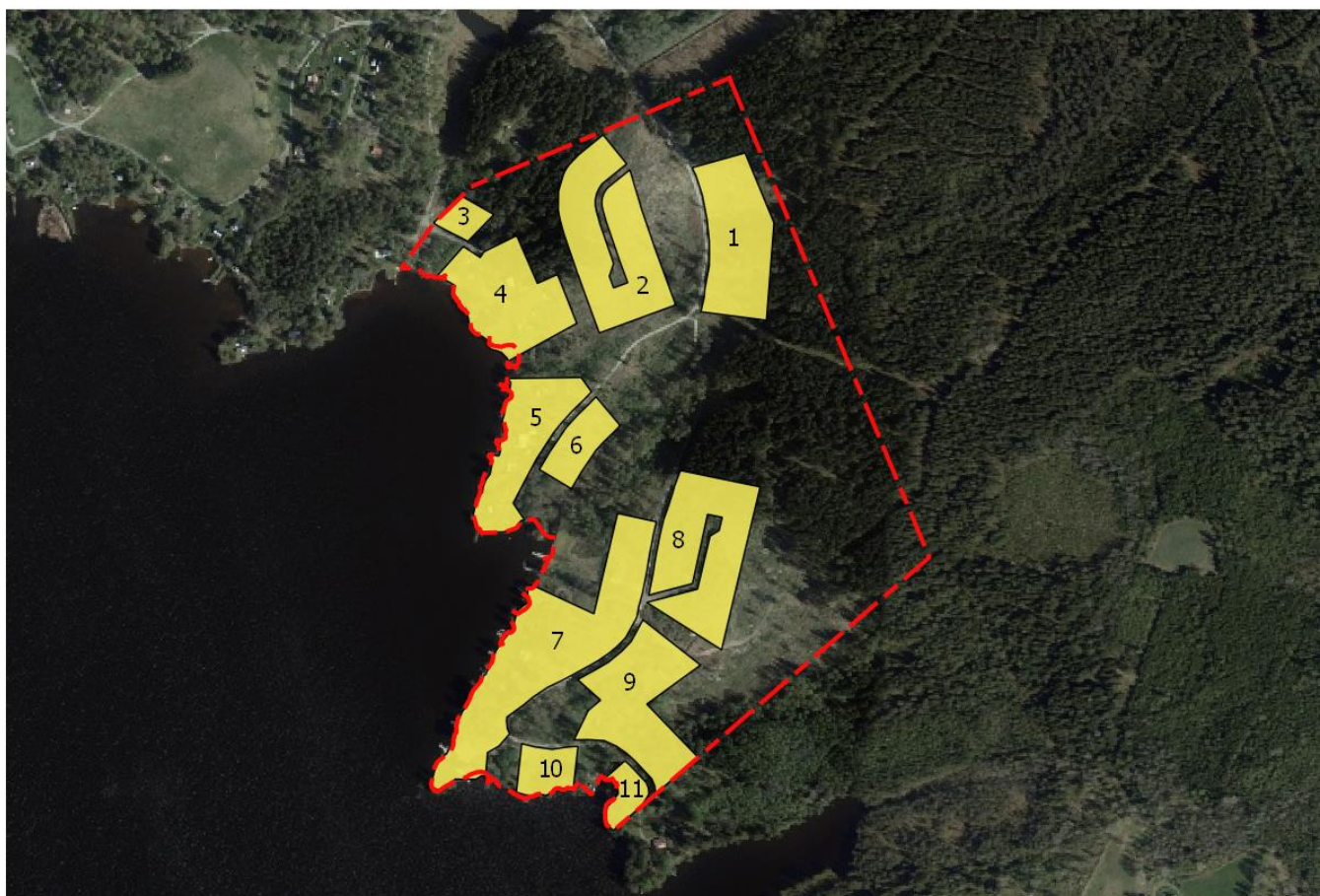


Bild 7. Delområden. Planområdet markerat i rött

Delområde 1

Delområde 1 ligger i det nordöstra hörnet. Inom området finns det en befintligt tomt och planbestämmelserna tillåter att ytterligare två tomter tillkommer. Tomterna angörs direkt från den befintliga vägen. Området ligger utanför strandskyddet. Minsta fastighetsstorlek regleras till 1500 m².

Delområde 2

Planförslaget föreslår åtta nya tomter inom delområde 2. En ny väg som avslutas med en vändplats planeras för att angöra området. Minsta fastighetsstorlek regleras till 1400 m². Strandskyddet kommer behöva upphävas inom drygt hälften av området.

Delområde 3

Detta område är 1611 m² och är således tänkt att möjliggöra enskild ny tomt. Hela området ligger inom strandskydd. Tomten begränsas med 4.5 meter prickmark mot Väg¹. Minsta fastighetsstorlek regleras till 1500 m².

Delområde 4

Hela området består av 4 befintliga arrendetomter och en separat fastighet, Sämsholm 2:17. Ingen ny tomt tillkommer inom detta område. Området ligger inom strandskydd. Minsta fastighetsstorlek regleras till 800 m². För att undvika att befintlig bebyggelse utökas mot vattnet planläggs 12 meter med prickmark mot strandlinjen. Strandskyddet upphävs inom området.

Delområde 5

Området innehåller 4 befintliga arrendetomter och två sedan tidigare avstyckade fastigheter, Sämsholm 2:10 samt Sämsholm 2:18. Ingen ny tomt tillkommer inom området. För att undvika att befintlig bebyggelse utökas mot vattnet planläggs 12 meter med prickmark mot strandlinjen. Minsta fastighetsstorlek regleras till 800 m². Byggrätterna begränsas med 4.5 meter prickmark mot Väg¹. Strandskyddet upphävs inom området.

Delområde 6

Delområde 3 har en area på ca 5600 m² vilket innebär att området kan styckas av till max fem nya tomter. Byggrätten begränsas med prickmark. Området ligger inom strandskydd. Byggrätterna begränsas med 4.5 meter prickmark mot Väg¹.

Delområde 7

Området består av nio befintliga arrendetomter och planförslaget syftar till att möjliggöra ytterligare två tomter. Minsta fastighetsstorlek regleras till 800 m². För att undvika att befintlig bebyggelse utökas mot vattnet planläggs 12 meter med prickmark mot strandlinjen. Byggrätterna begränsas med 4.5 meter prickmark mot Väg¹. Strandskyddet upphävs inom området.

Delområde 8

Området är det största området av helt nya tomter. Den totala ytan är 13 557 m². Minsta fastighetsstorlek regleras till 1500 m² vilket innebär maximalt nio tomter. Byggrätterna begränsas med 4.5 meter prickmark mot Väg¹ samt mot Natur. Mot den befintliga vägen väster om området planeras ett utfartsförbud.

Delområde 9

Inom området finns två befintliga arrendetomter och planförslaget medger ytterligare tre. Området är totalt 11 952 m². Minsta storlek för de tillkommande tomterna är 1500 m². Byggrätterna begränsas med 4.5 meter prickmark mot Väg¹. Strandskyddet upphävs inom området.

Delområde 10

Inom området finns två befintliga arrendetomter och planförslaget medger inga ytterligare tomter. Området är totalt 2962 m². Minsta fastighetsstorlek regleras till 1200 m². För att undvika att befintlig bebyggelse utökas mot vattnet planläggs 12 meter med prickmark mot strandlinjen. Byggrätterna begränsas med 4.5 meter prickmark mot Väg¹. Strandskyddet upphävs inom området.

Delområde 11

Området innefattar en befintlig arrendetomt. Ingen ytterligare tomt medges. Området är totalt 1949 m². För att undvika att befintlig bebyggelse utökas mot vattnet planläggs 12 meter med prickmark mot strandlinjen. Ett undantag görs dock för en befintlig komplementbyggnad, som istället planläggs med korsmark. Byggrätterna begränsas med 4.5 meter prickmark mot Väg¹. Strandskyddet upphävs inom området.

Detaljplanens bestämmelser utformas med stöd av 4 kap 14 § PBL så att till- eller nybyggnad av bostadshus utöver vad som medges i tidigare gällande områdesbestämmelser (65 m² PBA samt 10 m² uthus) endast tillåts där allt avlopp ansluts till gemensam, enskild avloppsanläggning, som uppfyller kraven i Riktlinjer för

enskilda avloppsanläggningar. För tomter som inte ansluts till gemensam avloppsanläggning tillämpas även fortsättningsvis den begränsning av byggnadsyta som gäller enligt tidigare gällande områdesbestämmelser.

Gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp

Planen redovisar två platser för infiltrationsbäddar för gemensam avloppslösning. Föreslagna anläggningar ska utformas så att de kan anpassas till anslutning av all bebyggelse i området. Lokaliseringen har baserats på att det ska vara minst 200 meter från vatten och minst 50 meter från brunn. Markreservaten har placerats för att undvika de områden med minst avstånd till grundvattnet samt för att undvika berg. Till sist placeras de en bit från befintlig och föreslagen bebyggelse för att undvika luftföroreningar.

Planförslaget gör att befintliga tomter som ansluts till antagligen till en gemensamhetsanläggning för VA får en större byggrätt än vad de har i dagsläget. På så sätt underlättas permanentboende i området samtidigt som det förbättrat avloppssituationen i området och i förlängningen kan bidra till att förbättra vattenkvaliteten i Samsjön. För att nya byggrätter ska ges krävs att de ansluts till en gemensamhetsanläggning.

I dagsläget finns det inga planer att området ska införlivas i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Avståndet från tätorten gör att gemensamma infiltrationsbäddar i dagsläget är en bättre lösning som inte bedöms bli dyrare för den enskilda individen än anslutningen till det kommunala VA-nätet. För att säkerställa att detaljplanen förblir aktuell en lång tid framöver formuleras planbestämmelserna på ett sådant sätt att de även tillåter anslutning till kommunalt VA som villkor för att startbesked ska ges.

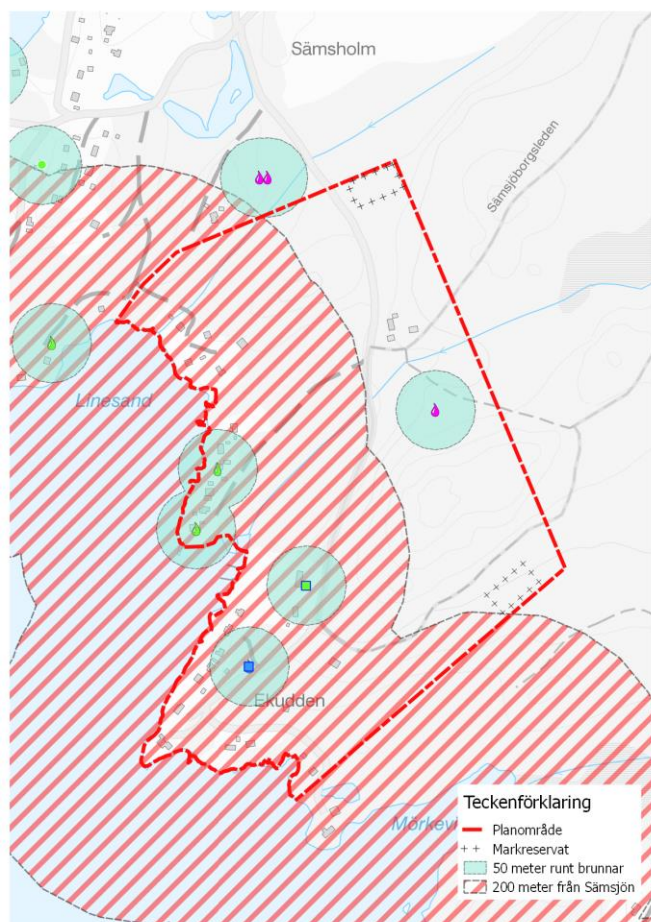


Bild 8. Avstånd från brunnar och Samsjön

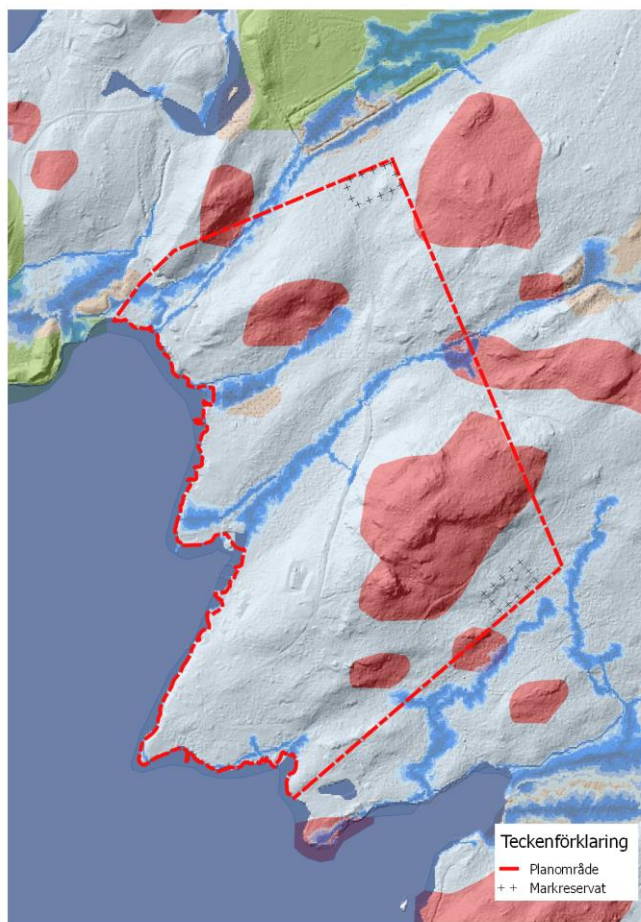


Bild 9. Jordarter och markfuktighet

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 byggrätt gör att de tillkommande takytorna inte bedöms ha en stor påverkan på dagvattnet. De befintliga vägarna i området är grusvägar och de planerade vägarna kommer med stor sannolikhet inte heller att asfalteras. På kvartersmarken regleras andelen hårdgjord yta till 50% för att naturlig infiltration ska vara fortsatt möjlig.

Gator och trafik

Detaljplanen reglerar lokalvägarna 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 planläggs ett vägområde som är 7 meter brett och med enskilt huvudmannaskap. I delområde 2, 8 samt mellan 5 och 6 planläggs vändplaner vid gatans ändpunkter. Planområdets begränsade storlek ger en liten trafikmängd oavsett graden av omvandling till permanentboende samt ger ett socialt sammanhang som inverkar positivt på trafikantbeteendet. Planförslaget möjliggör en breddning av vägen för att tillgodose den ökade exploateringen. Sammantaget ger det förutsättningar för att blanda bil- och GC-trafik längs lokalvägarna. Strandskyddet upphävs inom de delar av vägen som ligger inom 200 meter från strandlinjen.

Majoriteten av alla befintliga och föreslagna tomter angörs direkt via lokalgatan. Undantaget är delområde 4 där utfarten till befintliga tomter placeras på kvartersmark. Detta område planläggs med prickmark.

Risker och säkerhet

Befintlig bebyggelse ligger nära stranden, vilket medför att bestämmelser om byggnadssätt införs i planen för att möta risken för översvämning. Område för tillkommande bebyggelse ligger högre än 190 m.ö.h. Lägsta sockelhöjd sätts till 1,6 över strandlinjen som ligger på 185,4 m.ö.h. Ett 100-årsflöde bedöms ge en nivåskillnad på högst 1,2 m. För att undvika att tillbyggnad av den befintliga bebyggelsen tillkommer närmare strandkanten planläggs ett område på 12 meter prickmark vid de strandnära tomterna.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR, HUVUDMANNASKAP

Beskrivningen av genomförandefrågor har inte någon rättsverkan. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamma anläggningar för avlopp m.m. regleras genom respektive speciallag. Befintliga arrendetomter, avstyckade fastigheter samt tillkommande tomter, som därutöver blir möjliga att avstycka, kan bebyggas för permanentboende förutsatt att anslutning sker till gemensam avloppsanläggning. Inom planområdet avsätts plats för två nya anläggningar.

Tidplan

Planen genomförs med standardförfarande
Samråd och granskning vår/sommar 2019
Antagande höst 2019

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den tidpunkt då planen vinner 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 bl.a. 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 tomter 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 NATUR1 GATA1	Exploatör Exploatör	Exploatör Exploatör	Exploatör Fastigheter ingående i ga

Avloppsledningar/markbädd	Fastigheter i ingående ga	Exploatör	Fastigheter ingående i ga
Avloppsledningar	Fastigheter ingående i ga	Fastigheter ingående i ga	Fastigheter ingående i ga
El	Herrljunga Elektriska AB		
Kvartersmark B	Resp. fastighetsägare / arrendator		

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 fastighet i enlighet med plankartans bestämmelser.

Gemensamhetsanläggningar / samfällighet

För drift och underhåll av lokalvägar, avloppsanläggningar bildas gemensamhetsanläggningar i den omfattning som det är av väsentlig betydelse för fastighetsägare/ arrendetomtsinnehavare att delta i sådana gemensamhetsanläggningar. En eller flera av fastighetsägarna/arrendetomtsinnehavarna rekommenderas att ansöka om lantmäteriförrättning för att bilda gemensamhetsanläggning. Startbesked får inte ges förrän gemensamhetsanläggning har genomförts eller anslutning till kommunalt VA har skett.

Servitut / ledningsrätt

De ledningsrätter som finns inom planområdet kvarstår och påverkas ej planförslaget.

Ekonomiska frågor

Exploateringskostnader

Alla kostnader som uppkommer i samband med exploatering av planområdet belastas exploatören. Detta inbegriper anläggande av avloppsanläggning (gemensamma ledningar till fastighets-/tomtgräns och markbädd)

Mark / fastighetsbildning

Alla kostnader förenade med fastighetsbildning belastar exploatören.

Avloppsanläggning

Hur kostnaderna för anslutning till gemensam avloppsanläggning tas ut avgörs i samband med anslutning till anläggningen.

Planavgift

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

Tekniska frågor

Avlopp

Området försörjs genom enskilda lösningar för vatten och avlopp. Avloppsanläggning avsedd för anslutning av flera hushåll ska genomföras och bekostas av exploatören efter godkännande från bygg- och miljönämnden i Herrljunga kommun. Förbindelsepunkt anvisas för de fastigheter / arrendetomter som avser att ansluta sig till gemensam avloppsanläggning. Anläggningarna ska ha ett tekniskt utförande som, sammantaget, medger utbyggnad till att omfatta samtliga hushåll inom planområdet.

Enskilda anläggningar för enstaka hushåll bekostas av ägaren.

Dagvatten Möjligheten till ökat permanentboende medför ingen ytterligare hårdgörande av marken som kan påverka dagvattensituationen i området. Den möjliga utökningen av takytor i området som kan uppstå är försumbar.

El och bredband Transformator som täcker områdets behov finns i området. Området är anslutet till Herrljunga Elektriskas elnät. Bredband är utbyggt inom planområdet.

Gator Exploatören ansvarar för GATA1 inom planområdet på allmän platsmark. Vägområdet planläggs 7 meter brett. För drift av lokalgator svarar fastigheter ingående i gemensamhetsanläggning.

Parkering Parkering sker på de enskilda tomterna.

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av kommunarkitekt Emil Hjalmarsson med Lena-Britt Björklund som administrativt stöd. Bygg- och miljöförvaltningen Herrljunga kommun.

Medverkande konsulter från Metria AB är planarkitekterna Viktor Ljungström och Kajsa Rieden.