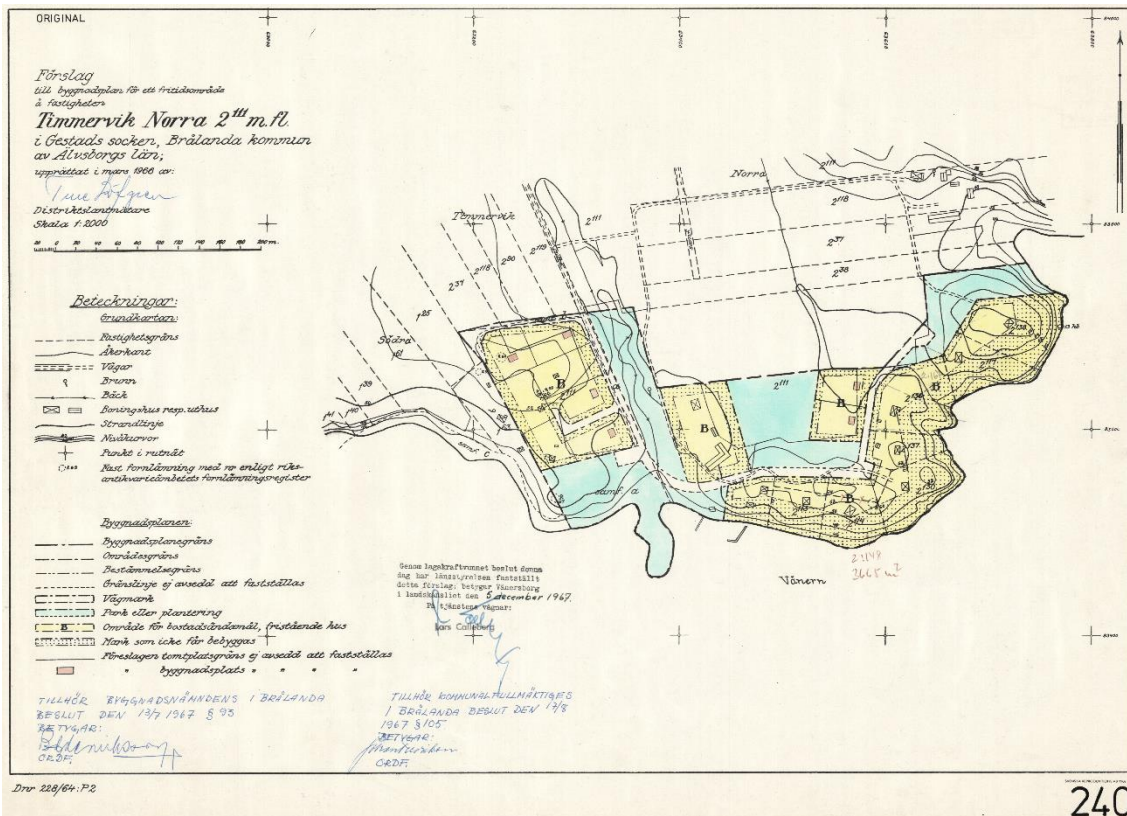




# Ändring av Byggnadsplan nr 240, Timmervik Norra 2:111 m. fl, Vänersborgs kommun



## PLANBESKRIVNING

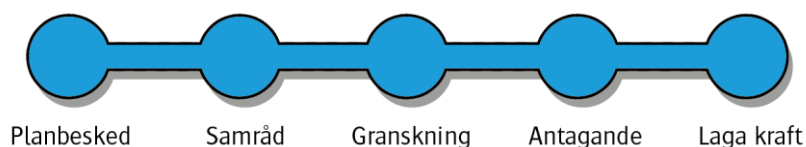
Miljö- och byggnadsförvaltningen  
 Planuppdrag december 2018  
 Upprättad september 2019  
 Reviderad november 2019

Antagen av BN 2019-12-10 § 111  
 Laga kraft 2020-01-08

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och är rättsligt bindande.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa planens syfte, förutsättningar, genomförande och konsekvenser. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL). Figuren nedan illustrerar planprocessen och visar hur långt detaljplanen har kommit. Planeringsarbetet sker med öppenhet och insyn. Det ger ett bra beslutsunderlag, besluten får en god förankring och det ger möjlighet till att påverka den egna närmiljön.



Ändring av byggnadsplan har tagits fram på uppdrag av Byggnadsnämnden med planhandläggare Anette Klang som ansvarig handläggare.

Planen finns tillgänglig på kommunens hemsida [www.vanersborg.se/detaljplaner](http://www.vanersborg.se/detaljplaner)

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING	4
Uppdrag .....	4
Syfte .....	4
Handlingar .....	4
Miljökvalitetsnormer .....	5
Strandskydd .....	5
Förändringar .....	6
Ursprunglig plankarta i byggnadsplan 240 .....	7
Tidigare ändring laga kraft 2017 .....	8
Planbestämmelser .....	9
Organisatoriska frågor .....	13

# PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

## Uppdrag

Den 11 december 2018 § 106 beslutade Byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till ändring av byggnadsplan nr 240, Timmervik Norra 2:111 m fl. 2017 antog byggnadsnämnden en ändring av byggnadsplanen, genomförandetiden har inte gått ut varför planen endast får ändras om fastighetsägarna inte sätter sig emot det. Den nu aktuella korrigeringen bedöms inte innebära något negativt för fastighetsägarna i området.

## Syfte

Syftet med den ursprungliga byggnadsplanen var bostadsändamål där 19 tomtplatser redovisades. Byggnadsplanen vann laga kraft 1967, vilket innebär att strandskydd aldrig har gällt inom planområdet. Kommunen medgav 1979 tillåtelse till avvikelse mot byggnadsplanen för att utöka fastigheten Timmervik 2:167 med mark angiven som park. I den nu aktuella ändringen anpassas kvartersmark till fastighetsregleringen och byggnadsnämndens tillåtelse till avvikelse.

Byggnadsplanens yttre gräns har tolkats in mot nu gällande fastighetsgränser då kommunen bedömer att det var syftet när byggnadsplanen togs fram på 1960-talet.

En ändring tillkom 2017 där syftet var att se över byggrätter i den tidigare byggnadsplanen vad gäller placering, areor, höjd, utformning med mera. Genom ändringen 2017 lades en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek till. Det finns fastigheter inom planområdet som var mindre till ytan redan vid bestämmelsens tillkomst. Detta innebär att dessa fastigheter inte kan utvecklas då de inte är i enlighet med planen. Minsta fastighetsstorlek i den nu aktuella ändringen ses över.

I samband med att ändringen görs kommer planen att digitaliseras och anpassas till Boverkets riktlinjer för planbestämmelser och svensk standard för plankartor. Det innebär att planbestämmelserna i byggnadsplanen och ändringen från 2017 tolkas och i plankartan kommer de anges på ett sådant sätt som planbestämmelser formuleras i dag.

## Handlingar

Följande handlingar ingår:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1 000
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Tillägg till planbeskrivning, laga kraft 2017-07-18
- Ursprunglig planbeskrivning, laga kraft 1967-12-05
- Fastighetsförteckning (finns på Miljö- och byggnadsförvaltningen, Plan och bygglov)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

## Miljökvalitetsnormer

I Miljöbalken 5 kap, Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning, regleras miljökvalitet för mark, vatten, luft och miljön i övrigt inom geografiska områden. Normerna reglerar vanligtvis den sämsta miljökvalitet som får finnas inom ett geografiskt område. Recipienten för det aktuella planområdet är Vänern med delområdet Dalbosjön.

Dalbosjön anses ha måttlig ekologisk status, detta beroende på att fiskar och andra vattenlevande djur inte kan vandra naturligt till de flesta av de större vattendragen samt i utloppet av Göta Älv. Dessutom regleras Vänern på ett sätt som är negativt för växter och djur inklusive fiskbestånden. Vidare har vattenförekomen problem med miljöfarliga ämnen, så kallade särskilt förorenade ämnen (SFÄ). Den kemiska statusen klassificeras som *Uppnår ej god* bland annat på grund av miljögifter i ytvattnet samt överskridande halter av PFOS i vattnet. Statusen för *Tillkomst/Härkomst* klassificeras som naturlig då vattnet inte bedöms vara kraftigt modifierat eller konstgjort.

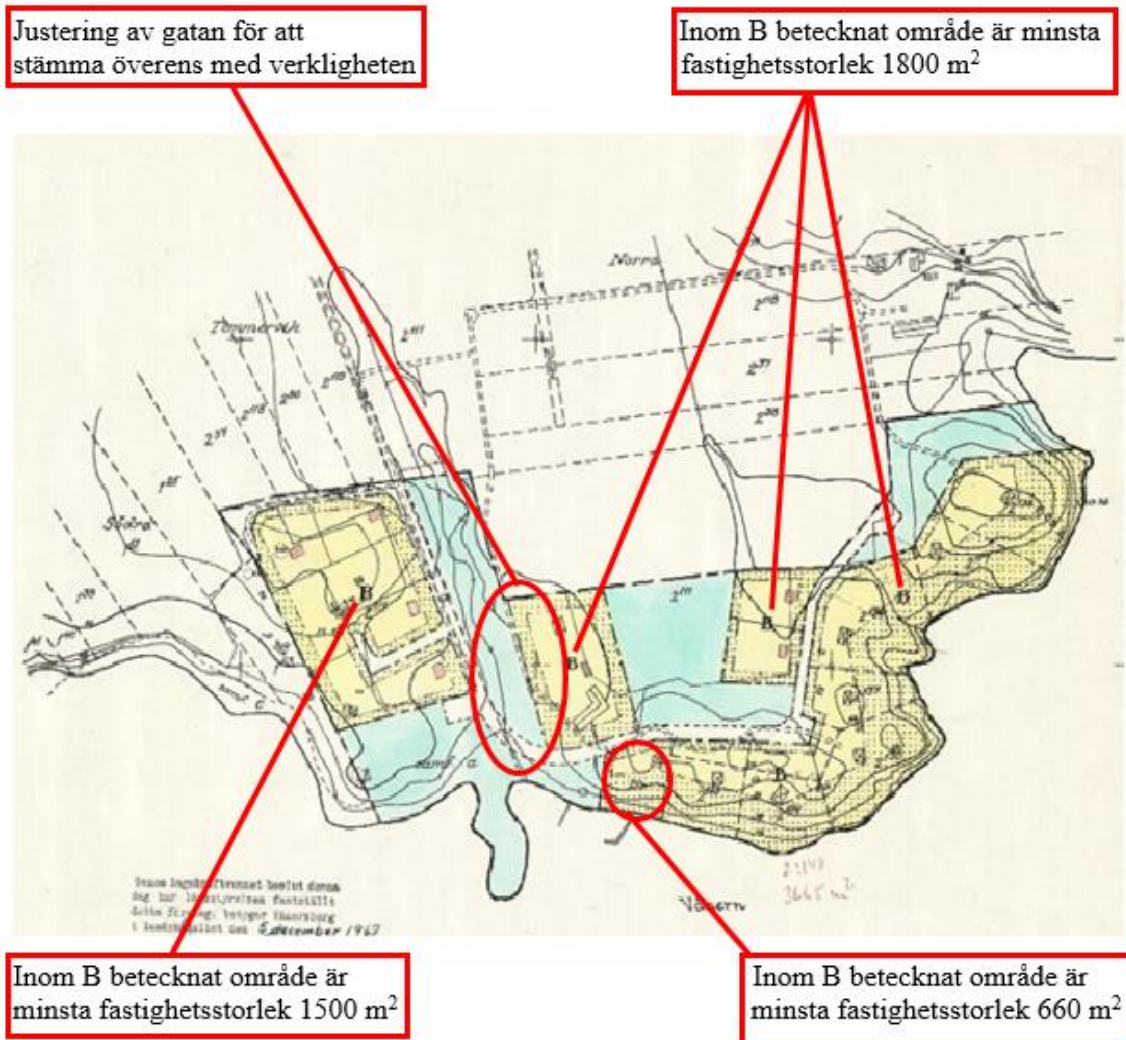
Ändringen av byggnadsplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids eller påverkas.

## Strandskydd

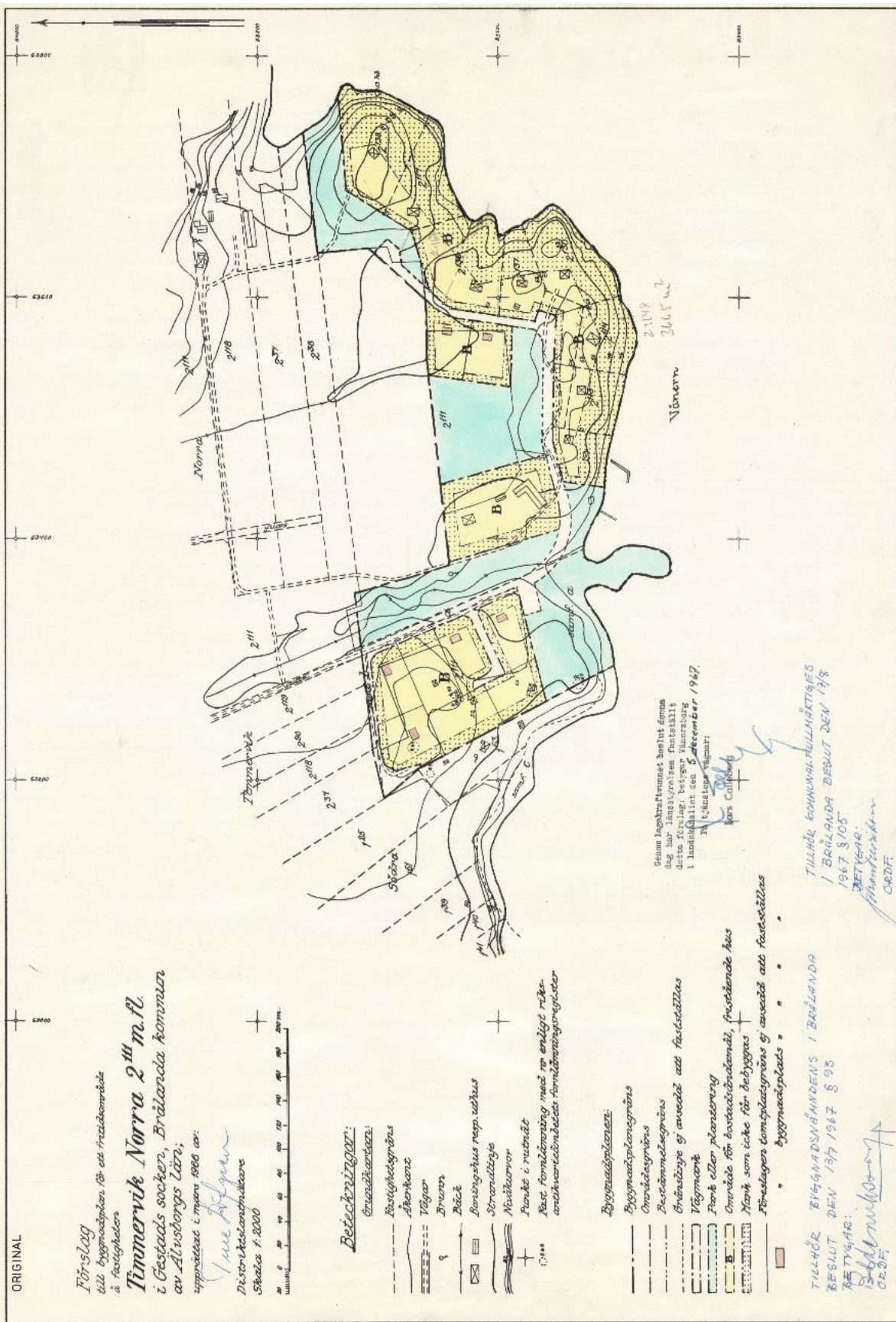
Den ursprungliga byggnadsplanen vann laga kraft 1967 vilket innebär att området redan var planlagt när lagen om strandskydd trädde i kraft 1975. Detta betyder att strandskydd aldrig har funnits inom planområdet, och det inträder inte heller vid denna planändring.

## Förändringar

Ändringen innebär att beslut gällande minsta fastighetsstorlek om 1800 m<sup>2</sup> revideras och ytterligare bestämmelser om minsta fastighetsstorlekar läggs till. Bestämmelser om minsta avstånd till fastighetsgräns tas bort med undantag av minsta avstånd mellan huvudbyggnad och gata samt minsta avstånd mellan garage med port vänd mot gata. Gatan har justerats för att stämma överens med verkligheten.



# Ursprunglig plankarta i byggnadsplan 240



## TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

### BETECKNINGAR



Detailplanegräns (Figur 2)



Användningsgräns (Figur 2)



Egenskapsgräns och administrativ gräns (Figur 2)



Område för bostadsändamål, fristående hus (Figur 2)



Mark som inte får bebyggas. Bygglöv krävs även för bygglövsbefriade komplementbyggnader och komplementbostadshus (Figur 2)



Område som figur 2 inte omfattar



Område med punktprickning betecknad mark ska upphävas (Figur 1)



Område med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas (Figur 1)

### UPPHÄVDA PLANBESTÄMMELSER

4 §

Inom med **B** betecknat område får inte anordnas fler tomplatser än som illustrativt angivits å plankartan. Då särskilda skäl föreligger må undantag härifrån medgivnas. (Figurer 1 och 3)

5 §

A tomplats som omfattar med **B** betecknat område får bebyggelsen icke upptaga större areal än 70 kvadratmeter. (Figurer 1 och 3)

6 §

A med **B** betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter. (Figurer 1 och 3)

### ÄNDRADE PLANBESTÄMMELSER

2 §

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas. (Punktprickning betecknad mark nära strand ska bevaras och resten tas bort. Se beteckningar ovanför och figurer 1 och 2)

### TILLOKMANDE PLANBESTÄMMELSER

#### UTNYTTJANDEGRAD

Med **B** betecknat område är största sammanlagda byggnadsarea en fjärdedel av fastighetsarean upp till 250 m<sup>2</sup>, varav högst 190 m<sup>2</sup> för högparti. Komplementbyggnad får inte dominera över huvudbyggnad. (Figur 1)

På fastigheten Timmervik 2:153 får dessutom befintlig komplement byggnad på ca 300 m<sup>2</sup> finnas och återuppyggas.

Minsta fastighetsstorlek ska vara 1800 kvm.

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Byggnader ska ligga minst 3,0 meter från fastighetsgräns och minst 4,0 meter från angränsande bostadsfastighet och minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot gatan.

Komplementbyggnader skall placeras minst 1,0 meter från angränsande bostadsfastighet. Minst 6 meter uppställningsplats för bil ska finnas mellan väg och garageport parallell med väg.

Med **B** betecknat område är högsta nockhöjd 8,0 meter för högparti och 4,5 meter för lågparti och högsta byggnadshöjd för högparti är 4,5 meter och för lågparti 3,5 meter. (Figur 1)

#### SKYDD MOT STÖRNINGAR

Byggnad skall utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivå +47,00 (RH2000) inte skadar byggnaden.

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden för denna ändring är 5 år från det datum då beslutet att ändra planen vunnit laga kraft.

Byggnader uppförda innan planen trätt i laga kraft skall inte räknas som planstridiga i samband med bygglovsansökan, om de åtgärder som ansökan gäller inte är i strid mot detaljplanen.

a<sub>1</sub> Bygglöv krävs även för bygglövsbefriade komplementbyggnader och komplementbostadshus (Figur 2)



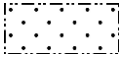
## Planbestämmelser

I byggnadsplaner från tiden före 1970 anges vissa bestämmelser på plankartan medan resterande återfinns i ett eget dokument. Nedan redovisas samtliga bestämmelser som finns i byggnadsplanen och i ändringen från 2017 tillsammans med hur de är översatta till moderna bestämmelser enligt Boverkets riktlinjer för planbestämmelser som gäller från 2018-08-01. De förändringar som planen innebär visas i nedanstående tabell.

### Gränser

Bestämmelse byggnadsplan 240	Ändringar laga kraft 2017	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)
Byggnadsplanegräns	Detaljplanegräns	Planområdesgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
Områdesgräns	Användningsgräns	Användningsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
Bestämmelsegräns		Egenskapsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
	Egenskapsgräns och Administrativ gräns	Egenskapsgräns och Administrativ gräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p

### Bestämmelser

Bestämmelse byggnadsplan 240	Ändringar laga kraft 2017	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)	
Vägmark		GATA	Gata, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p
Park eller plantering		NATUR	Naturområde, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p
Med B betecknat område får endast användas för bostadsändamål		B	Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p
Med B betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföras fristående		f <sub>1</sub>	Endast friliggande bostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p
Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas			Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p

Inom med B betecknat område får icke anordnas fler tomtplatser än som illustrationsvis angivits på plankartan. Då särskilda skäl föreligger må undantag härifrån medgivas.	<b>Upphävd genom lagakraftvunnet beslut 2017-07-18.</b>		
Å tomtplats som omfattar med B betecknat område får bebyggelsen icke upptaga större areal än 70 kvm.	<b>Upphävd genom lagakraftvunnet beslut 2017-07-18.</b>		
Med B betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter.	<b>Upphävd genom lagakraftvunnet beslut 2017-07-18.</b>		
	Med B betecknat område är största sammanlagda byggnadsarea en fjärdedel av fastighetsarean upp till 250 m <sup>2</sup> , varav högst 190 m <sup>2</sup> för högparti. Komplementbyggnad får inte dominera över huvudbyggnad.	e1	Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL kap 4. 11 § 1 st 1 p
		e2	Största byggnadsarea är 250 kvadratmeter per fastighet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p
	På fastigheten Timmervik 2:153 får dessutom befintlig komplementbyggnad på ca 300 m <sup>2</sup> finnas och återuppbyggas.	e3	Största byggnadsarea är 10 % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p

	Minsta fastighetsstorlek ska vara 1800 m <sup>2</sup> .	d <sub>1</sub>	Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter, PBL 4 kap. 18 § 1 st
		d <sub>2</sub>	Minsta fastighetsstorlek är 1800 kvadratmeter, PBL 4 kap. 18 § 1 st
		d <sub>3</sub>	Minsta fastighetsstorlek är 660 kvadratmeter, PBL 4 kap. 18 § 1 st
	Byggnader ska ligga minst 3,0 meter från fastighetsgräns och minst 4,0 meter från angränsande bostadsfastighet och minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot gatan.  Komplementbyggnader ska placeras minst 1,0 meter från angränsande bostadsfastighet. Minst 6 meter uppställningsplats för bil ska finnas mellan väg och garageport parallell med väg.	p <sub>1</sub>	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns mot gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p
		p <sub>2</sub>	Garage med port mot gata ska placeras minst 6,0 meter från gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p
			Resterande bestämmelser om avstånd upphävs.
	Med B betecknat område är högsta nockhöjd 8,0 meter för högparti, 4,5 meter för lågparti, högsta byggnadshöjd för högparti är 4,5 meter och för lågparti 3,5 meter.	h <sub>1</sub>	Högsta nockhöjd är 8,0 meter för huvudbyggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p
		h <sub>2</sub>	Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter för huvudbyggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p
		h <sub>3</sub>	Högsta nockhöjd är 4,0 meter för komplementbyggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p

		h4	Högsta byggnadshöjd är 3,0 meter för komplementbyggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p
	Byggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +47,00 (RH2000) inte skadar byggnaden.	b1	Byggnadens tekniska utförande ska klara översvämmande vatten upp till nivån +47,00 (RH2000) så att byggnaden inte skadas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p
	Genomförandetiden för denna ändring är 5 år från det datum då beslutet att ändra planen vunnit laga kraft. (Genomförandetiden upphör efter 2022-07-18).		Genomförandetiden är 5 år från att denna ändring vunnit laga kraft, PBL 4 kap. 21 §
	Byggnader uppförda innan 2017-07-18 skall inte räknas som planstridiga i samband med bygglovsansökan om de åtgärder som ansökan gäller inte är i strid med mot detaljplanen.		Bestämmelsen har inget lagstöd och finns därför inte med i ändringen.
Huvudmannskapet		a1	Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen, PBL 4 kap. 7
	På med punktprickning betecknad mark krävs bygglov även för bygglovsbefriande komplementbyggnader och komplementbostadshus.	a2	Bygglov krävs även för sådana åtgärder som avses i PBL 9 kap. 4 § 1 st 3 p och 4a § (komplementbyggnad och komplementbostadshus), PBL 4 kap. 15 § 1 st 1 p

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Planförslaget handläggs med standardförfarande och enligt följande tidplan:

- Samråd oktober 2019. Samrådet gäller ett första förslag, och är ett tillfälle för olika sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter har förslaget omarbetats.
- Granskning oktober-november 2019. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas av sakägare på det omarbetade förslaget innan det går till beslut.
- Byggnadsnämnden antar planen under sista kvartalet 2019.
- Planen vinner laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandetid innebär att inga planförändringar får göras under denna tid mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetidens slut gäller fortfarande planbestämmelserna till dess att de upphävs eller ändras. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen men efter genomförandetiden kan planen ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN