

Detaljplan för del av ANUNDSTORP 1:3, Gaddessanda i Vänersborgs kommun

Upprättad i oktober 1996

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Program (finns på planeringsenheten)
- Plankarta, skala 1:2000, med planbestämmelser
- Illustration, skala 1:2000
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

Bakgrund

I maj 1991 upprättades ett förslag till program för Anundstorp 1:3 efter en framställan från fastighetsägarna med en önskan om planläggning av fastigheten. Detta bl a för att kunna avstycka arrendetomterna till enskilda fastigheter och att lösa va-frågorna.

Kommunstyrelsen beslutade 1991-06-11 om att uppdra åt planeringsenheten att pröva planläggning av Anundstorp 1:3 i enlighet med programförslaget.

Ett samrådsmöte hölls vid årsskiftet 92/93.

Flera va-utredningar har gjorts för området. Dessa har visat sig belasta miljön negativt eller varit för komplicerade och dyra att genomföra.

År 1981 gjordes en utredning om förslag till områdesplan för Gaddessanda där riktlinjerna för området togs fram.

Syfte

Syftet med planförslaget är att bevara kulturmiljön och småskaligheten i området.

Syftet är också att ge förutsättningar för att bilda enskilda fastigheter av arrendetomterna. Detta innebär bl a att en gemensamhetsanläggning skall bildas för området med va-anläggning, vägar, grönområden och vattentäkter.

På fastigheten finns också plats för uppställning av 16 husvagnar. Detta område skall bilda en enskild fastighet och ha del i gemensamhetsanläggningen.

En fastighetsplan skall upprättas parallellt med planförslaget.

Plandata

Lägesbestämning

Anundstorp 1:3 är en del av Gaddessanda fritidsområde beläget på Vänersnäs se bil.1.

Areal

Planområdets areal är ca 7 ha och består av hela fastigheten Anundstorp 1:3.

Markägoförhållanden

Marken ägs av AB GARDIS.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

På rekommendationskartan till ÖP-90 antagen av KF 1991-02-26 redovisas området inom bebyggelsegruppen B1.

Rekommendationer för område B1:

"Nybebyggelse medges ej. Om-, till- och komplementbyggnad medges endast om va-frågorna löses på ett varaktigt och från miljösynpunkt godtagbart sätt. Den totala byggnadsarean bör utgöra som mest 1/6 av tomtarean, dock högst 70 m² (gäller ej bef permanentus)."

"Områdesbestämmelser (ev detaljplan) som reglerar mark- och vattenanvändning samt fritidsbebyggelsens storlek avses upprättas. Områdets kulturhistoriska intressen skall därvid beaktas."

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturminnesvård K19 Halleberg, Hästevadet och Grytet.

Miljövårdsprogram - Vatten

I Miljövårdsprogram - Vatten anges Gaddessanda som särskilt skyddsvärt och värdeklassificeringen är klass 1. Detta innebär: "Vattenområde med mycket högt skyddsvärde. Verksamhet som påverkar vattenområdet negativt bör inte accepteras".

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 1991-06-11 att uppdra åt planeringsenheten att pröva planläggning av Anundstorp 1:3 i enlighet med program daterat den 27 maj 1991.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Området är ganska flackt med ett stort öppet fält i söder beväxt med högt gräs. Detta fält avgränsas mot fritidstomterna av en slingrande grusväg.

Söder om det öppna fältet ligger en grupp fritidshus samlat runt ett berg i dagen.

Norr om grusvägen ligger en stor öppen gräsyta som används till husvagnsuppställning. Denna plats kringgärdas av fritidshusen med sina odlingslotter, buskar och uppväxta träd.

Genom planområdet rinner en liten bäck.

Planförslaget innebär inte någon förändring av marken och vegetationen.

Geoteknik

På kartan över inventeringen av lutningsförhållanden inom tätorternas lerområden i Vänersborgs kommun redovisas området inom övriga lerområden.

En geoteknisk stabilitetsundersökning har utförts av geo-Väst, PM 1996-09-20, där området beskrivs enligt följande:

" Inom områdena med befintlig byggnation utgörs grunden huvudsakligen av berg och fast friktionsjord, sand, grus och morän.

I områdets centrala och sydvästra delar finns ett större sammanhängande obebyggt område. Detta område är något lägre beläget än området i övrigt. Inom detta område utgörs grunden av finsediment, lera, silt och finsand. Grundvattenytan ligger här ca 0 - 1,0 m under markytan.

Norr, väster och öster om planområdet utgörs grunden av berg och fastmarksområden som delvis är bebyggda. Mot söder gränsar området mot en väg och söder om vägen finns en större parkeringsplats samt enstaka byggnader.

Det aktuella planområdet har goda geotekniska förhållanden med huvudsakligen fast grund av berg och friktionsjord. Inga stabilitetsproblem föreligger."

Den översiktiga markradonriskkartan över kommunen visar att detta är ett normalriskområde.

Fornlämningar

Av Länsstyrelsens yttrande 1996-11-13 angående

arkeologisk utredning framgår det att sannolikheten är stor att området innehåller hittills icke kända fornlämningar. Lödöse museum har gjort en mycket begränsad utredning i området och länsstyrelsen konstaterar att det i och med den inte föreligger något hinder för planarbetets fortskridande.

Strandskydd

Området kring Vänern omfattas av ett 300 m brett strandskydd enligt naturvårdslagen §15. Planområdet ligger inom strandskyddsområdet och är ianspråktaget för bebyggelse. Länsstyrelsen har i beslut 1996-11-26 upphävt strandskyddet inom planområdet.

Bebyggelse

Kulturhistorisk värdefull bebyggelsemiljö

Bebyggelsen på fastigheten Anundstorp 1:3 domineras av fritidshus från 1930-40-talen. Det är en karaktäristisk tidstypisk sommarstugebebyggelse med små enkla hus i uppvuxna trädgårdar omgärdade av staket. Fritidshusen är uppförda av trä och fasadbeklädnad av oprofilerad locklist dominerar.

De enskilda byggnaderna har genom åren om- och tillbyggtts allteftersom fastighetsägarnas behov förändrats. De genomgående vanligaste förekommande förändringarna är utbyte av papptak mot svart korrugerad plåt, fönsterbyte samt utbyggda verandor. Det är framförallt områdets struktur med det småskaliga bebyggelsemönstret, vegetationen, grusvägarna m m som det är värdefullt att värna om.

Hela planområdet utgör värdefull miljö och det är viktigt att tillbyggnader och exteriört underhåll av byggnaderna sker på ett sådant sätt att området behåller sin karaktär. Detta följs upp med skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser.

Befintliga fritidshus

På fastigheten finns 33 stugor, mestadels små med varierande form, färg och material. De ligger i täta grupper och många av dem har byggts om och till i flera omgångar. Planförslaget skall möjliggöra att tomterna skall kunna avstyckas och bilda enskilda fastigheter med del i gemensamhetsanläggningar i området.

På grund av de dåliga markförhållandena (lera) i större delen av området får inte vatten eller avlopp installeras i fritidshusen. En utökad lovplikt för att anordna eller ändra grundvattentäkt finns i planförslaget.

Fritidshuset skall ha del i en gemensamhetsanläggning för vattentäkt och BDT-anläggning med tillhörande infiltrationsanordning.

På de sex tomterna som ligger längst söderut i planförslaget är markinfiltrationen bättre och här får resorption av spillvatten från tvättställ och diskbänk anordnas på tomten enligt utredning. En gemensam vattentäkt skall bildas för detta området. Eftersom kvalitet och kvantitet på vattnet i detta områdes befintliga brunnar är begränsande finns ett reservområde för vattentäkt, benämnt n₁, inlagt norr om stugorna.

Planförslaget föreslår att 1/10 av tomtytan får byggas, som största tillåtna byggnadsarea tillåts 60 m² per tomt.

Befintlig husvagnsuppställning

Den stora tomten för husvagnsuppställning skall avstyckas till en fastighet och anslutas till gemensamhetsanläggningarna för området.

Planförslaget anger uppställning av 16 husvagnar under tiden 1 maj-30 september samt att till varje uppställningsplats får uppföras ett uthus till en storlek av 5m². Uthuset betraktas ej som friggebodar utan är bygglovpliktiga.

För att inte få in arbetarbodar eller liknande i området skall husvagnarna inneha registreringsbevis med tekniska data och med maximala mått 2.60 x 7 meter.

Någon ytterligare byggrätt inom detta område medger inte planförslaget.

Befintligt bostadshus

I planförslaget föreslås det befintliga bostadshuset med tillhörande uthusbyggnader avstyckas till en fastighet. Grusvägen som stryker tätt intill bostadshuset flyttas ca 10 m västerut för att tomten skall kunna utnyttjas bättre.

På tomten finns godkänd va-anläggning och fastigheten skall enbart anslutas till gemensam väg.

Planförslaget medger som största byggnadsarea 250 m², varav 160 m² för huvudbyggnaden.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning skall bildas där vägar, biluppställning, va-lösningar, rekreatiomsområden och vattentäkt ingår.

Bebyggelsen och husvagnscampingen i området skall anslutas till gemensamhetsanläggningen. Detta skall regleras vid en lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen.

Tillgänglighet

Planområdet ligger i direkt anslutning till den allmänna vägen till Gaddessanda badplats. Till de flesta husen finns körbara vägar. För bättre tillgänglighet till några fritidstomter i nordöstra delen av området lotterna T-V, Ö och A1 föreslås en utbyggnad av befintlig väg. För att inte störa landskapsbilden kan den föreslagna utbyggnaden av vägen utföras i exempelvis gräsarmeringsplattor eller liknande material.

Huset med den gemensamma BDT-anläggningen ligger mitt i planområdet och skall kunna nås av alla.

Till stranden och hamnen leder små gångstigar från området över grannfastigheterna Hallby 2:10 och 2:11. För dessa gångstigar finns inga avtal eller servitut, man har av hävd alltid gått här.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De befintliga grundvattentäkterna och avloppen i området har redovisats på en karta av fastighetsägarna, se bil.2.

För att förse alla hus med vatten skall två grundvattentäkter anordnas och ingå i gemensamhetsanläggningen.

Flera förslag har tagits fram för att lösa va-frågorna i området. Inget av dessa förslag har genomförts på grund av negativ påverkan på den känsliga miljön eller dyra investeringskostnader.

Den föreslagna lösningen innebär att det befintliga gemensamhetshuset med tillhörande slamavskiljare och markinfiltration rustas upp och förser området med en BDT-anläggning. Där har samtliga stugor och husvagnar del utom den södra husgruppen och bostadshuset.

Gemensamhetshuset skall inredas med duschrum, rum för klädvård, mat- och diskrum samt plats för tömning av husvagnslatrin. Möjlighet finns också att installera WC.

En lämplig lösning av toalettavfallet för fritidshusen är förmultningstolett eller andra typer av torrtoalett. Installation av WC medges ej i området utom för gemensamhetshuset och det befintliga bostadshuset.

El- och teleledningar

I området finns luftledningar för el. Inom planområdet finns ett flertal telekablar. Utefter "stora vägen" finns en markförlagd kabel. Halvvägs längs vägen delas kabeln i en utgrening som delar hela planområdet. Utifrån dessa kablar utgår ett antal luftledningar.

Avfall

Avfalls- och latrinhämtning sköts av kommunen.

Administrativa bestämmelser**Genomförandetid**

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

Utökad lovplikt

Bygglov krävs för att anordna eller väsentligt ändra grundvattentäkt.

Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän en fastighetsplan vunnit laga kraft vari prövats de i planen angivna gemensamhetsanläggningarna.

Miljökonsekvenser

Planförslaget utgår från befintliga förhållanden och avsikten är att ge området en långsiktig hållbar lösning av byggnads- och va-frågorna.

Intentionerna i planen medger ingen ytterligare exploatering av området, det skall förbli småskaligt och behålla sin tidstypiska karaktär.

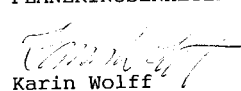
Planförslaget har en skonsammare lösning av va-frågorna ur miljösynpunkt än de tidigare föreslagna va-lösningarna och är positivt för samtliga boende i området.


Konsekvensen för miljön blir därmed att området bevaras i stora drag så som det ser ut idag och någon mer omfattande miljökonsekvensbeskrivning anses vi inte behövas.

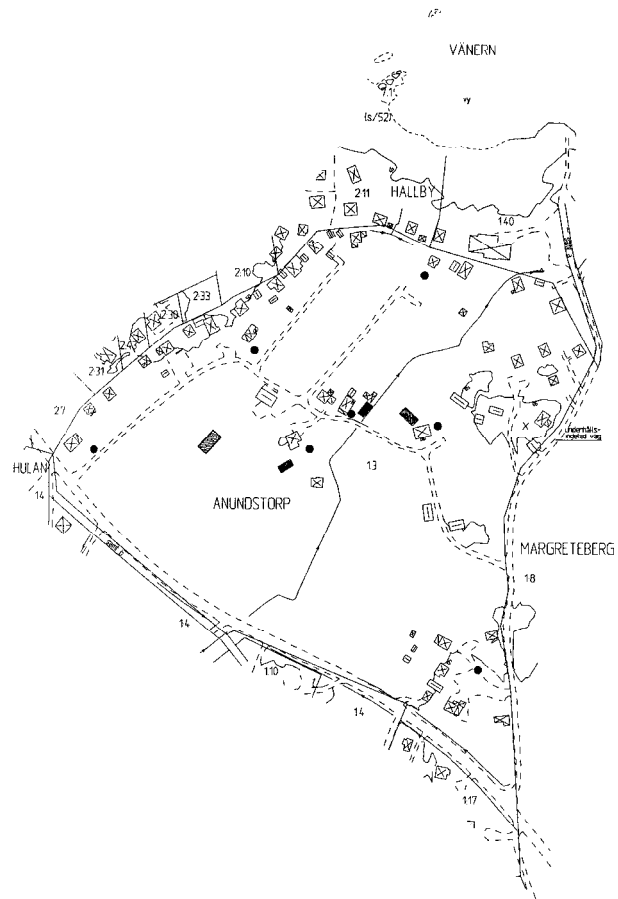
Medverkande tjänstemän

Anders Wiksten, stadsingenjörsenheten
Peter Almqvist, miljö- och hälsoskyddskontoret
Sören Eklund, bygglovsenheten

PLANERINGSENHETEN


Karin Wolff


Maj-Britt Andrén Alm



TECKNINGAR

Befintlig vattentäkt

Befintligt avlopp

Anundstorp 1:3, Gaddessanda,
Vänersborgs kommun

Befintliga vattentäkter och avlopp
redovisade av fastighetsägaren
våren 1996

04

Detaljplan för del av ANUNDSTORP 1:3, Gaddessanda i Vänersborgs kommun

Upprättad i oktober 1996

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget ställs ut under hösten och väntas bli antaget före 1996-års utgång.

Samtidigt sker utställning och antagande av ett förslag till fastighetsplan

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Planförslaget innehåller ingen allmän platsmark.

Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för åtgärder på kvartermarken.

Ansvariga för genomförandefrågor

Stadsingenjörsenheten upprättar en fastighetsplan.

Lantmäterimyndigheten i länet svarar för fastighetsbildningen.

Avtal

Planeringsenheten ansvarar för att ett avtal upprättas mellan lotten Q och föreningen för gemensamhetshuset som reglerar att lotten Q har rätt till vatten från gemensamhetshuset.

Fastighetsrättsliga frågor

Parallellt med framtagandet av detaljplanen upprättas fastighetsplan för hela detaljplaneområdet. Fastighetsplanen skall ange att Anundstorp 1:3 indelas i 36 fastigheter, varav 33 fastigheter för fritidsändamål, en fastighet för helårsboende, en fastighet för campingändamål (husvagnscamping) och en fastighet för gemensamma ändamål, såsom grönytor, vägar, VA-anläggning, parkering m m.

Gemensamhetsanläggningen skall bildas för de viktigaste gemensamma funktionerna inom området, d v s grundvattentäckter, avloppsanläggning för BDT-vatten, vägar, biluppställning och grönytor. För gemensamhetsanläggningen skall upplåtas de utrymmen som markerats med G₁ - G₄ på plankartan.

För att möjliggöra tillträde till två av de tilltänkta tomterna skall servitut bildas över grannfastigheten.

Innan bygglov beviljas på någon tomt måste denna vara bildad enligt fastighetsplanen, vilket innebär att lantmåteriförrättning skall genomföras varvid tomten avstyckas, eventuellt servitut bildas och de gemensamhetsanläggningar som tomten berörs av inrättas. I samband med lantmåteriförrättningen bör samfällighetsförening bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningarna.

Ekonomiska frågor

Inga kostnader belastar kommunen.

Ett avtal mellan Vänersborgs kommun och fastighetsägarna reglerar kostnaderna för upprättande av detaljplan, fastighetsplan och grundkarta.

Planavgift

Någon planavgift kommer inte att tas ut eftersom AB GARDIS har bekostat planarbetet.

Medverkande tjänstemän

Anders Wiksten, Stadsingenjörsenheten

PLANERINGSENHETEN


Karin Wolff


Maj-Britt Andrén Alm