Ärende 8

TYRÉNS

RAPPORT

BERGTEKNISKT UTLÅTANDE FÖR DETALJPLAN VID SÄMSHOLMS GÅRD

FASTSTÄLLD
2019-07-10

UPPDRAG	297074, Sämsholm. Bergtekniskt utlåtande för detaljplan.
Titel på rapport:	Bergtekniskt utlåtande för detaljplan vid Sämsholms gård.
Status:	Fastställd
Datum:	2019-07-10
MEDVERKANDE	
Beställare:	Sämsholms gård
Kontaktperson:	Lena och Anders Andersson
Konsult:	Sarah Mell, Tyréns AB
Uppdragsansvarig:	Sarah Mell, Tyréns AB
Kvalitetsgranskare:	Lars Bergström, Tyréns AB
REVIDERINGAR	
Revideringsdatum	ÅR-MÅN-DAG
Version:	Namn, Företag
Initialer:	Namn, Företag

Uppdragsansvarig:

Sarah Mell

Datum: 2019-07-10

Handlingen granskad av:

Lars Bergström

Datum: 2019-07-10

TYRÉNS

SAMMANFATTNING

Som del i upprättandet av en detaljplan på marker tillhörande Sämsholms gård, har Tyréns utfört en syn av aktuellt område med syfte att identifiera eventuella block i mark eller berg som utgör en fall-/ras-risk. Området utgörs av blockrik naturmark och redan bebyggd mark. Inga block som i dagens läge utgör en rasrisk har observerats.

TYRÉNS

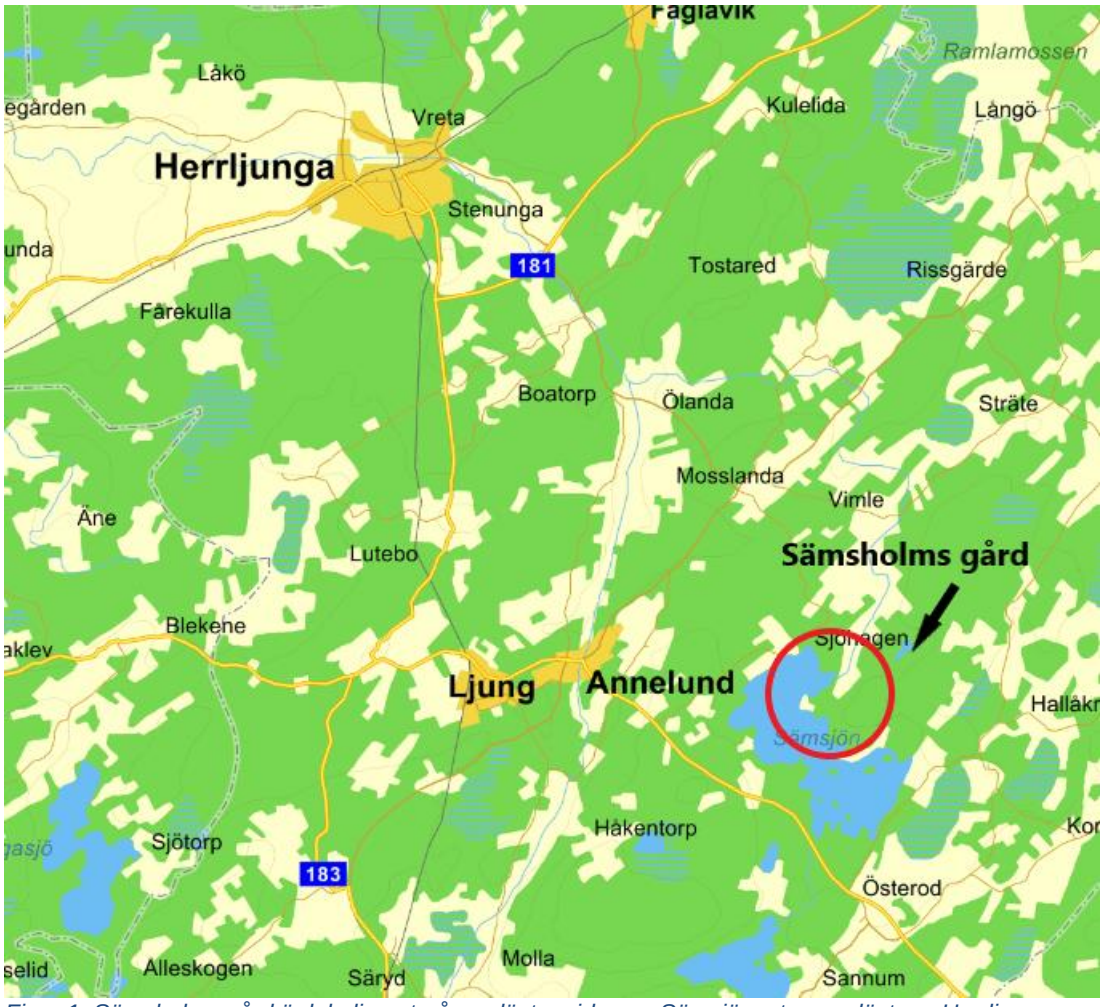
INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 OBJEKT 5
2 SYFTE 5
3 UTFÖRDA UNDERSÖKNINGAR OCH METOD 6
4 RESULTAT 6
4.1 ALLMÄNT 6
4.2 OBSERVATIONER AV BLOCK OCH BERG 6
4.3 STRUKTURGEOLOGI OCH BERGARTER 7
4.4 FOTON 9
5 REKOMMENDATIONER 12

1 OBJEKT

Sämsholms gård avser ta fram en detaljplan för delar av till gården hörande marker. Detaljplaneområdet utgörs till stor del av naturmark, inom vilket ett antal områden pekats ut som möjlig blivande tomtmark. Andra delar består av redan bebyggd mark på befintliga tomter som arrenderas ut. Resterande del avses behållas som naturmark.

Sämsholms gård är lokaliserat sydöst om Herrljunga, vid sjön Säm's nordöstra udde, se Figur 1.



Figur 1. Sämsholms gård är lokaliserat på nordöstra sidan av Sämsjön, strax sydöst om Herrljunga.

2 SYFTE

Syftet med utförd syn är att få en bild av om det i området finns bergblock som kan utgöra en stabilitetsrisk i samband med utökade byggarbeten. Den avser även undersöka bergmassans sprickorienteringar för att kunna tjäna som preliminär indata vid eventuellt bergschaktningsbehov i framtiden.

3 UTFÖRDA UNDERSÖKNINGAR OCH METOD

Utförd syn har fokuserat på de områden som inom detaljplanen markerats som befintliga och blivande tomter. En översiktlig kartering av berg i dagen (BID) i form av hällar och branter har gjorts och ritats in på karta. Då blockförekomsten är riklig i området bedömdes det orimligt att notera dessa var för sig. Istället har en allmän uppfattning om dess uppträdande skaffats tillsammans med en specifik där så varit nödvändigt.

Strukturer i berget har mätts in med hjälp av kompass med inklinometer. Orienteringar anges enligt den amerikanska högerhandsregeln.

Fältarbetet har utförts 2019-07-02 av Sarah Mell, Tyréns AB.

4 RESULTAT

4.1 ALLMÄNT

Topografin i området är varierande. Generellt kan sägas att de västra sjönära markerna är låglänta och relativt öppna för att mot öster succesivt brantas upp. Terrängen strax öster om sjön kan i stora drag uppfattas som en övergångszon med snår, buskar och träd, för att längre österut stiga till höjder och bestå av mer regelrätt skog på mark med ytnära berg. Majoriteten befintliga tomter ligger sjönära och är generellt sett topografiskt utjämnade.

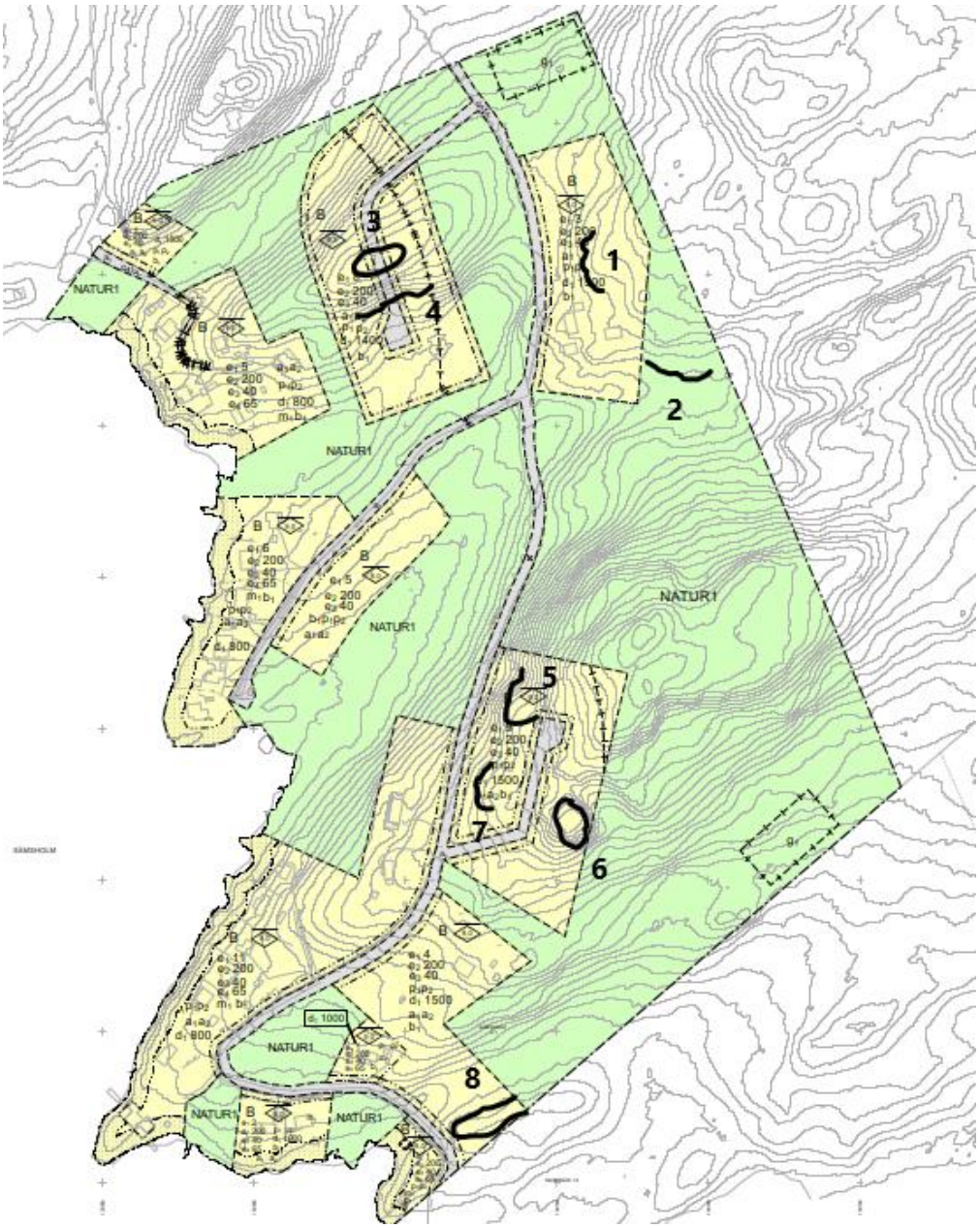
Naturområdena har på många håll tät undervegetation i form av högt gräs och/eller snårskog, vilket gör områdena svåröversiktliga. En riktad genomgång av de aktuella områdena har dock gett en bedömd rättvisande bild.

4.2 OBSERVATIONER AV BLOCK OCH BERG

Detaljplaneområdet täcks till stor del av blockig morän. Berg i dagen är dock ofta uppenbart ytnära, i synnerhet i de högre skogsmarkerna. På de platser berg i dagen har observerats är berget storblockigt uppsprucket. Dessa förhållanden gör det många gånger svårt att skilja block i marken från ytlig berggrund. På marken belägna block har varierande storlekar. Block upp till åtminstone 8 m^3 har observerats.

Blocken ligger generellt i naturmark där de ej utgör någon stabilitetsrisk i dagsläget.
Ett fåtal block finns i befintliga tomter. Dessa ligger stabilt och utgör inte heller de någon risk i dagens läge.

Identifierat berg i dagen markeras med ungefärlig plats och numrering i Figur 2 nedan. Underlagskartan är ett utdrag ur till detaljplanen hörande planritning, märkt ”Samrådshandling, 2019-03-20”. För korrekt skala, legend mm, hänvisas till nämnd detaljplans fullständiga Planritning.



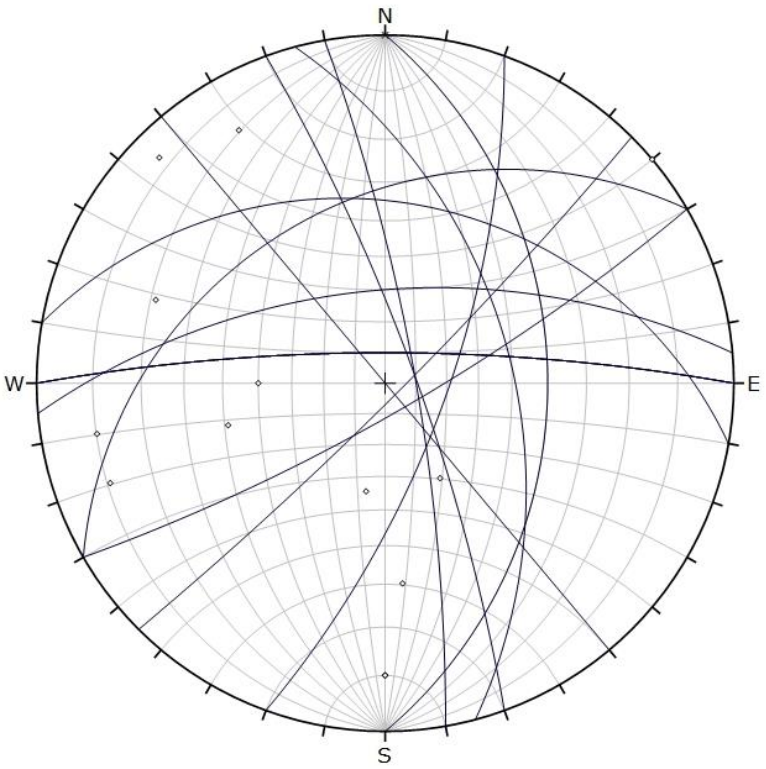
Figur 2 Plankarta som visar ungefärlig plats för observerade berg i dagen-lokaler med svart markering och numrering.

4.3 STRUKTURGEOLOGI OCH BERGARTER

Observerade lokaler med berg i dagen listas tillsammans med karterad bergart och observerade sprickorienteringar i Tabell 1 nedan. Sprickornas orienteringar visas även i ett stereogram, se Figur 3. Antalet identifierade berg i dagen-hällar är begränsade och små, varför inmätta sprickor är få. Det innebär att både antalet sprickriktningar liksom vissa specifika sprickriktningar, till exempel flacka sprickor, kan vara underskattade.

Tabell 1. Bergarter och sprickdata per observerad häll. Strykning och stupning anges enligt den amerikanska högerhandsregeln.

Lokal	Bergart	Färg	Struktur	Sprickriktningar		Kommentar
				Strykning	Stupning	
1	Leucogranit	Röd	Massformig-lätt gnejsig	270	80	
				270	80	
2	Leucogranit	Röd	Svagt gnejsig	20	70	Blockigt berg i dagen-parti
				265	60	
				240	35	Foliation
3	Leucogranit	Rödgrå	Gnejsig	140	90	
4	Leucogranit	Rödgrå	Gnejsig	-	-	
5	Granitoid	Rödgrå	Gnejsig	270	80	
				345	50	Foliation
6	Granitoid	Rödgrå	Gnejsig	340	80	
				60	80	
				280	35	Foliation
7	-	-	-	-	-	Häll i blöt och hal slänt, observerad på avstånd.
8	Granitoid	Rödgrå	Gnejsig	45	85	
				350	80	
				0	40	Foliation



Figur 3. Stereogram som visualiserar inmätta sprickors strykning och stupning i form av poler och storcirklar.

Antalet observerade sprickor är för få för att dra några slutsatser om dominerande sprickgrupper. De inmätta sprickornas riktningar visar dock, trots fåtalet, ett visst samband, varför ett preliminärt antagande om fem återkommande sprickriktningar ändå kan göras. Den sprickriktning som följer gnejsigheten/foliationen är ofta den vanligaste, men inbördes ordning mellan sprickriktningarna kan i detta fall inte fastställas utan ett större underlag. Att notera är att foliationen byter riktning inom området, sannolikt beroende på veckomböjningar i berggrunden. Den kan således variera beroende på plats. De till synes återkommande sprickriktningarna, utan inbördes ordning, har ungefärliga orienteringar av:

1. 270/75˚
2. 335/85˚
3. 260/35˚, Foliation
4. 350/45˚, Foliation
5. 50/80˚

4.4 FOTON

För att få en bild av hur hällar i området kan se ut presenteras här ett antal foton på några av observerade berg i dagen-lokaler.

Figur 4. Lokal 1. Fotot är taget mot öst-syd-öst.

Figur 5. Lokal 2. Fotot är taget mot norr.

Figur 6. Lokal 3. Fotot är taget mot nord-nord-väst.

Figur 7. Lokal 5. Fotot är taget mot öster.

Figur 8. Lokal 6. Fotot är taget mot söder.

5 REKOMMENDATIONER

Inga block som i dagsläget utgör någon fallrisk har identifierats vare sig på mark eller i berg.

Vid all schaktning i jord måste försiktighet vidtagas då mark och jord är blockrik och stabilitetssituationen vid schaktplatsen snabbt kan förändras då massor tas bort.

Vid eventuella bergschaktningsarbeten/sprängning ska bergsakkunnig anlitas för att utreda och besiktiga bergstabiliteten i förhållande till den sprängplan som upprättas.

HERRLJUNGA KOMMUN
Plan- och byggenheten

Detaljplan för del av Sämsholm 2:1 mfl. Herrljunga kommun.

Granskningsutlåtande 2020-05-29

Samrådsskede
Förslag till rubricerad plan har under tiden **2019-03-20 – 2019-04-19.** varit föremål för samråd.

Granskningsskede
Efter samrådet har planen reviderats och varit ute på granskning **2020-04-07 – 2020-04-28**

Synpunkter
Bygg- och miljöförvaltningen har nedan sammanfattat synpunkter från granskningsskedet, i första hand de som berör plankartan (det juridiskt bindande dokumentet). Kontorets förslag till revideringar av plankartan framgår också (samt vissa revideringar av illustrationskartan och planbeskrivningen).

Följande skriftliga yttranden har inkommit (om anmärkningar finns mot den kommande juridiskt bindande plankartan, har detta markerats med ett x):

Myndigheter, nämnder m.fl.:		**Anmärkn**
1.	Länsstyrelsen, yttrande 2020-04-28	x
2.	Lantmäteriet, yttrande 2020-04-14	-
3.	Trafikverket, yttrande 2020-04-09	-
4.	SGII yttrande, 2020-04-06	-
5.	Postnord, yttrande 2020-04-17	-

Sakägare

Inga synpunkter

Bostadsrättsinnehavare och hyresgäster

Inga synpunkter

Övriga

Inga synpunkter

Synpunkter	**Kommentarer**
1. Länsstyrelsen	
Länsstyrelsen gör följande bedömning. Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till större byggrätter för befintliga bostadsfastigheter samt	Noteras

att ge möjlighet till ett antal ytterligare byggrätter på Sämsjöns östra sida. Området är ett utpekat så kallat LIS-område (LIS=Landsbygsutveckling i strandnära läge).

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör uppfyllandet av miljökvalitetsnormer för vatten behöver lösas på ett tillfredsställande sätt. I annat fall kan länsstyrelsen komma att överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Noteras

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Länsstyrelsen befarar däremot att detaljplanen medför att.

• Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)

Synpunkter på granskningshandlingen

Detaljplanen behöver ha tydliga planbestämmelser om vad som gäller vid ny- och tillbyggnad av bostäder avseende avloppshanteringen. Planen måste även klargöra att det finns en lösning på avloppsfrågan, annars har inte förutsättningar för bostadsutbyggnad utretts tillräckligt.

Samtliga avlopp är inventerade och åtgärdade i planområdet sedan tidigare. Enligt antagen VA-plan skall kommunalt VA byggas ut till området. Till dess att detta är gjort är det inte ekonomiskt försvarbart att kräva anslutning till gemensamhetsanläggningar för att få bygga ut eller bygga nytt.

Eftersom det ännu inte finns något beslut på att Sämsjön ska ingå i kommunalt verksamhetsområde samt att möjliga alternativa lösningar för vatten och avlopp inte utretts närmare anser länsstyrelsen att VA-frågan inte är löst. Därmed är risken påtaglig att miljökvalitetsnormerna inte kommer att följas.

För att få startbesked krävs det av kommunen godkänd avloppslösning. Det kan tex vara en tillfällig lösning av form av en sluten tank till dess att kommunalt VA är utbyggt i området. Varje enskilt fall kommer således bedömas i samband med att bygglov ges.

MKN vatten

Sämsjön har idag måttlig ekologisk status och särskilt övergödning är ett av miljöproblemen. Miljökvalitetsnormen är att sjön ska ha god ekologisk status till år 2021.

Noteras.

Mot bakgrund av Sämsjöns vattenkvalitet och miljökvalitetsnormer är det särskilt viktigt att ett genomförande av detaljplanen inte försämrar

vattenkvaliteten eller motverkar uppnåendet av miljökvalitetsnormerna. Det är därför angeläget att kommunen, inom planprocessen, kan visa att en fullgod rening är möjlig för den planerade bebyggelsen.

I planbeskrivningen hänvisas till den antagna VA-planens förslag att utöka det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp (VA) genom att anlägga överföringsledningar för avloppsvatten till reningsverket i Annelund. Så länge det saknas beslut om att planområdet ska ingå i kommunens VA-verksamhetsområde behöver alternativ med minireningsverk och tillhörande ledningsnät utredas inom planprocessen. Plats för dessa anläggningar behöver då reserveras i plankartan.

Plats för gemensamhetsanläggning finns ej på plankartan utan varje enskilt bygglov kommer avloppssituationen hanteras. Kommunalt VA är under arbete och utredningsarbete för verksamhetsområdet pågår där planområdet ingår.

Länsstyrelsen ser sammanfattningsvis att fortsatt planläggning är möjlig förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas.

Noteras.

Råd enligt PBL och MB

Strandskydd
Kommunen bör se över vilka administrativa bestämmelser som inträder för kvartersmarken i det som de benämner Delområde 5. Som plankartan nu är utformad så upphävs inte strandskyddet i detta område.

Plankartan har korrigerats.

2. Lantmäteriet

Inget att invända mot att detaljplanen antas

Noteras

3. Trafikverket

Inget att invända mot att detaljplanen antas

Noteras.

4. SGI

SIG noteras kompletterande utredning och rekommendationer som ges. SGI gör inga andra bedömningar men vill med tanke på planens verkställande och de byggrätter som ges ställa frågan hur kommunen ska tillse att rekommendationerna följs.

Yttrandet tillsammans med bergteknisk utredning kommer vidarebefordras till bygglovsavdelningen för beaktande vid kommande exploatering. Rekommendation kommer också tillföras plankarta samt planbeskrivning

5. Postnord

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området.

Noteras

Sammanfattning och revideringar

Med anledning av framförda synpunkter föreslår **Bygg- och miljöförvaltningen** följande revideringar av Plankarta med bestämmelser (dessutom görs kompletteringar under rubriken Upplysningar på plankartan, av Planbeskrivning samt av Illustrations-karta):

- Administrativa bestämmelser har korrigerats på plankartan.

Sakägare med synpunkter från samrådet och granskningen som inte tillgodosetts

-

Övriga med synpunkter från samrådet och granskningen som inte tillgodosetts

-

Fortsatt arbete

Bygg och Miljönämnden föreslås besluta att anta detaljplanen 2020-06-03

Bygg- och miljöförvaltningen Herrljunga kommun

Emil Hjalmarsson
Kommunarkitekt

Ärende 8

DETALJPLAN

Linesand och Ekudden
del av Sämsholm 2:1 m.fl

Herrljunga kommun, Västra Götalands län

Planbeskrivning

Antagandehandling 2020-06-03

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 utpekat 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 avloppsituation 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, 2:10,2:18 samt Sandsnäs 1:4.
Området omfattar ca 26 ha.

Markägoförhållanden

Samtliga fastigheter är privatägda. Utöver fastigheterna som ingår i planområdet finns 23 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 boendealternativ 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 boendealternativ ska främjas.

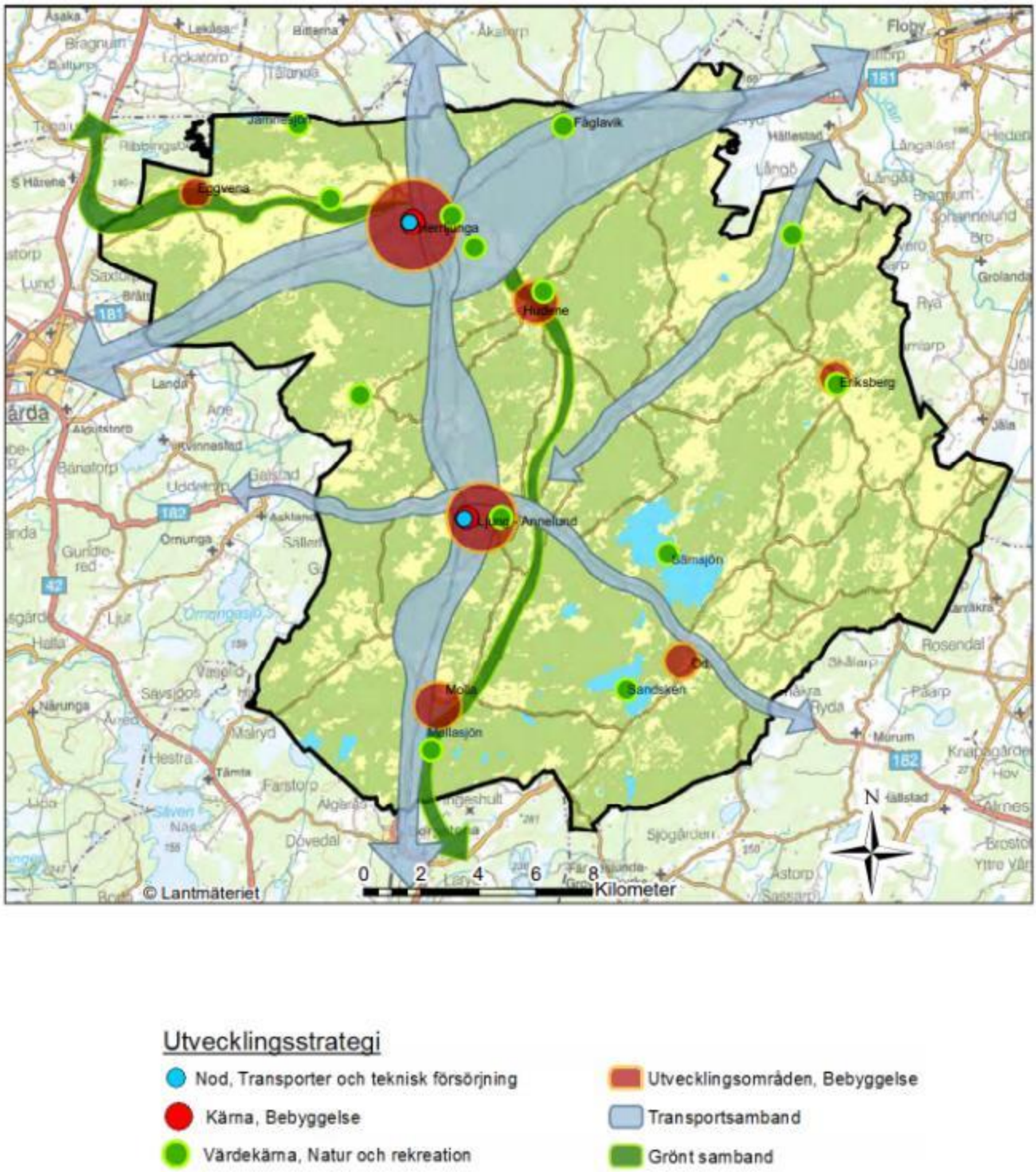


Bild 1. Herrljungas strukturbild Utvecklingsstrategi, Översiktsplan 2017-2035

Området är utpekat 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 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.

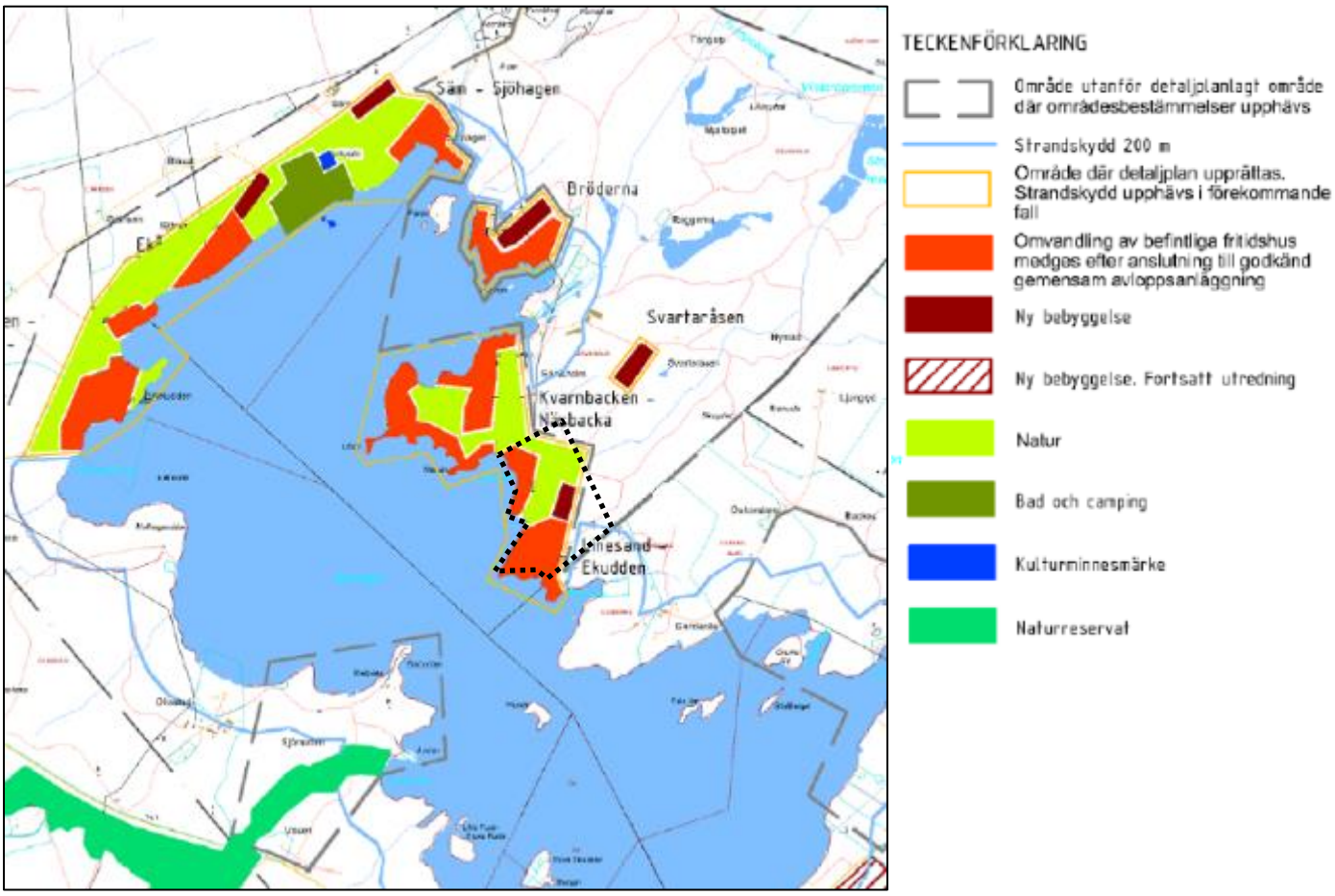


Bild 2. Utklipp ur LIS-plan för Sämsjöområdet, Planområdet markerat i svart

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 m^2.*
- *Den sammanlagda bruksarean för huvudbyggnad, gäststugor och uthus får ej överstiga 75 m^2.*

- *Inom hela området krävs bygglov för tillbyggnad av fritidshus och komplementbyggnader till dessa.*

Områdesbestämmelserna upphäves i sin helhet inom det föreslagna planområdet.

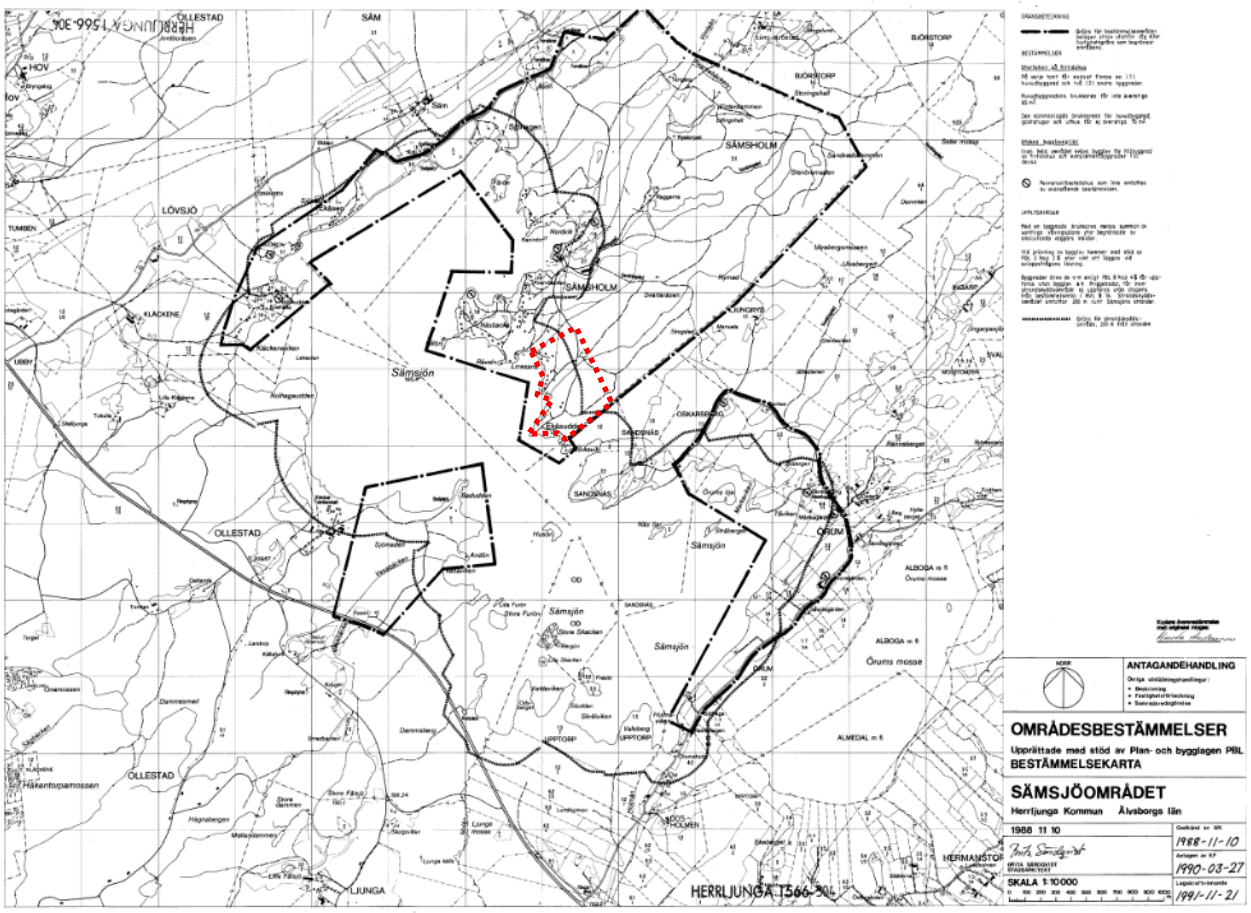


Bild 3. Områdesbestämmelser för Sämsjöområdet, planområdet markerat i rött

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 Sämsjön är ett område med mycket stort behov av åtgärd. Översiktlig tidplan för åtgärd är ca 6 år. 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 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 boendealternativ.

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 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 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 ianspråktaget 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 *Natur*$_1$. 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.

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 naturlig infiltration. Ingen avledning kommer ske från bostäder eller vägar och därav inte ledas till Sämsjön. 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. Planområdet har ett höjdparti i öster, med sluttande terräng mot Sämsjöns 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.

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.

Ett bergtekniskt utlåtande har gjorts av Tyrens AB 2019-07-10 för att identifiera eventuella block i mark eller berg som utgör en fall-/ras-risk. Inga block som i dagens läge utgör en rasrisk har observerats. Vidare rekommendationer är att vid all schaktning så måste försiktighet vidtagas då mark och jord är blockrik och stabilitetssituationen vid schaktplatsen snabbt kan förändras när massor tas bort. Vid eventuella bergschaktningsarbeten/sprängning ska bergsakkunnig anlitas för att utreda och besiktiga bergstabiliteten i förhållande till den sprängplan som upprättas. Utlåtandet bifogas planhandlingarna.

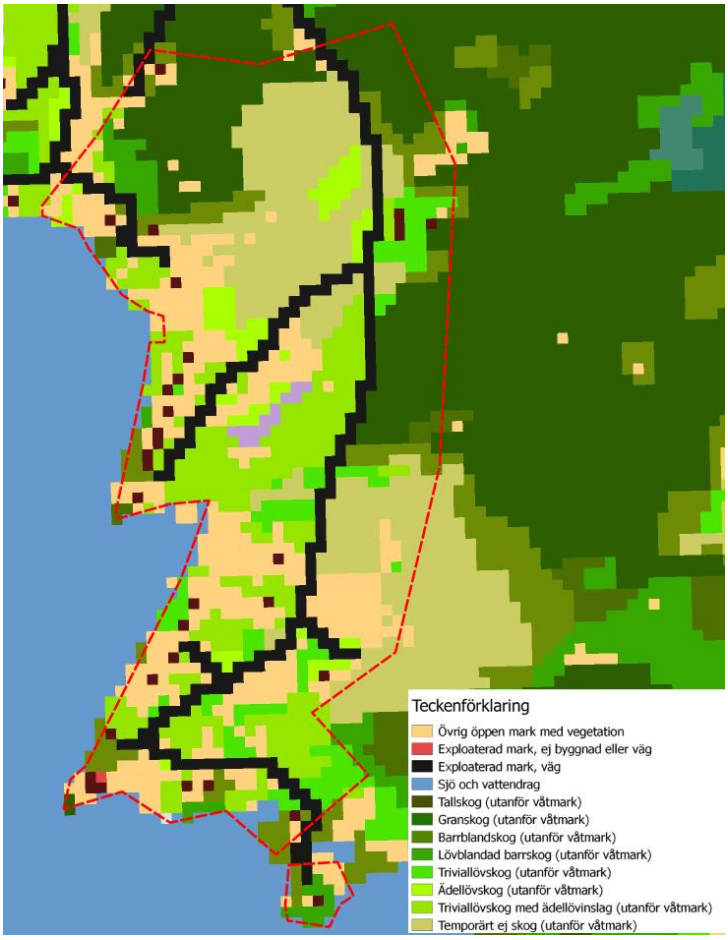


Bild 4. Marktyper från NMD. Planområdet markerat i rött

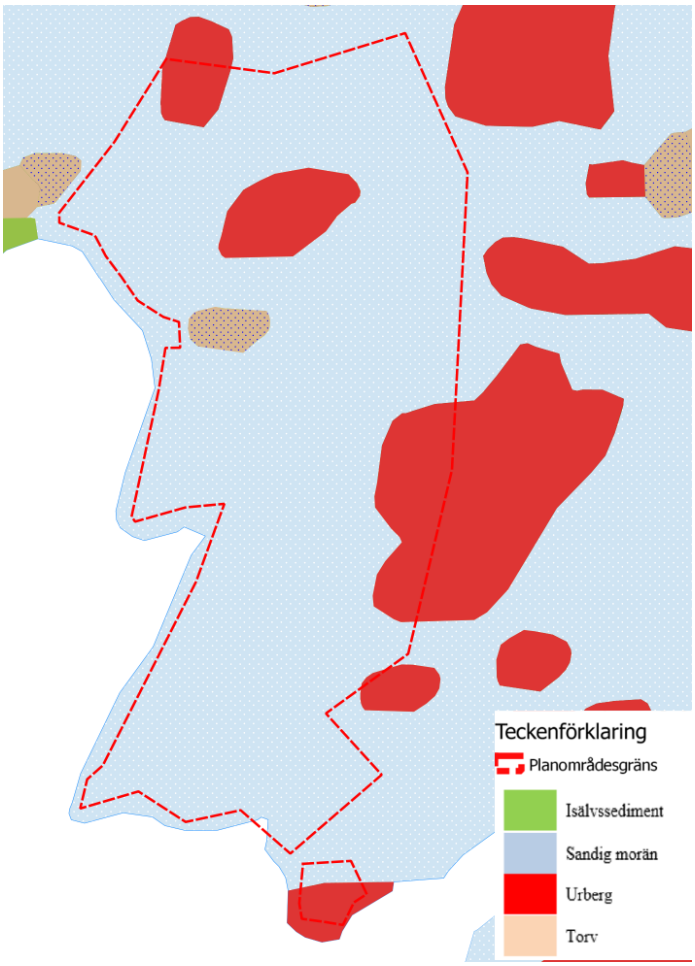


Bild 5, Jordartskarta, SGU

Topografi
Området är som längst mot strandlinjen som ligger cirka 186 meter över havet. Markhöjden ökar sedan stegvis mot öster. Den högsta punkten i området är 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. Fyra är belägna på avstyckade fastigheter. Övriga ca 23 ligger på arrendetomter inom stamfastigheten Sämsholm 2:1.
De gamla områdesbestämmelserna reglerar till bebyggelsen till 65 m^2 PBA samt 10 m^2 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. 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 Vatten och kommunen är i processen att införa ett verksamhetsområde för spill- och dricksvatten i Sämsholmsområdet. När LIS-planen antogs fanns det dock inga planer på att området skulle anslutas till det kommunala VA-nätet. 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 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 nivådifferensen 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 tillgrund för utformningen av detaljplanerna för området.”

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

PLANFÖRSLAGET

Natur

Största delen av planområdet kvarstår som naturmark och planläggs således som sådan. 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 öppningarna 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 m^2 i byggnadsarea.

Bebyggelsen delas upp i 14 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 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 tomter kommunen anser vara lämplig. För att undvika en överexploatering regleras storleken på byggnadsarea för byggnation till 200 m^2 per huvudbyggnad samt 40 m^2.
Startbesked för ny- eller tillbyggnad får ej ges förrän av kommunen godkänt avlopp har kommit till stånd.

För att undvika en överexploatering regleras storleken på byggnadsarea för byggnation till 200 m^2 per huvudbyggnad samt 40 m^2. Totalt innefattar förslaget 28 befintliga tomter och medger 35 nya huvudbyggnader.

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.

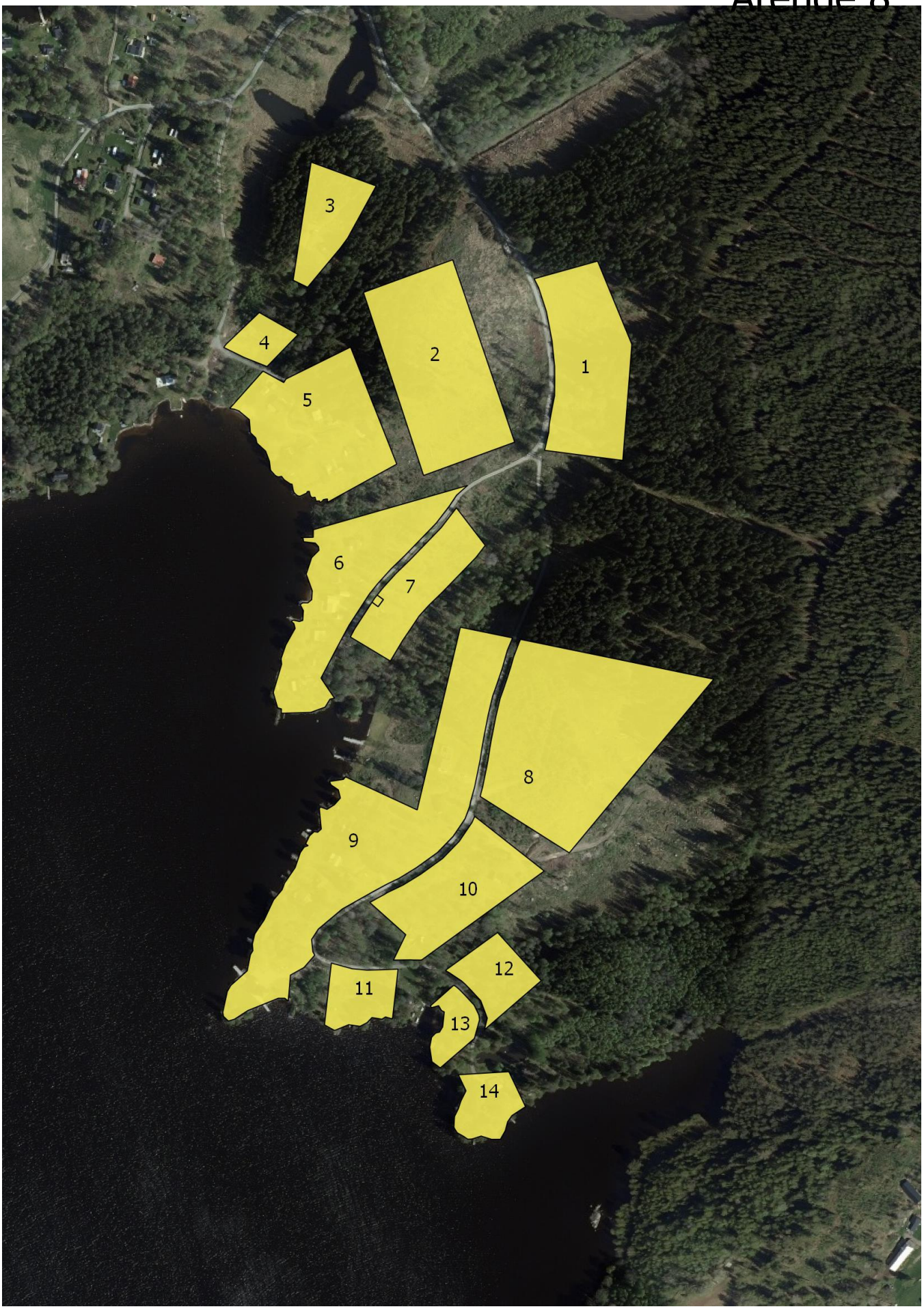


Bild 6. Delområden.

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.

Delområde 2
Planförslaget föreslår åtta nya tomter inom delområde 2. En ny väg som avslutas med en vändplats planeras för att angöra området. Strandskyddet kommer behöva upphävas inom drygt hälften av området. Området är ca 15 000 m^2.

Delområde 3
Området består av en befintlig arrendetomt. Området utgörs i sin helhet av en tidigare avstyckad tomt. En ytterligare huvudbyggnad medges. Området är ca 4300 m^2. Strandskyddet upphävs inom området.

Delområde 4
Detta område är ca 1600 m^2 och är således tänkt att möjliggöra enskild ny tomt. Hela området ligger inom strandskydd. Tomten begränsas med 4,5 meter prickmark mot *Gata*[1].

Delområde 5
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. För att undvika att befintlig bebyggelse utökas mot vattnet planläggs 12 meter med prickmark mot strandlinjen. Strandskyddet upphävs inom området.

Delområde 6
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. Byggrätterna begränsas med 4,5 meter prickmark mot *Gata*[1]. Strandskyddet upphävs inom området.

Delområde 7
Delområde 7 har en area på ca 5600 m^2 och i området tillåts totalt fem huvudbyggnader. Byggrätten begränsas med prickmark. Området ligger inom strandskydd. Byggrätterna begränsas med 4,5 meter prickmark mot *Gata*[1]. Strandskyddet upphävs inom området. Minsta fastighetsstorlek regleras till 1000 m^2

Delområde 8
Området är det största området av helt nya tomter. Den totala ytan är ca 20 000 m^2. Högsta antal huvudbyggnader är 10. Byggrätterna begränsas med 4,5 meter prickmark mot *Gata*[1] samt mot *Natur*. Mot den befintliga vägen väster om området planeras ett utfartsförbud.

Delområde 9
Området består av nio befintliga arrendetomter och planförslaget syftar till att möjliggöra ytterligare tre tomter. För att undvika att befintlig bebyggelse utökas mot vattnet planläggs 12 meter med prickmark mot strandlinjen. Byggrätterna begränsas med 4,5 meter prickmark mot *Gata*[1]. Strandskyddet upphävs inom området.

Delområde 10
Inom området finns två befintliga arrendetomter och planförslaget medger ytterligare två. Området är totalt ca 7 500 m^2. Byggrätterna begränsas med 4,5 meter prickmark mot *Gata*[1]. Strandskyddet upphävs inom området.

Delområde 11
Inom området finns två befintliga arrendetomter och planförslaget medger inga ytterligare tomter. Området är totalt ca 3000 m^2. För att undvika att befintlig bebyggelse utökas mot vattnet planläggs 12 meter med

prickmark mot strandlinjen. Byggrätterna begränsas med 4,5 meter prickmark mot *Gata*[1]. Strandskyddet upphävs inom området.

Delområde 12
Området är i dagsläget obebyggt men planförslaget medger 2 nya byggrätter. Området är totalt ca 3000 m^2. Byggrätterna begränsas med 4,5 meter prickmark mot *Gata*[1]. Strandskyddet upphävs inom området.

Delområde 13
Området innefattar en befintlig arrendetomt. Ingen ytterligare tomt medges. Området är ca 2000 m^2. 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. Strandskyddet upphävs inom området.

Delområde 14
Området utgörs i sin helhet av en tidigare avstyckad tomt. Ingen ytterligare tomt medges. Området är totalt ca 2850 m^2. För att undvika att befintlig bebyggelse utökas mot vattnet planläggs 12 meter med prickmark mot strandlinjen. 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 avloppet har godkänts av kommunen.

Vatten och avlopp
Befintliga fritidshus med enskilda avloppsanläggningar tillåts en ökad byggnadsarea förutsatt att avloppsanläggningarna är godkända av kommunen. Detta regleras genom planbestämmelsen a_1 – Bygglov får inte ges för ny eller tillbyggnad förrän av kommunen godkänt avlopp finns.

Det kommunala VA-nätet kommer byggas ut till området kring norra Sämsjön till 2025 enligt aktuell VA-plan. Fram till dess införande avser kommunen att vara mycket restriktiv med nyanläggningar av enskilda avloppsanläggningar. Detta innebär i praktiken att den föreslagna nyexploateringen ej kommer att komma till stånd förrän denna utbyggnad har kommit till stånd. 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 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 sannolikt 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 6 meter brett och med enskilt huvudmannaskap. Vägområdet är dimensionerat både för att innehålla körbana men även tillhörande funktioner som t.ex. dike.

Exploateringen som planförslaget medför 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 med prickmark, samt delområde 13 som angöras via fastigheten Sandsnäs 1:2. Denna tillfart ingår inte i planen men regleras av officialservitut, beteckning 1566-79.1.

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 nivådifferens 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, anläggningar för avlopp m.m. regleras genom respektive speciallag.

Tidplan

Planen genomförs med standardförfarande
Samråd: vår 2019
Granskning: vår 2020
Antagande: sommar 2020

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	Genomföran de-ansvarig	Driftsansvarig
Allmän platsmark			
NATUR1	Exploatör	Exploatör	Exploatör
GATA1	Exploatör	Exploatör	Fastigheter ingående i ga
El	Herrljunga Elektriska AB		
Kvartersmark	Resp. fastighetsägare /		
B	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 fastigheter i enlighet med plankartans bestämmelser.

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.

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
Kommunen bedömer därför att befintlig bebyggelse med godkända avlopp ska ha möjlighet att bygga ut innan området anslutits till det kommunala VA-nätet. För de helt nya tomterna som planen innehåller villkoras bygglov till 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. Bredband ägs och drivs av Sämsholms fiber

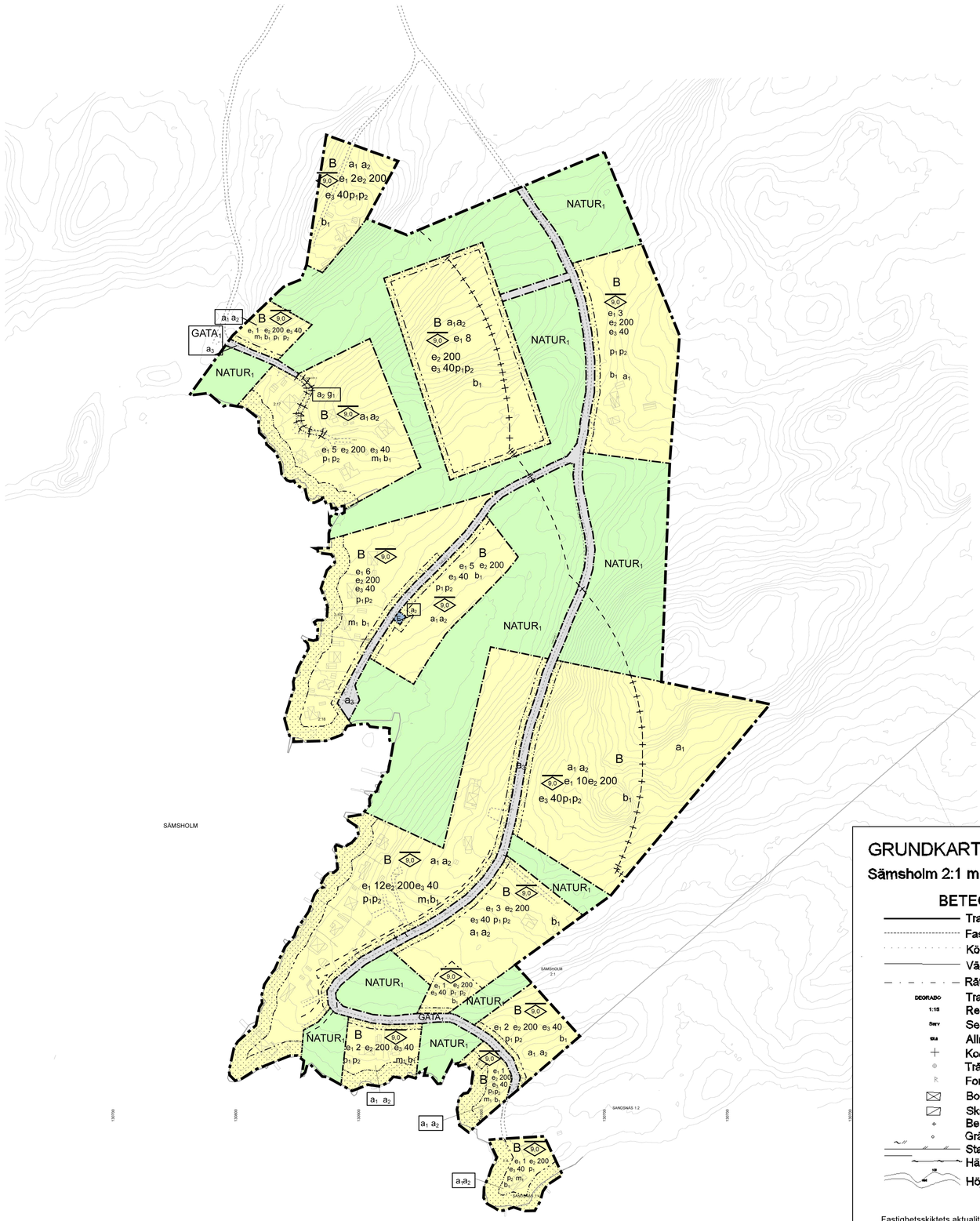
Gator
Exploatören ansvarar för $GATA_1$ inom planområdet på allmän platsmark. Vägområdet planläggs 6 meter brett. För drift av lokalgator svarar fastigheter ingående i gemensamhetsanläggning.

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

MEDVERKANDE

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 Riede



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B	Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
E_1	Nätstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

$NATUR_1$	Naturområde, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.
$GATA_1$	Gata, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

9.0	Högsta nockhöjd är angivet värde i meter , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e_1 0	Inom användningsområdet B, bostäder får högst angivet värde i avseende antal huvudbyggnader uppföras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e_2 0	Största byggnadsarea per huvudbyggnad är angivet värde i kvadratmeter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e_3 0	Största byggnadsarea per komplementbyggnad är angivet värde i kvadratmeter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

	Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
p_1	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
p_2	Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från tomtgräns eller sammanbyggas i gräns , PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Fastighet

Störningsskydd

m_1	Byggnader ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till en nivå +187,0 meter inte skadar byggnaden., PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Utförande

b_1	Endast 50 % av markytan får hårdgöras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vann laga kraft., PBL 4 kap. 21 §

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g_1	Markreservat för gemensamhetsanläggning för utfart. Kvartersmark, PBL 4 kap. 18 § 1 st

Villkor för startbesked

a_1	Startbesked får inte ges för ny- eller tillbyggnad förrän av kommunen godkänt avlopp har kommit till stånd. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Strandskydd

a_2	Strandskyddet är upphävt. inom kvartersmark. Kvartersmark, PBL 4 kap. 17 §
a_3	Strandskyddet är upphävt. Allmän plats. Allmän plats, PBL 4 kap. 17 §

ILLUSTRATIONER

- - - - - Illustrationslinje, 200 meter från strandkant

GRUNDKARTA

Sämsholm 2:1 m.fl.

BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Körbana
- Vägmitt
- Rättighet
- DEGRADO Traktnamn
- 1:15 Registernummer
- Serv Servitut
- 88.8 Allmän höjdpunkt
- Koordinatkryss
- Träd
- Fornminne
- Bostadshus
- Skärmtak
- Belysningsstolpe
- Gränspunkt
- Staket
- Häck
- Höjdkurvor

Fastighetsskiktets aktualitet: 2020-03-01
Detaljskiktets aktualitet: 2018-11-26
Skala 1:1000
Koordinatsystem i plan: Sweref 99 13 30.
Koordinatsystem i Höjd: RH2000
Standard enligt HMK för innehåll: 2
Standard enligt HMK för lägesnoggrannhet: 3

Upprättad av METRIA
Ann-Marie Hauguth, Mätningsingenjör

Skala 1:2000 (A1)

0 25 50 100 Meter

Detaljplan för:
Linesand och Ekudden
del av Sämsholm 2:1 m.fl
Herrljunga kommun, Västra Götalands län

Antagandehandling
2020-06-03

HERRLJUNGA KOMMUN

Emil Hjalmarsson
Kommunarkitekt

Viktor Ljungström
Planarkitekt, Metria AB