

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



SAMHÄLLSBYGGNAD
PLAN-TRAFIK

Antagen SBN 2018-06-12 § 100
Laga kraft 2018-07-11

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

Handlingsförteckning

Detaljplaneändringen består av följande handlingar:

Plankarta

Planbeskrivning

Övriga handlingar till detaljplanen:

Fastighetsförteckning

Handläggare

Judit Ernvik

Planarkitekt

Samhällsbyggnad

Maj, 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

PLANBESKRIVNING

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

Justering av planhandlingar

Efter samrådet och granskningen har planhandlingarna justerats utifrån de synpunkter som kommit in.

I plankartan har planbestämmelsen om reglerad mark höjd till +47,25 RH2000 tagits bort för att inte låsa detaljplanen till en specifik höjd utan att kunna anpassa höjden efter eventuella framtida förändringar i beräknat högsta vattenstånd. Anpassad mark höjd för beräknat högsta vattenstånd regleras därför lämpligast i bygglovet utifrån länsstyrelsens rekommendationer. I planbeskrivningen har förtydliganden gjorts vad gäller vatten och avlopp samt dagvattenhantering.

Planens syfte och huvuddrag

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

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



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

Förslag till ändring

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

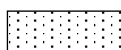
från fastighetsgräns. Byggnadsarean utökas från 50 kvm för huvudbyggnad och 10 kvm för komplementbyggnad till en total byggnadsarea om 120 kvm valfritt fördelat på huvudbyggnad och komplementbyggnad. I samband med detta regleras också nockhöjden för huvudbyggnad till 6 meter med en takvinkel på 30-40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

Förslaget innebär följande ändringar på plankartan:

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

UTNYTTJANDEGRAD

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



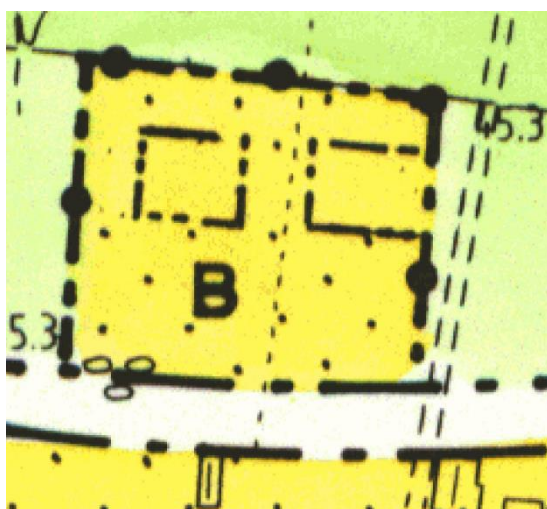
BEGRÄNSNING I MARKENS BEBYGGANDE

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

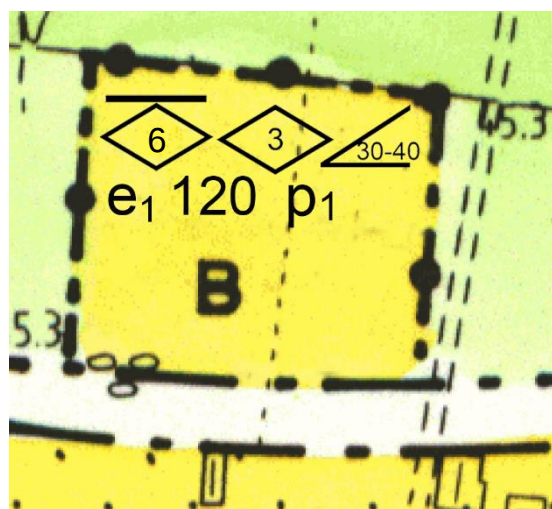
Bestämmelser som *införs* inom området som är aktuellt för ändring (norr om Almertz väg):

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

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



Gällande detaljplan, antagen 1999.



Förslag till ändring med ovan beskrivna bestämmelser.

Naturmiljö

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

Risk för höga vattenstånd

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

Vatten och avlopp

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

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

Behovsbedömning

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

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

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Planförfarande

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

Tidsplan

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

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- program med miljökonsevensbeskrivning
- fastighetsförteckning
- grundkarta
- samrådsredogörelse

GRUNDKARTAN

Grundkartan är upprättad av Lidköpings mättningskontor i maj 1998.
Koordinatsystem: lokalt. Höjdsystem: Rikets -1900. Mätclass II



Antagen av kommunfullmäktige 1999-05-17 §78.
Laga kraft 1999-06-22

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturmark
- GCVÄG Gång- och cykelväg

Kvartersmark

- B Bostäder

Vattenområden

- W Öppet vattenområde
- WV Småbåtshamn

UTNYTTJANDEGRAD

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

BEGRÄNSNING I MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

Utfart, stängsel

- Stängsel skall finnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen har vunnit laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.

Bygglov får inte lämnas förrän befintlig järnvägsövergång stängts för biltrafik och väganslutning sker via befintlig plankorsning vid Filsbäcksbadet.

Detaljplan för del av FILSBÄCK 3:4 m fl

Lidköpings kommun

upprättad av VIPROJ AB i augusti 1998

Petter Ögland
Petter Ögland arkitekt SAR

Skala 1:2000

7038

Innehållsförteckning

FILSBÄCK 3:4 m fl, del av

Fastställd 1999-06-22

7038

1	Planbeskrivning	
2	Genomförandebeskrivning	
3	Samrådsredogörelse	
4	Fastighetsförteckning	98 12 18

5	Program	
6	Miljökonsekvensbeskrivning	
7	Samrådsredogörelse	
8	KF § 12 - godkänner programförslaget	98 02 16

UTSTÄLLNING

9	BN § 159 - godkännande för utställning	98 12 16
10	Kungörelse	98 12 21
11	Tidningsannonser	98 12 21

UNDERRÄTTELSE

12	Sakägare	98 12 22
13	Länsstyrelsen	98 12 21
14	Lantmäteriet	98 12 21
15	Kommunala kontor	98 12 21
16	Kompletterande utskick till fastighetsägare	99 01 05

SYNUNKTER

17	Miljö- och Hälsoskyddsnämnden	99 01 18
----	-------------------------------	----------

FORTSATT HANDLÄGGNING

18	SBK - utlåtande + brev	99 01 20
19	BN § 6 - återremiss för komplettering	99 01 27
20	SBK - brev till MHN	99 03 10
21	MHN	99 03 16
22	BN § 51 - godkänner för antagandeprövning hos KF	99 03 24
23	KF § 78 - antagande	99 05 17
24	Underrättelse om antagande, kungörelse	99 05 27
25	LS prövningsbeslut	99 06 02
26	Lagakraftbevis	99 06 22
27	Upphävande av strandskydd	00 02 02

Övriga handlingar tillhörande ärendet finns i pärm (nr 7038)

Detaljplan för del av Filsbäck 3:4 m fl i Lidköpings kommun

Upprättad av VIPROJ AB i augusti 1998

Antagen av kommunfullmäktige 1999-05-17 §78.

Laga kraft 1999-06-22

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

- Program med miljökonsekvensbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att ge möjlighet att komplettera befintligt sommarstugeområde som omfattar 65 hus med ytterligare 12 hus samt att säkra allmänhetens tillträde till strandområdet.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet är beläget vid vänerstranden i den norra delen av Filsbäcks sommarstugeområde och omfattar totalt ca 10 hektar.

Markägförhållanden

Filsbäck 3:4 är privatägt och ägs av Christian Poucette, Filsbäcks egen-
dom. Marken längs stranden, Filsbäck 2:1, 3:4, 2:14, 2:15 ägs gemen-
samt av Poucette (75%), kommunen (17,5%) och Sjukhuspersonalens
byggnadsföretag i Lidköping u p a (7,5%). Fastigheterna Filsbäck 2:14
och 2:15 ägs av Sjukhuspersonalens byggnadsföretag i Lidköping u p a.

Markägoförhållanden

Filsbäck 3:4 är privatägt och ägs av Christian Poucette, Filsbäcks egen-
dom. Marken längs stranden, Filsbäck 2:1, 3:4, 2:14, 2:15 ägs gemen-
samt av Poucette (75%), kommunen (17,5%) och Sjukhuspersonalens
byggnadsföretag i Lidköping u p a (7,5%). Fastigheterna Filsbäck 2:14 och
2:15 ägs av Sjukhuspersonalens byggnadsföretag i Lidköping u p a.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och bedömningar

Vänern med öar och strandområden är i sin helhet av riksintresse på grund
av natur- och kulturvärden. Turismens och det rörliga friluftslivets intressen
skall särskilt beaktas vid exploatering.

I översiktsplanen för Lidköpings kommun, antagen av fullmäktige
1991-02-18, anges att generalplanen för centralorten GPL-80 skall gälla
som fördjupad översiktsplan. I denna redovisas det aktuella området i Fils-
bäck som koloniområde. Filsbäcks dispositionsplan, antagen 1977-04-25
ligger till grund för GPL-80 och här redovisas området som fritidsstugom-
råde.

I översiktsplanen konstateras vidare att GPL-80 skall revideras i sina delar
och för Östra Sannerna resp Filsbäck skall fördjupade översiktsplaner utar-
betas. Kommunen har i oktober 1993 lagt fram en inventering över de in-
tressen som berör området.

Detaljplan, områdesbestämmelser och strandskydd

För fritidsstugeområdet söder om planområdet gäller områdesbestämmelser
upprättade i april 1989, se karta på sidan 4. Dessa syftar till att säkerställa
områdets nuvarande användning som fritidsstugeområde. På varje tomt-
plats tillåts en huvudbyggnad på 50 kvm bruttoarea. Komplementbyggnad-
er får sammanlagt ha högst 10 kvm bruttoarea.

Området öster om planområdet med bl a Filsbäcks badplats är detaljplane-
rat.

För hela området norr om järnvägen gäller strandskyddsförordnande. Detta
innebär att det är förbjudet att uppföra nya byggnader, väsentligt ändra
nyttjandet av befintliga byggnader eller uppföra anläggning/anordning som

inskränker allmänhetens tillgänglighet till stranden. Undantag kan göras efter prövning (tillstånd) av byggnadsnämnden.

Program med miljökonsekvensbeskrivning

Program med MKB upprättades i september 1997 och antogs av kommunfullmäktige 1998-04-17. I programmet föreslås, att 12 fritidshus kan byggas norr om järnvägen på den del av området som i dag redan är privatiserat. Husen skall ges samma storlek och teknisk standard som befintliga hus. Trafikmatning skall ske via befintlig bevakad järnvägsövergång vid Filsbäcksbadet och strandområdet skall göras tillgängligt för allmänheten och skötas i samråd med kommunen.

Sammanfattningen av miljöpåverkan är att de 12 fritidshusen byggs på den del av naturområdet som i princip redan är ianspråktaget och privatiserat. Vätern bedöms inte påverkas av vattenutsläpp. I naturområdet norr om fritidsstugorna görs naturvårdsinsatser, så att naturvärdena i området restaureras. Stranden blir tillgänglig för bad och rekreation. Trafiksäkerheten inom området ökar väsentligt genom att den befintliga obebakade järnvägsövergången kan stängas för biltrafik och trafiken ledas via den bevakade järnvägsövergången.

Nackdelar uppstår för den del av växt- och djurlivet som är beroende av en ostörd livsmiljö. Den bebyggda delen av planområdet utgör endast ca 4% av Östra Sannorna, varför denna olägenhet kan anses vara liten i förhållande till de positiva effekter som planförslaget innebär.

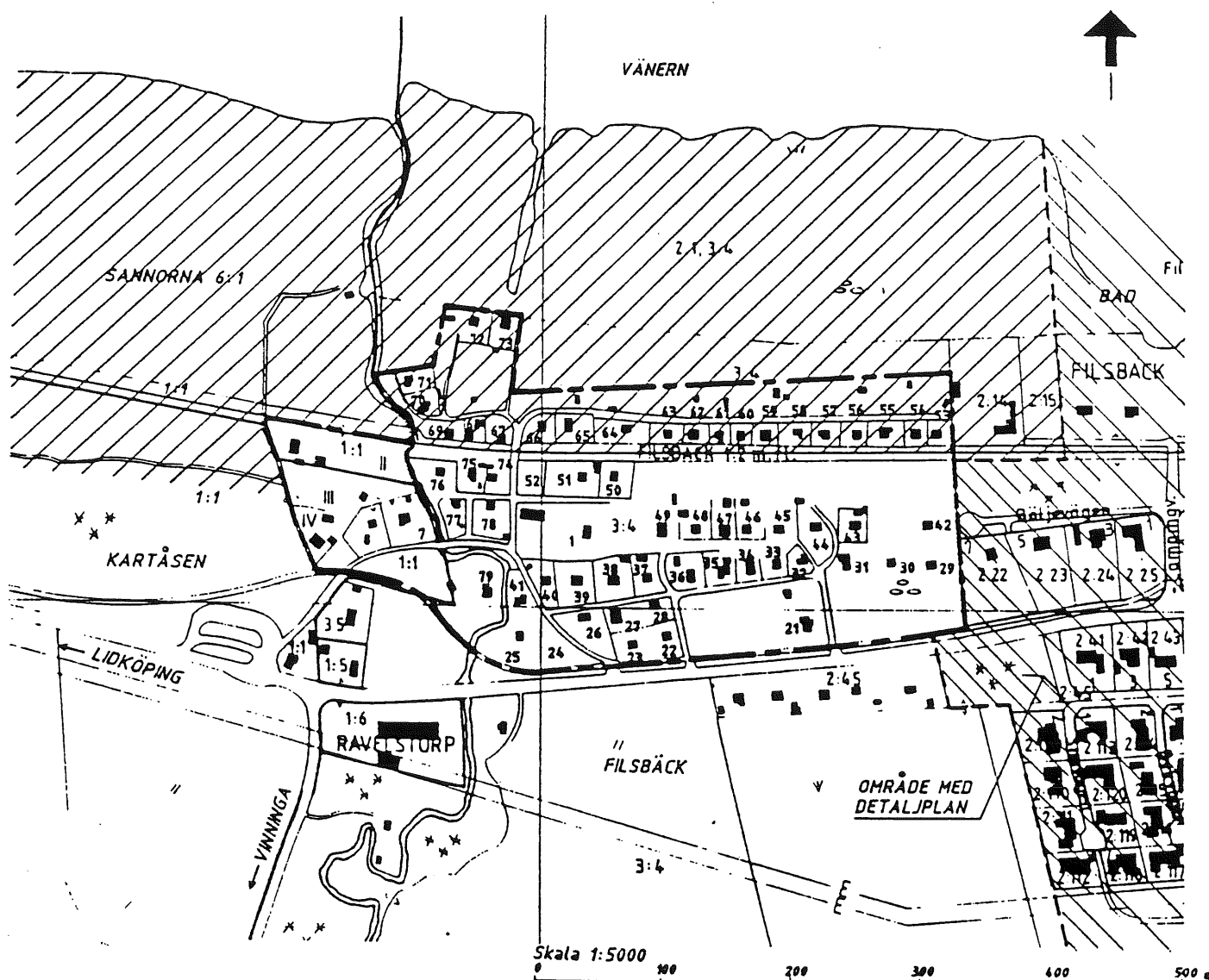
Samrådsredogörelse

Stadsbyggnadskontoret har upprättat en samrådsredogörelse. I denna föreslås följande justeringar av planförslaget:

- att lokalgatan förläggs enligt samrådsmötets önskningar
- att gränsen mellan öppet vattenområde och naturområde förläggs i den yttre strandkanten
- att stängselskyldighet införs för bostadsmarken i gränsen mot naturmarken
- att kapitlet Teknisk försörjning uppdateras
- att upphävandet av strandskyddet beskrivs och motiveras

I föreliggande planförslag har ovanstående synpunkter beaktats både på plankartan och i planbeskrivningen

KARTA 1 OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR DEL AV FILSBÄCK 3:4 M FL



— — — — — Gräns för bestämelseområdet

1, 2, 3, II, III Numrering av tomtplats enligt befintlig ordning

1:1 Fastighetsbeteckning

////// Område med strandskyddsförordnande enl. naturvårdslagen

§ 1 Storlek på fritidshus

På varje tomt (tomtplats) får endast finnas en (1) huvudbyggnad vars bruttoarea* inte får överstiga 50 kvm. Komplementbyggnader får sammanlagt ha högst 10 kvm bruttoarea.

§ 2 Minskad bygglovplikt

Mindre om- och tillbyggnad får efter medgivande från berörda grannar utföras utan bygglov. Åtgärd skall skriftligen anmälas till byggnadsnämnden.

* Bruttoarea (BTA)

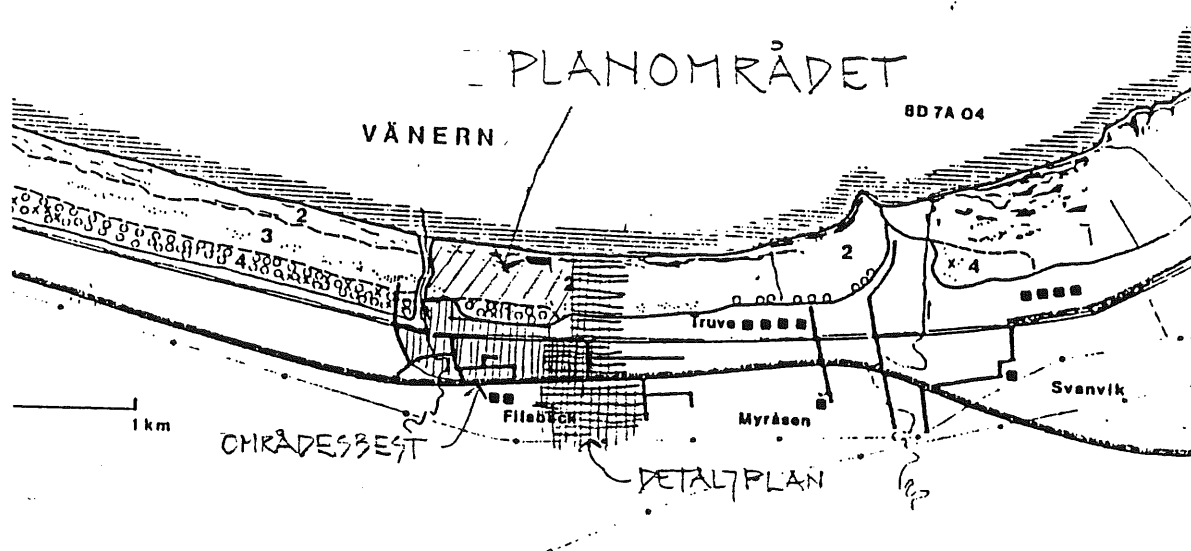
Med bruttoarea avses area av våningsplan (ett eller flera) begränsat av ytterväggs utsida i golvnivå. (Svensk Standard SS 021050.)

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är plant och ingår i våtmarksområdet Östra Sannorna som är av klass 1 enligt länsstyrelsens våtmarksinventering, meddelande 2/91 och som karaktäriseras av en serie strandvallar. Se nedanstående figur.



Inom planområdet finns två olika naturtyper. Närmast Vänern är det våtmarksstrand vid sjö (2), där marken ansluter till befintlig badplats. Här finns bl a hög- och dvärgvass samt strandskräppa, uppvuxen alskog, sly och vass. Här bedrevs tidigare slätter.

Området närmast den befintliga bebyggelsen består av öppen våt fastmark (1) och är kraftigt privatiserat av de boende i sommarstugeområdet med bl a privata gångstigar till stranden. Inom detta område föreslås de nya fritidshusen.

Planområdet omfattar ca 10 ha. Den del av planområdet som avses bebyggas utgör ca 3 ha av Östra Sannornas totala 77 ha. Den i planen säkerställda naturmarken uppgår till ca 7 ha.

Grundförhållanden

Ingen geoteknisk undersökning har utförts. Inom planområdet finns sand under ett tunt jordlager.

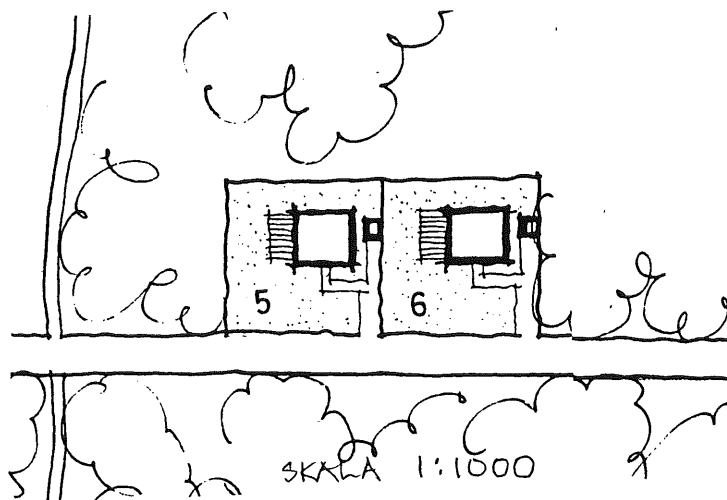
Bebyggelseområden

Fritidsstugor

Söder om planområdet ligger Filsbäcks sommarstugeområde med 65 hus på arrendetomter. Öster om planområdet ligger fastigheten Filsbäck 2:14, ett semesterhem som ägs av Sjukhuspersonalens byggnadsföretag i Lidköping u p a.

Inom planområdet föreslås 12 fritidsstugor, som placeras parvis men ej sammanbyggda för att bibehålla så stora naturområden som möjligt mellan byggnaderna. Fritidsstugorna byggs på tomtplatser som arrenderas av fastighetsägaren till Filsbäck 3:4. Mot naturmarken skall tomtplatserna förses med stängsel så att det klart framgår vad som är privat och allmänt område. Varje tomtplats får bebyggas på samma sätt som i befintligt område, dvs med en huvudbyggnad om 50 kvm BTA och komplementbyggnader om högst 10 kvm BTA. Se nedanstående figur.

Området mellan den föreslagna vägen och befintlig bebyggelse, som idag redan är privatiserad, föreslås läggas till tomtmarken. Tillfart till de befintliga stugorna kommer att ske från den nya vägen och biluppställningsplats kan ordnas på den tillkommande tomtmarken.



Friytor

Naturmiljö

Den norra delen av planområdet består av våtmarksstrand vid sjö med strandvallar bevuxna med vass, sly och al. Inom denna del föreslås att naturvårdande insatser görs av fastighetsägaren i nära samråd med kommunens Park- och fritidsförvaltning. Detta arbete samordnas med motsvarande åtgärder i delarna väster om planområdet. Samråd med länsstyrelsen om naturvårdsåtgärderna förutsätts ske.

Befintliga stigar och öppningar i vegetationen röjs och ansluts till den föreslagna bostadsvägen, vilket innebär att naturområdet och stranden blir mer tillgängligt för övriga sommarstugeägare samt besökare från både rastplatsen och Filsbäcksbadet. I denna strandzon kan röjning i vassen utföras för att skapa en badstrand och befintliga mindre badbryggor bibehållas.

Strandskydd

Strandskyddet förutsätts upphävas inom planområdet för bostäder, småbåtshamn och lokalgata. Prövningen av att dessa anläggningar kan tillkomma sker i denna detaljplan och prövningen av utformningen sker i samband med bygglov.

Vattenområden

I den västra delen av planområdet rinner Filsbäcken ut i Vänern. Här har skapats en naturlig hamn som tagits i anspråk för mindre småbåtar. Denna hamn bekräftas i planförslaget och ges möjlighet till en viss utvidgning, så att även de boende i de nya fritidsstugorna kan erhålla en båtplats.

I planen anges vattenområdet norr om naturområdet som öppet vattenområde. I denna strandzon kan röjning i vassen utföras för att skapa en badstrand. Inom detta område kan befintliga mindre badbryggor behållas.

Gator och trafik

Vägar och järnväg

Genom det befintliga sommarstugeområdet går smala grusvägar, som i söder till riksväg 44 samt en rastplats. Sommarstugeområdet delas av järnvägen "Kinnekullebanan", som trafikerar av rälsbuss och viss godstrafik. Inom området finns en plankorsning med järnvägen, där sikten är dålig. Denna förelås stängas för biltrafik och endast användas för gång- och cykeltrafik.

Öster om planområdet finns en bevakad plankorsning med järnvägen, vilken leder ner till Filsbäcksbadet. Planområdet samt befintliga sommarstugor norr om järnvägen ansluts till det befintliga vägnätet inom Filsbäcksbadet och därmed med den befintliga bevakade järnvägsövergången där. En ny "bostadsväg" byggs för att betjäna de nya husen. Vägen leds ner till hamnen. Vägområdet är 7 m brett för att ge plats åt gående och vägen byggs ca 3 m bred samt grusas. Nuvarande väg läggs igen och de befintliga husen norr om järnvägen får utfart till den nya vägen, vilket ger en bättre trafikmiljö.

Gång- och cykelstråk

Omedelbart söder om sommarstugeområdet går en gång- och cykelväg mellan centralorten och Filsbäck. Befintliga grusvägar inom fritidsstugeområdet utgör attraktiva promenadvägar för de boende och för besökare till Filsbäcksbadet. Den föreslagna nya bostadsvägen kommer att tjäna som promenadväg mellan Filsbäcksbadet och den lilla hamnen i Filsbäckens mynning samt till naturområdet och stranden. Den befintliga korsningen med järnvägen kommer att ligga kvar endast som gång- och cykelväg. Samråd med Banverket förutsätts ske vid utformningen och projektering av gång- och cykelvägen samt korsningen med järnvägen.

Teknisk försörjning

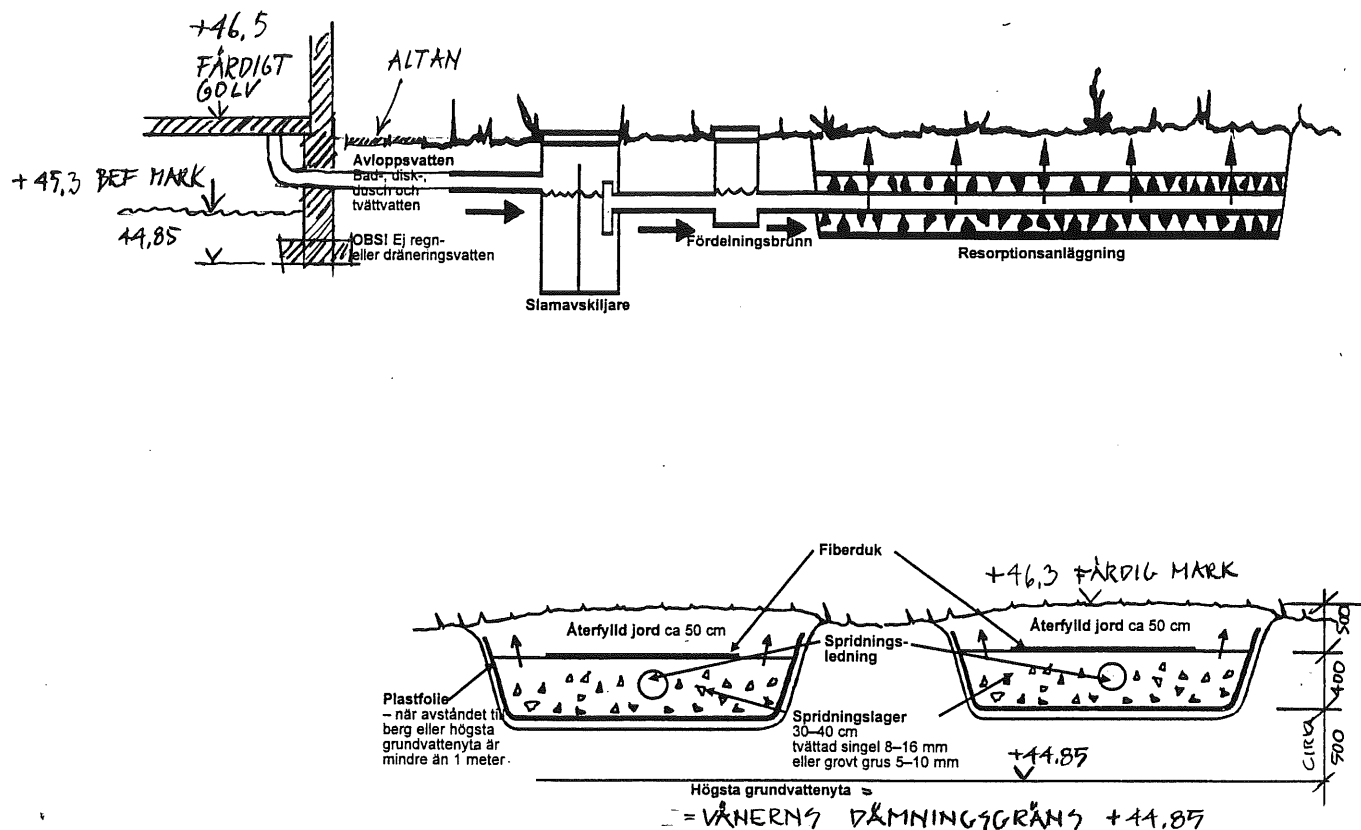
Vatten och avlopp

För befintliga fritidshus gäller för närvarande att sommarvattenledningar finns framdragna till vissa vattenposter utanför tomtmark. Spillvattnet infiltreras i vissa fall i stenkista på tomtmark. Toalettfrågan är löst med torrklosett och latrinhämtning. Diskussion pågår om att legalisera indragning av sommarvatten i de befintliga husen och att lösa avloppsfrågan för bad-, disk-, dusch- och tvättvatten.

De tillkommande 12 fritidshusen föreslås anslutas till befintliga sommarvattenledningar som dras in i husen. Husen förses med torrklosett och latrinhämtning alternativt med mulltoa.

För avloppsvattnet (bad-, disk-, dusch- och tvättvatten) kan två lösningar skisseras

- gemensam anslutning till kommunens avloppsledning tillsammans med övriga stugor norr om järnvägen
- resorptionsanläggning i princip utformad enligt skiss på sidan 9, som bygger på Miljö- och hälsoskyddskontorets informationsbroschyr om avloppsanläggningar. Resorptionsanläggningen utförs gemensam för de två hus som placeras tillsammans och byggs upp norr om husen. Slutlig utformning av avloppsanläggningarna görs i samband med bygglovansökan.



Administrativa frågor

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsen. Markägaren utför planerade vägar, avstängning av nuvarande järnvägs korsning samt vidtar skötselåtgärder i naturområdet i samråd med kommunens Park- och fritidskontor.

Bygglov får inte lämnas förrän befintlig järnvägsövergång stängts för biltrafik och väganslutning sker via befintlig bevakad plankorsning vid Filsbäcksbadet.

VIPRO AB

Petter Ögland, arkitekt SAR

Beskrivningen har kompletterats under rubriken teknisk försörjning stycket vatten och avlopp med anledning av miljö- och hälsoskyddskontorets krav på redovisning av omhändertagandet av avloppsvattnet från den nya bebyggelsen.

VIPRO AB 1999-02-11

Petter Ögland

Detaljplan för del av Filsbäck 3:4 m fl
i Lidköpings kommun
Upprättad av VIPROJ AB i augusti 1998

Antagen av kommunfullmäktige 1999-05-17 §78.
Laga kraft 1999-06-22

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Området avses bebyggas med fritidshus. Bygglov får inte lämnas förrän befintlig järnvägsövergång stängts för biltrafik och väganslutning sker via befintlig bevakad plankorsning vid Filsbäcksbadet. Utbyggnaden kommer att ske successivt och i takt med efterfrågan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsen. Markägaren utför planerade vägar, avstängning av nuvarande järnvägs korsning samt vidtar skötselåtgärder i naturområdet i samråd med kommunens Park- och fritidskontor.

Avtal

Fastighetsägaren skall i avtal med ägaren till Filsbäck 2:14, 2:15 överenskomma om rätt att få disponera bilväg över fastigheterna för anslutning till järnvägsövergången vid Filsbäcksbadet.

Naturmarken som ingår i planen ägs gemensamt av fastigheterna Filsbäck 2:1, 3:4, 2:14, 2:15. Genom avtal överförs ansvaret för skötseln av naturmarken till fastigheten Filsbäck 3:4.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

I planen förutsätts att husen uppförs på arrendemark och att respektive tomtplats ej styckas.

VIPROJ AB


Petter Ögland, arkitekt SAR



Antagen av Kommunfullmäktige § 12 1998-04-17

DETALJ PLANPROGRAM FÖR KOMPLETTERING AV FILSBÄCKS FRITIDSTUGEOMRÅDE PÅ FILSBÄCK 3:4 OCH 2:1 I LIDKÖPINGS KOMMUN

INNEHÅLL

Bakgrund och syfte
Plandata
Tidigare ställningstaganden
Förutsättningar
Planprogram
Genomförande
Miljökonsekvensbeskrivning

Upprättat i sep 1997 av VIPROJ AB

Petter Ögland

Petter Ögland
Arkitekt SAR

BAKGRUND OCH SYFTE

Markägaren till Filsbäck 3:4 har inkommit till kommunen med en förfrågan om att få komplettera befintligt sommarstugeområde som omfattar 65 hus med ytterligare 12 hus. Syftet med detta planprogram är att närmare klargöra förutsättningarna för den tänkta utbyggnaden.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet är beläget vid vänerstranden i den norra delen av Filsbäcks sommarstugeområde och omfattar totalt ca 3,5 hektar.

Markägförhållanden

Filsbäck 3:4 är privatägt och ägs av Christian Poucette, Filsbäcks egendom. Marken längs stranden, Filsbäck 2:1, 3:4 ägs gemensamt av kommunen, Poucette och Sjukhuspersonalens byggnadsföretag i Lidköping u p a.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och bedömningar

Vänern med öar och strandområden är i sin helhet av riksintresse på grund av natur- och kulturvärden. Turismens och det rörliga friluftslivets intressen skall särskilt beaktas vid exploatering.

I översiktsplanen för Lidköpings kommun ÖP-90, antagen av fullmäktige 1991-02-18, anges att generalplanen för centralorten GPL-80 skall gälla som fördjupad översiktsplan. I denna redovisas det aktuella området i Filsbäck som koloniområde. Filsbäcks dispositionsplan, antagen 1977-04-25 ligger till grund för GPL-80 och här redovisas området som fritidsstugområde.

I ÖP-90 konstateras vidare att GPL-80 skall revideras i sina delar och för Östra Sannerna resp Filsbäck skall fördjupade översiktsplaner utarbetas. Kommunen har i oktober 1993 lagt fram ett diskussionsunderlag för Östra Sannerna. Denna handling redovisar bl a de intressekonflikter som finns

inom området. Kommunen har i samband med dessa diskussioner uttalat att kommunen ser positivt på den skisserade utbyggnaden av Filsbäcks fritidsstugområde.

Detaljplan, områdesbestämmelser och strandskydd

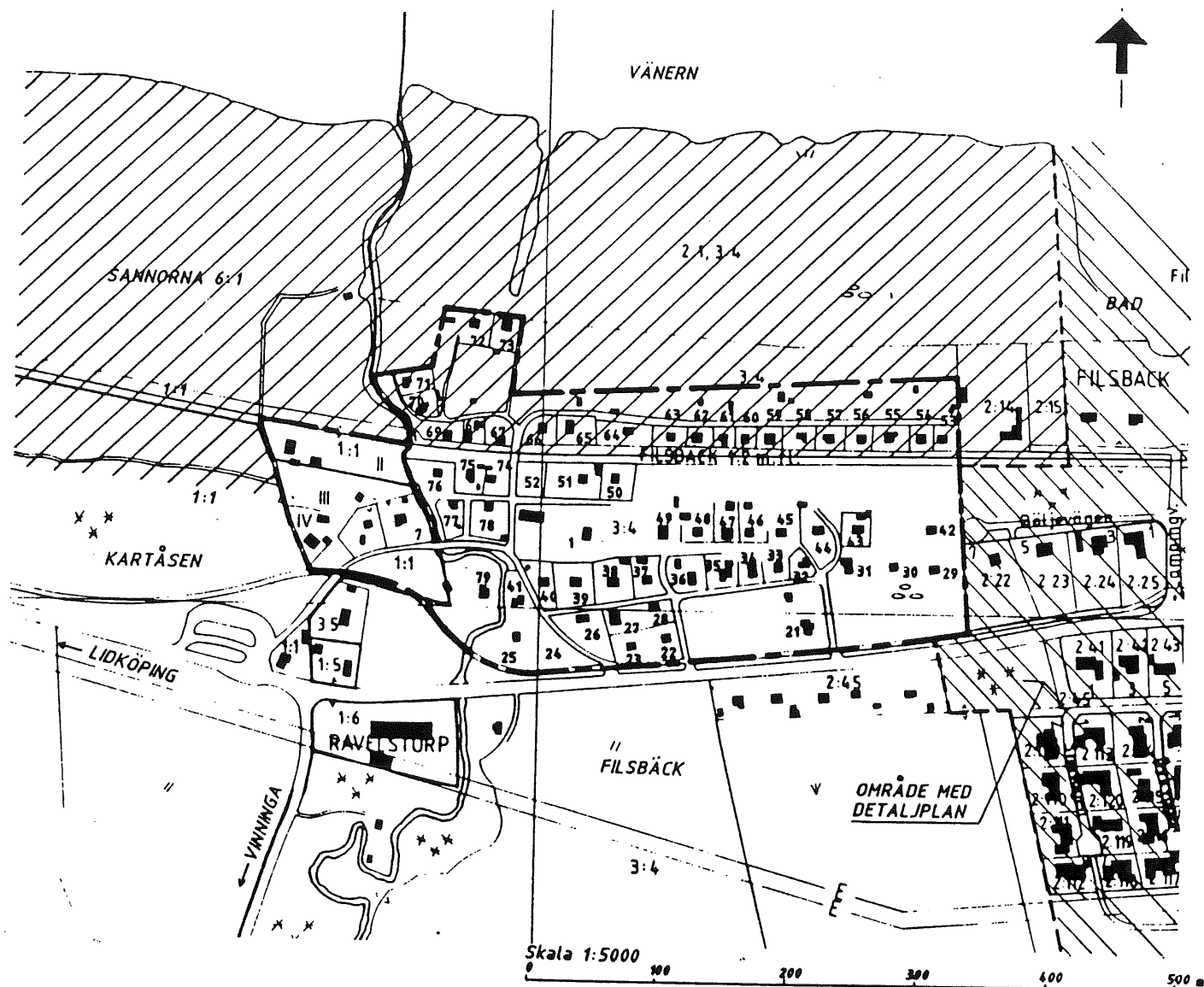
För fritidsstugeområdet söder om planområdet gäller områdesbestämmelser upprättade i april 1989. Dessa syftar till att säkerställa områdets nuvarande användning som fritidsstugeområde. På varje tomtplats tillåts en huvudbyggnad på 50 kvm bruttoarea. Komplementbyggnader får sammanlagt ha högst 10 kvm bruttoarea.

Bestämmelserna reglerar endast befintlig bebyggelse. För nya fritidshus gäller generell lämplighetsprövning, vilken utförs av byggnadsnämnden. En komplettering i större omfattning bör föregås av en detaljplan.

Området öster om planområdet med bl a Filsbäcks badplats är detaljplanerat.

För hela området norr om järnvägen gäller strandskyddsförordnande. Detta innebär att det är förbjudet att uppföra nya byggnader, väsentligt ändra nyttjandet av befintliga byggnader eller uppföra anläggning/anordning som inskränker allmänhetens tillgänglighet till stranden. Undantag kan göras efter prövning (tillstånd) av byggnadsnämnden.

KARTA 1 OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR DEL AV FILSBÄCK 3:4 M FL



— — — Gräns för bestämmeelseområdet

1, 2, 3, II, III Numrering av tomtplats enligt befintlig ordning

1:1 Fastighetsbeteckning

////// Område med strandskyddsförordnande enl. naturvårdslagen

§ 1 Storlek på fritidshus

På varje tomt (tomtplats) får endast finnas en (1) huvudbyggnad vars bruttoarea* inte får överstiga 50 kvm. Komplementbyggnader får sammanlagt ha högst 10 kvm bruttoarea.

§ 2 Minskad bygglovplikt

Mindre om- och tillbyggnad får efter medgivande från berörda grannar utföras utan bygglov. Åtgärd skall skriftligen anmälas till byggnadsnämnden.

* Bruttoarea (BTA)

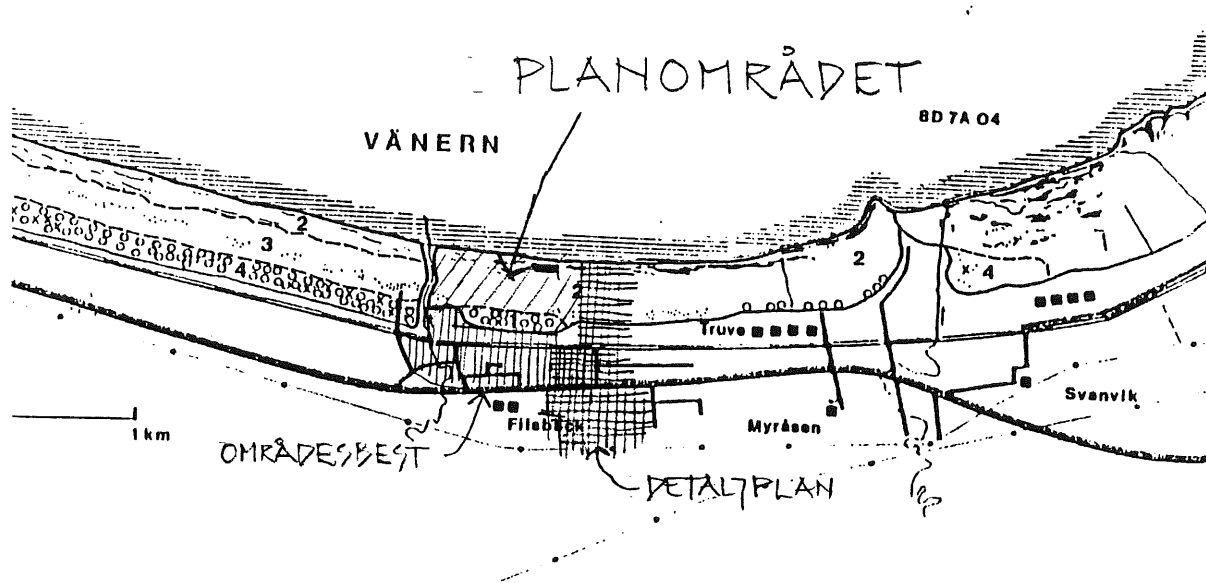
Med bruttoarea avses area av våningsplan (ett eller flera) begränsat av ytterväggs utsida i golvnivå. (Svensk Standard SS 021050.)

FÖRUTSÄTTNINGAR

Topografi och vegetation

Planområdet är relativt plant och i den norra delen finns uppvuxen alskog, sly och vass. Här bedrevs tidigare slätter.

Området ingår i våtmarksområdet Östra Sannorna som är av klass 1 enligt länsstyrelsens våtmarksinventering, meddelande 2/91. Se nedanstående figur. Området karaktäriseras av en serie strandvallar. Inom planområdet finns två olika naturtyper. Närmast Vänern våtmarksstrand vid sjö (2), där marken ansluter till befintlig badplats. Här finns bl a hög- och dvärgvass samt strandskräppa. Området närmast den befintliga bebyggelsen består av öppen våt fastmark (1) och är kraftigt privatiserat av de boende i sommarstugeområdet med bl a privata gångstigar till stranden. Planområdet omfattar ca 3,5 ha av Östra Sannornas totala 77 ha.



Grundförhållanden

Ingen geoteknisk undersökning har utförts. Inom planområdet finns sand under ett tunt jordlager.

Vatten och avlopp

För bebyggelsen söder om planområdet finns sommarvattenledningar framdragna till en del hus. Alla hus saknar avlopp. Toalettfrågan är löst med TC och latrinhämtning. Dagvatten och BDT-vatten infiltreras på tomtmark.

Kommunalt VA finns framdraget till bebyggelsen öster om planområdet. Överföringsledningen mellan Filsbäck och centralorten går strax söder om det befintliga sommarstugeområdet. Ledningen har en viss överkapacitet, som i första hand är tänkt att utnyttjas för utbyggnad av helårsbebyggelsen i Filsbäcksområdet sydöst om det aktuella planområdet.

Befintlig bebyggelse

Söder om planområdet ligger Filsbäcks sommarstugeområde med 65 hus på arrendetomter. Öster om planområdet ligger fastigheten Filsbäck 2:14, ett semesterhem som ägs av Kommunaltjänstemannaförbundet.



Vägar och järnväg

Genom det befintliga sommarstugeområdet går smala grusvägar, som i söder via en rastplats ansluter till riksväg 44. Sommarstugeområdet delas av järnvägen "Kinnekullebanan", som trafikeras av rälsbuss och viss godstrafik. Inom området finns en plankorsning med järnvägen, där sikten är dålig.

Gång- och cykelstråk

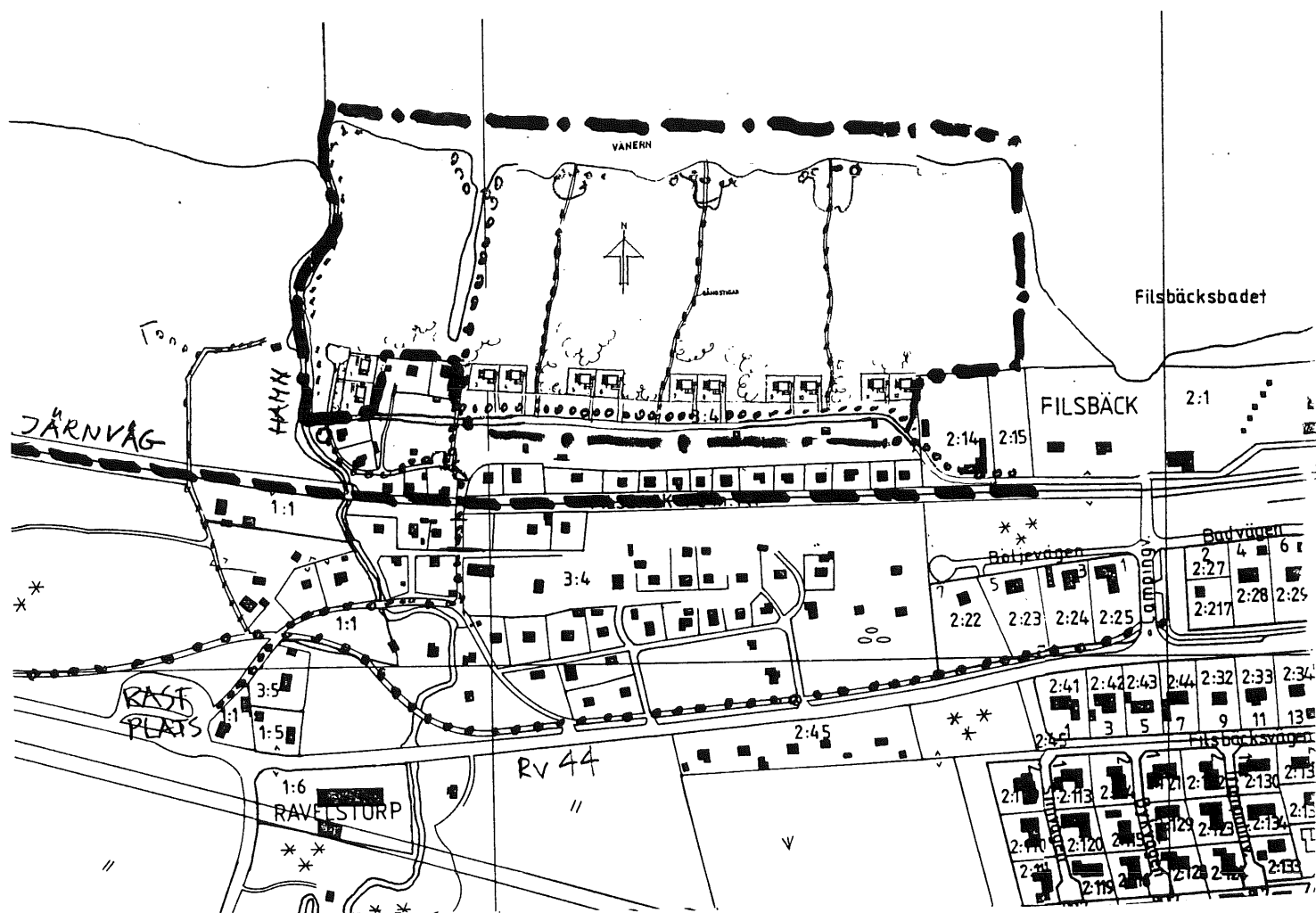
Omedelbart söder om sommarstugeområdet går en gång- och cykelväg mellan centralorten och Filsbäck. Befintliga grusvägar genom området utgör attraktiva promenadvägar för de boende och för besökare till Filsbäcksbadet.

PLANPROGRAM

Fritidsstugor

Inom planområdet föreslås 12 fritidsstugor, som placeras parvis men ej sammanbyggda för att bibehålla så stora naturområden som möjligt mellan byggnaderna. Varje tomtplats får bebyggas på samma sätt som i befintligt område, dvs med en huvudbyggnad om 50 kvm BTA och komplementbyggnader om högst 10 kvm BTA.

Planområdet föreslås utnyttjat på följande sätt:



Natur

Den norra delen av planområdet består av våtmarksstrand vid sjö med strandvallar bevuxen med vass, sly och al. Inom denna del föreslås att naturvårdande insatser görs, så att området blir mer tillgängligt för besökare från både rastplatsen och Filsbäcksbadet samt för sommarstugeägarna söder om järnvägen. På vissa ställen röjs stranden och öppningar skapas i vegetationen. Dessa arbeten utförs av fastighetsägaren i nära samråd med kommunens Park- och fritidsförvaltning och samordnas med motsvarande åtgärder i delarna väster om planområdet, så att ett samlat grepp tas för hela stranden från Sandbäcksbadet till Filsbäcksbadet.

Vatten- och avlopp

De tillkommande fritidshusen föreslås ges samma sanitära standard som gäller för den befintliga bebyggelsen, nämligen sommarvatten, infiltration av BDT-vatten på tomten på höjdryggen mellan husen samt TC med latrinhämtning alt mulltoa.

Väganslutning

Planområdet samt befintliga sommarstugor norr om järnvägen ansluts till befintligt vägnät inom Filsbäcksbadet och därmed med den befintliga bevakade järnvägsövergången där. En ny "bostadsväg" byggs för att betjäna de nya husen och leds ner till hamnen med en vändplats där. Befintlig väg ersätts med tomtutsläpp till den nya vägen, vilket medför att miljön för de befintliga husen norr om järnvägen förbättras i hög grad.

Promenadvägar

Den föreslagna nya bostadsvägen kommer att tjäna som promenadväg mellan Filsbäcksbadet och den lilla hamnen i Filsbäckens mynning. Den befintliga korsningen med järnvägen kommer att ligga kvar endast som gång- och cykelväg och förses med s k cykelfälla. I och med anslutningen till det befintliga vägnätet i den södra delen av fritidsstugeområdet kan detta utgöra början på ett promenadstråk ut mot stranden för besökarna.

GENOMFÖRANDE

I planen förutsätts att husen uppförs på arrendemark och att respektive tomtplats ej styckas.

Fastighetsägaren skall anlägga bostadsväg och i avtal med ägaren till Filsbäck 2:14 överenskomma om rätt att få disponera bilväg över fastigheten för bebyggelsen inom planområdet.

Kommunen är inte huvudman för naturmarken. Denna mark ägs samfällt av fastighetsägaren/exploatören och kommunen. Genom avtal överförs ansvaret för anläggande och skötsel till fastighetsägaren till Filsbäck 3:4.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

I miljökonsekvensbeskrivningen redovisas befintliga förhållanden samt de miljöeffekter som det framlagda förslaget väntas medföra. Förslaget ställs även mot det skollalternativet, dvs om man avstår från att bygga de nya fritidshusen.

NATURMILJÖ

Befintliga förhållanden

Området ingår i våtmarksområdet Östra Sannorna som är av klass 1 enligt länsstyrelsens våtmarksinventering och karaktäriseras av en serie strandvallar. Inom planområdet finns två olika naturtyper. Närmast Vänern våtmarksstrand vid sjö, där våtmarken ansluter till befintlig badplats. Här finns bl a hög- och dvärgvass samt strandskräppa. Området närmast den befintliga bebyggelsen består av öppen våt fastmark och är kraftigt privatiserat av de boende i sommarstugeområdet med bl a privata gångstigar till stranden. Planområdet omfattar ca 3,5 ha av Östra Sannornas totala 77 ha.

Förslagets miljökonsekvenser

De nya fritidsstugorna föreslås i zonen närmast den befintliga bebyggelsen där skogen delvis ersatts av gräsmatta. Förslaget innebär att delar av den redan privatiserade och delvis fördärvade innersta naturtypen "öppen våt fastmark" tas i anspråk. För den yttre naturtypen föreslås däremot att naturvårdande insatser görs i samarbete med kommunens Park- och fritidsförvaltning. I detta avseende innebär således exploateringsföretaget en restaurering av de befintliga naturvärdena.

VATTEN

Befintliga förhållanden

Det befintliga fritidsstugeområdet har endast sommarvattenledningar och är inte anslutet till något reningsverk. BDT-vattnet infiltreras på tomtmark. Toalettfrågan är löst med TC och latrinhämtning. Dagvattnet infiltreras på tomtmark.

Förslagets miljökonsekvenser

De föreslagna fritidsstugorna kommer att förses med sommarvatten. Stugorna förses med TC och latrintömning alternativt mulltoa.

Husen grundläggs på befintlig mark på den innersta strandvallen. BDT-vattnet kommer att infiltreras i en markbädd placerad mellan husen på en sådan nivå i förhållande till Väterns högsta yta att infiltration kan ske utan att bädden översvämmas.

TILLGÅNGEN TILL STRANDEN

Befintliga förhållanden

Vätern med öar utgör ett geografiskt riksintresse enl NRL. Den exploatering som bör prioriteras är turism och friluftsliv. En exploatering får inte påtagligt skada områdets natur- och kulturvärden.

Området där fritidsstugorna skall placeras har idag fått en privat karaktär. De befintliga stigarna till stranden är svårtillgängliga och ger ett privat intryck.

Förslagets miljökonsekvenser

I och med att fritidsstugornas byggs kommer fastighetsägaren att i samråd med kommunens Park- och fritidskontor anlägga gångvägar till stranden. Stranden kommer därvid att bli tillgänglig för besökare från både camping och rastplatsen längs riksvägen.

TRAFIKSÄKERHET

Befintliga förhållanden

Biltrafiken till de 22 befintliga fritidsstugorna norr om järnvägen nås via en obebakad järnvägsövergång. Sikten i övergången är skymd av befintliga fritidshus.

Förslagets miljökonsekvenser

När exploateringsföretaget genomförs kommer biltrafiken till de befintliga och tillkommande stugorna norr om järnvägen att matas via den bevakade järnvägsövergången i samband med infarten till camping och bad. Nuvarande obebakade järnvägsövergång stängs för biltrafik.

KONSEKVENSER AV NOLLALTERNATIVET

Nollalternativet innebär att det inte sker någon utbyggnad. Om området inte hävdas eller sköts kommer det successivt att växa igen. Allmänheten kommer att få det allt svårare att nå stranden och uppleva de naturvärden som finns. Livsvillkoren för växt- och djurlivet kommer däremot att kunna utvecklas i en ostörd miljö.

SAMMANFATTNING

Sammanfattningsvis innebär planförslaget att de 12 fritidshusen byggs på den del av naturområdet som i princip redan är ianspråktaget och privatiserat. Utsläppen till vatten påverkas inte. I naturområdet norr om fritidsstugorna görs naturvårdsinsatser, så att naturvärdena i området restaureras. Stranden blir tillgänglig för bad och rekreation. Trafiksäkerheten inom området ökar väsentligt genom att den befintliga obebakade järnvägsövergången kan stängas för biltrafik och trafiken ledas via den bevakade järnvägsövergången.

Nackdelar uppstår för den del av växt- och djurlivet som är beroende av en ostörd livsmiljö. Planområdet utgör endast ca 5% av Östra Sannorna, varför denna olägenhet kan anses vara liten i förhållande till de positiva effekter som planförslaget innebär.



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALAND

Plan- och bostadsenheten
Jens Rasmussen

BESLUT
2000-02-02

Diarienummer:
231-3619-2000



Lidköpings kommun
Byggnadsnämnden
531 88 LIDKÖPING

Upphävande av strandskydd inom detaljplan för del av Filsbäck 3:4 m fl i Lidköpings kommun.

Beslut

Länsstyrelsen förordnar med stöd av 7 kap. 15§ andra stycket miljöbalken, att kvartersmark för bostäder och mark för lokalgata inom detaljplan som hittills ingått i strandskyddsområdet, inte längre ska omfattas av strandskyddsbestämmelserna.

Särskilda skäl

Särskilda skäl för förordnandet föreligger då värdefulla områden för växt- och djurlivet inte tas i anspråk samt att allmänhetens tillgång till strandområdet säkerställs i planen. Planen överensstämmer med kommunens översiktsplan och bedöms inte strida mot bestämmelserna i miljöbalkens 3 och 4 kap.

Redogörelse för ärendet

Kommunfullmäktige antog 17 maj 1999 rubricerade detaljplan. Planområdet ligger inom strandskyddsområde. Kommun har hos Länsstyrelsen ansökt om att få strandskyddet inom detaljplanen upphävt.

Detta beslut får överklagas till regeringen, se bilaga.

I detta ärende har länsarkitekt Sven Öjersjö beslutat och arkitekt Jens Rasmussen varit föredragande. I ärendet har även företrädare för naturvårdsenheten samt rättsenheten deltagit.

Sven Öjersjö

Jens Rasmussen

Tas in i länets författningssamling

Bilagor:

1. Ekonomisk karta nr. 08367 och 08377
2. Hur man överklagar

Kopia till:

Boverket (+ bil. 1)

Naturvårdsverket (+ bil. 1-2)

Lantmäterimyndigheten (+ bil. 1)

Miljö- och byggnadsnämnden i Skövde kommun (+ bil. 1-2)

Vägverket (+ bil. 1)

Planarkivet (+ bil. 1)

Eva-Britt Johansson, rättsenheten, Vänersborg (till författningssamlingen)
(+ bil. 1)

John Dagobert (+ bil. 1)

LIDKÖPINGS KOMMUN
BYGGNADSNÄMNDEN
Ink. 2000-02-04
Dnr 494/98

UTDRAG EK. KARTA 08370

