



Detaljplan för

Åna 1:2, 1:62 och 1:63 med flera Åviksstrands fritidsområde

Karlsborgs kommun, Västra Götalands län

Dnr B 2013-41



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att reglera användning och byggrätt för den bebyggda fastigheten Åna 1:62 för bostadsändamål. Därutöver syftar planen till en framtida hållbar vatten- och spillvattenlösning med ett gemensamt omhändertagande av avloppet för hantering av en kommunal allmän avloppsanläggning.

Någon väsentlig ökning av bostadsfastigheternas byggrätter är inte önskvärd med hänsyn till områdets karaktär av fritidsområde och den skala som detta förutsätter. Fastigheternas väl tilltagna areal och en viss anpassning till enstaka fastigheter med avvikande exploatering motiverar dock en mindre ökning av byggrätten för huvudbyggnad. I en framtid kan förväntas i viss mån ökade krav på hygienförhållanden även för en fritidsbebyggelse, liksom önskemål om inglasningar av uterum m.m. vilket också kan motivera en mindre ökning av byggrätten. I övrigt ansluter sig planen i väsentligt till befintliga förhållanden.

AVVÄGNING ENLIGT 3, 4 KAP MILJÖBALKEN

Det aktuella planområdet ligger inom de riksintressen för naturvården, turismen och det rörliga fri-luftslivet enligt miljöbalken kap 3 och 4 som utgörs av sjön Viken med strandområden.

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken 3 och 4 kap.

Bebyggelsemiljön berörs i relativt liten utsträckning av planförslaget. Ingen ytterligare mark planeras för bebyggelse förutom en sedan 1950-talet etablerad bebyggd fastighet i gällande plan belägen på naturmark.

Ett eventuellt framtida samordnat omhändertagande av avloppsvatten bidrar sannolikt till förbättringar i närområdet för sjön Vikens vattenstatus.

BYGGLOV

Efter en samlad bedömning föreslås att inom planområdet ska de regler gälla för bygglov och marklov som framgår av 8 kap. plan- och bygglagen.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet ligger i den västra delen av Karlsborgs kommun ca 14 km nordväst om Karlsborgs tätort. Området ligger utmed den västra stranden i Vikens östra del ca 4 km norr om Brosundet.



Areal

Planområdets landareal är ca 36 ha.

Markägförhållanden

Fastigheterna Åna 1:7- 1:62 har privata ägare. Åna 1:2 ägs av Åviksstrands samfällighetsförening, liksom den nyförvärvade fastigheten Åna 1:63.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt Karlsborgs översiktsplan antagen 1991-12-29 är planområdet betecknat som fritidshusområde.

Byggnadsplan

För planområdet gäller ”byggnadsplan för fritidsändamål” antagen 1968-04-16 av kommunfullmäktige i Karlsborgs kommun och lagakraftvunnen 1969-03-05.

Riksintressen

Det aktuella planområdet ligger inom de riksintressen för naturvården, turismen och det rörliga friluftslivet enligt miljöbalken kap 3 och 4 som utgörs av sjön Viken med strandområden.

Strandskydd

Planområdet ligger inom det utökade strandskyddsområdet för Viken. Strandskyddet har upphävts vid tidigare planläggning och återinträder vid ändring av detaljplan enligt de regler för strandskydd som gäller från 2009-07-01.

PLANENS HANDLÄGGNING

Förfarande

Detaljplanearbetet sker med så kallad normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap.

Program

Bedömning har gjorts att det inte finns skäl för att denna detaljplan skulle ha föregåtts av ett programskede då planen följer intentionerna i gällande översiktsplan.

Avtal

Upprättade planavtal har upprättats med ägaren till Åna 1:62.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden uppdrog enligt beslut 2013-03-06 BMN § 14 åt plan- och byggförvaltningen att upprätta ny detaljplan för Åna 1:2, 1:62 och 1:63 med flera med huvudsakligt syfte att reglera byggrätterna och för att lösa vatten- och avloppsfrågan.

MILJÖKONSEKVENSER

Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska, enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap 34 §) miljökonsekvenserna redovisas i omfattning och innehåll som följer av 6 kap 12 § och 13 § första stycket miljöbalken.

Kommunen har gjort bedömningen att förslaget är av begränsad betydelse, huvudsakligen avser att reglera redan etablerade förhållanden samt överensstämmer med översiktsplanen. Planens genomförande medför ordnade VA-förhållanden och i förlängningen samordnat omhändertagande av avlopp, sannolikt i kommunal regi, i andra hand genom lokalt reningsverk.

Detaljplanens genomförande anses inte medföra en betydande miljöpåverkan i negativ riktning varför en miljöbedömning inte är nödvändig.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK, VEGETATION, VATTEN

Markområden, vegetation

Förutsättningar

Planområdet, beläget utmed sjön Vikens strand utgörs huvudsakligen av naturmark med 50 bebyggda fritidshustomter jämte sex obebyggda, som angörs via ett system av grusvägar. Strandområdet utgör en tillgång i det rörliga friluftslivet på och vid Viken och tillgänglighet skyddas genom strandskydd enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

Vegetation

Området är bevuxet med utglesad blandskog huvudsakligen av björk och tall. I nordvästra delen har barrträd bortgallrats och björk behållits. Närmast stranden finns äldre högväxta tallar. På flera ställen i området finns buskbestånd av en, som kan vittna om äldre djurbete.



Strandskog, tall



Björk med inslag av gran i nordvästra delen

Terräng

Området har, särskilt i södra och västra delarna, stora nivåskillnader med förekomst av berg i dagen. Östra delen, närmast stranden, är flack och i sin norra del bitvis sank.



Sankt strandnära område i nordöstra delen.



Höglänt, småblockigt område i södra delen.

Aktivitetsområden

Strandområdet används för olika aktiviteter förutom bad och båtliv. Där finns bollplan, en yta för gemensamma fester, stigar för promenader, arrangerade sittplatser utmed stranden m.m.



Öppen strandnära aktivitetsyta i nordost.



Bollplan med källa och pumphus i förgrunden.



Strandstig mot söder och aktivitetsplan.



Gångväg utmed stranden mot norr.

Förändringar

Huvudkaraktären behålls i området. Eventuell utglesning av tallskog särskilt vid strandområdet ska ske med varsamhet. På partier där samtliga högväxta träd borttagits ska tillses att vissa tallplantor får tillväxa så att grundkaraktären med strandskog bevaras.

Geotekniska förhållanden med mera

Förutsättningar

Enligt kommunens översiktliga karta över geologiska förutsättningar enligt SGU är marken sandburen, bland annat som svämsand. Geotekniska undersökningar har inte utförts inför planändringen utan utföres och bekostas av respektive huvudman för tillkommande byggnationer eller för gemensamma avloppsanläggningar.

Radon

Förutsättningar

Planområdet tillhör inte högriskområde enligt kommunens egen översiktliga radonundersökning. Vid större tillbyggnad alternativt nybyggnad rekommenderas undersökning av markradon för val av grundläggning.

Förorenad mark

Förutsättningar

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar.

Risk för skred och höga vattenstånd

Förutsättningar

Marken i området bedöms inte vara skredbenägen.

Vikens vattennivå ligger på ca 91,5 meter över havet och regleras genom avtappningen via Göta kanal och Forsviks sluss i Bottensjön och Vättern. Vattennivån kan därigenom ges mycket måttliga variationer.

Strandskydd

Förutsättningar

Planområdet omfattas av strandskyddsförordnande enligt miljöbalken 7 kap, inom 300 m från strandlinjen, då tidigare dispenser upphävs genom den aktuella planändringen.

Förändringar

Strandskyddsförordnandet föreslås bli upphävt enligt miljöbalken 7 kap 18§ för de delar av området som tidigare omfattats av dispenser. Detta dessutom för den bebyggda fastigheten Åna 1:62 (Lövön).

Motiv

Planens genomförande bekräftar redan etablerade förhållanden och innebär inga förändringar avseende tillgänglighet för allmänheten eller som i övrigt kan påverka strandskyddets syften enligt miljöbalken 7 kap 15 §.

Vattenområden

Förutsättningar

Hela strandpartiet har goda förutsättningar för bad genom att stranden är långgrund och har sandbotten. I norra delen av området finns en arrangerad badplats i den lilla vik som avgränsas av Lövön. I anslutning till denna finns lekplats och uppläggningsplats för småbåtar samt möjlighet till sjösättning av dessa. Vid badplatsen finns en flytbrygga som är upptagen under vintern. Längre söderut vid stranden finns den forna ångbåtsbryggan, delvis istandsatt och kompletterad. Därutöver finns en och annan mycket enkel brygga, som är upptagen under vintersäsongen.

Miljö kvalitetsnorm (MKN) för vatten

Planområdet berör Vikens ytvattenförekomst. Sjöns ekologiska och kemiska status är god och detaljplanens genomförande bedöms inte påverka möjligheterna att bibehålla antagna MKN för vatten.



Bad- och lekplats med Lövön i bakgrunden



Båtuppläggningsplats från parkering

Förändringar

Områden för vattenverksamhet redovisas på plankarta.

Fornlämningar och kulturmiljöer

Förutsättningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. Centralt i området finns rester av en ångbåtsbrygga som iordningställts såsom den största av områdets bryggor. I övrigt se bebyggelse!



Före detta ångbåtsbrygga



Spår av äldre husgrunder vid ångbåtsbryggan

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen på planområdet utgörs av fritidshus på naturtomter. En äldre manbyggnad till en tidigare jordbruksfastighet, Åvik, utgör stommen för områdets bebyggelse och är belägen på en av de avstyckade fritidshustomterna. Den har med sin historik och väl bibehållna exteriör stort kulturhistoriskt värde. I närheten av detta hus finns en förrådsbyggnad som för närvarande underhålls och disponeras av ägaren till Åna 1:22. Innan planeringen av området för fritidsbebyggelse gjordes på 1960-talet, uppfördes en mindre byggnad på Lövön. Den finns redovisad på den ekonomiska kartan reviderad 1958 och har sedan dess vid okända tillfällen kompletterats med uthus och ombyggts. Övriga bostadshus är uppförda som fritidshus från 1960-talet och framåt.



Åvik, manbyggnaden



Förrådsbyggnad på den allmänna marken

Tomtarealerna är av storleken ca 1200 – 2500 kvm och i gällande plan är del av tomterna som gränsar mot väg eller naturmark belagd med byggnadsförbud, "bortprickad" på plankartan. Byggrätten på fastigheterna är i gällande plan begränsad till 120 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för uthusbyggnad.



Höjdläge i områdets sydöstra del, Åviksvägen



Rönnliden i nordvästra delen

Huvuddelen av byggnaderna har i materialval och skala karaktär av traditionellt fritidshusbyggande, mindre träpanelade hus i en mörkare mera dämpad färgskala, falurött, brunt, svartbrunt. Gällande plan anger envåningsbyggnader utan möjlighet att inreda vind. Detta ger en återhållen höjdskala och bidrar till att bebyggelsen underordnar sig naturmiljön. Fastigheten Åna 1:22 med den ursprungliga manbyggnaden behåller naturligt nog sin nuvarande byggrätt till två våningar grundad på anpassning till byggnadens förutsättningar.



Granliden, sydvästra delen



Granliden, sydvästra delen

Ganska stora variationer i färgval finns också, med lasyrer i starkare kulörer eller täckande färger i ljusa kulörer.



Åviksvägen, norra delen



Rönnliden, nordvästra delen, högt läge

Planerad bebyggelse

Den aktuella planen inkluderar byggrätt för den sedan länge etablerade bebyggelsen på Lövön med fastigheten Åna 1:62. Ett mindre fritidshus redovisas på ekonomiska kartan, reviderad 1958. Tillkommande bebyggelse förväntas huvudsakligen komma att utgöras av mindre tillbyggnader och /eller uthusbyggnader. Därutöver finns 6 stycken obebyggda tomter med möjlighet att bebyggas. Byggrätten för huvudbyggnad på fastighet är i gällande plan 120 kvm. Denna utökas till 150 kvm som en anpassning till framtida ökade krav på hygien och bekvämlighet samt i samstämmighet med nyligen framtagna planer för jämförbar fritidsbebyggelse inom kommunen. Dock bibehålles byggrätten för uthusbyggnad 40 kvm med hänsyn till områdets karaktär.

Nybyggnader och tillbyggnader ska utföras med anpassning till naturmarken och områdets huvudkaraktär av fritidsområde.

VÄGAR OCH TRAFIK

Bil-, cykel- och gångtrafik

Förutsättningar

Från Åna (tidigare gammalt säteri) leder en ca 2 km lång 3-3,5 m grusad väg till området fram till den vägbom som avgränsar stugsamfällighetens mark och därmed planområdet. I anslutning till bommen uppställningsplats för container för hushållsavfall. Vägen saknar vändplats vid bommen och möjligheten till möten mellan fordon på vägen är begränsad.



Entré till området med vägbom



Biluppställningsplats med anslagstavla

Förändring

Entréområdet planeras för möjlighet att anlägga vändplats för renhållningsfordon. Manövrering av större fordon inom området innebär en säkerhetsrisk.

Parkering

Förutsättningar

Parkering sker huvudsakligen på egen tomtmark. Ett mindre antal parkeringsplatser finns i anslutning till badplats och planlagd men ej utförd, centralt intill gemensamhetsytor.



Parkeringsyta vid badplats sedd mot Lövön



Parkeringsyta sedd mot söder.

Förändring

Behov bedöms inte finnas för planläggning av biluppställning vid gemensam förrådsbyggnad, erforderlig angöring kan ändå ske.

Vändplatser

Förutsättningar

I anslutning till återvändsvägar finns möjlighet att vända ett måttligt stort fordon.

Vändplatsers yta justeras där så är möjligt för att tillgodose AÖS krav på manöverutrymme för sina fordon.



Vändmöjlighet vid Granliden sydväst i området

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Närmaste kollektivtrafikförbindelse nås via busshållplats "Brosundet" vid linjen Karlsborg – Udenäs ca 5 km söder om planområdet

Området med sitt fritidsändamål kommer även fortsättningsvis att förutsätta bil för närbarhet från längre avstånd.

Transporter

Förutsättningar

Transporter med större fordon sker huvudsakligen för tömning av avloppsanläggningar samt avfall

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Inventering och förslag till framtida lösningar finns redovisade i separat VA-utredning utförd av AB Miljö & Processteknik. Redovisas översiktligt nedan.

Spillvatten

Förutsättningar

Inom området finns idag 43 stycken fastigheter med sluten tank för WC-vatten och 4 stycken med reningsanläggning för både WC- och BDT-vatten. Av övriga fastigheter använder 11 stycken torr/mull toalett och 2 stycken separett för WC.

Anläggningar för BDT-vatten uppgår till 46 stycken varav:

- 32 stycken infiltrationer
- 3 stycken till sluten tank
- 1 stycken till minireningsverk (Biobox)
- 8 stycken till stenkista
- 1 stycken till dike
- 1 stycken till okänt BDT-avlopp

Förändringar

I den kommande "Översiktsplan 2020" för Karlsborg kommun, ej ännu antagen, finns den uttalade målsättningen att med en åtgärdsstrategi i en kompletterande VA-plan väsentligt förbättra den sanitära standarden i kommunen, inte minst i fritidshusområden. Dessa områden har liksom Åvikstrand ofta ett sjönära läge och avloppsanläggningarnas kondition och konstruktion är av stor betydelse för risken att medföra försämrad vattenkvalitet.

Den ovan nämnda VA-utredningen anger fyra alternativ för anordnande av gemensam avloppslösning för Åvikstrands fastigheter. Alternativ 1 och 2 innebär ett respektive två gemensamma avloppsreningsverk. Alternativ 3 innebär gemensamt avloppsreningsverk med Rosendala fritidshusområde.

Alternativ 4 går ut på en med Rosendala gemensam anslutning till kommunens allmänna avloppsanläggning via ny överföringsledning mellan Udenäs och Forsvik.

Övriga alternativ behandlar egna anläggningar eller tillsammans med ett fåtal fastigheter. Anläggningarna skulle bestå av egna avloppsledningar, minireningsverk, lågtryckspumpstation, infiltration eller markbädd. I nuläget tillämpas mest frekvent tank för WC-vatten och reningsanläggningar för BDT-vatten en lösning som medger små belastningar. Egna anläggningarnas infiltrationer eller markbäddar har begränsad livslängd och utrymme eller lämplig placering kan vara svår att hitta i den aktuella terrängen.

Planens inriktning är en anslutning av det gemensamma avloppet i kommunens allmänna avloppsanläggning senast 2018. Denna lösning ger det bästa omhändertagandet av avloppet och överensstämmer bäst med bestämmelser i Miljöbalken (MB) samt intentionerna i kommande Översiktsplan 2020 för Karlsborgs kommun för att på sikt säkra Vikens och anslutande sjösystems vattenkvalitet.

Dagvatten

Förutsättningar

Dagvattnet från byggnaders takavvattning, fasader och eventuella hårdgjorda ytor omhändertas genom infiltration på näraliggande markytor.

Markytor på tomtmark eller kringliggande naturmark förutses även fortsättningsvis kunna ta emot dagvatten för infiltration.

Dricksvatten

Förutsättningar

Dricksvatten tas från en gemensam källa centralt i området. Vattenförsörjningen fungerar under den varma delen av året och dricksvatten kan vid andra tillfällen behöva medföras i dunk.

En framtida kommunal lösning för avlopp medför även möjlighet till försörjning med kommunalt dricksvatten.

El

Förutsättningar

El finns utbyggt inom planområdet. En transformator finns nära områdets västra gräns.

Värme

Förutsättningar

De olika fritidshusen har varierande uppvärmningsmetoder, luftvärmepumpar, braskaminer, direktverkande elradiatorer m.m.

Avfall

Befintliga förhållanden

Idag hämtas hushållsavfall på en avfallsstation belägen vid infarten till området av AÖS, Avfallshandtering Östra Skaraborg.

Förändringar

Arrangemanget kan ske fortsättningsvis, men vändmöjlighet planeras i anslutning till containern.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor

Planprocess

Planprocessen genomförs med så kallat normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens 3 kap. Den är indelad i tre skeden enligt nedan. Byggnadsnämnden kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

Samrådsskede

Planförslaget presenteras för Länsstyrelsen och andra berörda myndigheter, sakägare, föreningar och allmänhet. Inkomna synpunkter sammanfattas i samrådsredogörelse, som utgör underlag för eventuella bearbetningar av planförslaget.

Granskningsskede

Det bearbetade planförslaget ställs ut för ny granskning. Efter inkomna synpunkter sammanställs dessa i ett så kallat granskningsutlåtande.

Antagandeskede

Efter bearbetning överlämnas planhandlingen till byggnadsnämnden för antagande.

Laga kraft

Den antagna planen lämnas till länsstyrelsen och vinner laga kraft om den inte överklagats under de närmaste ca 4-5 veckorna efter antagandet.

Lägesbeskrivning

Planprocessen beräknas pågå under 2013.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningen Åna ga:1 förvaltas avseende vägar och vattenförsörjningsanläggning av Åvikstrands samfällighetsförening, som äger och förvaltar naturområde Åna 1:2. En pågående fastighetsreglering avser att sammanföra den av samfälligheten förvärvade fastigheten Åna 1:63 med Åna 1:2.

Servitut

Servitut finns för gångväg från parkeringsyta vid badplats till fastigheten Åna 1:62 för samt två parkeringsplatser.

Ekonomiska frågor

Karlsborgs kommun svarar för alla kostnader i samband med att upprätta detaljplan och VA-plan. Ägaren till fastigheten Åna 1:62 debiteras del av denna kostnad enligt särskilt planavtal. För övriga fastigheter debiteras planavgift enligt fastställd taxa av Karlsborgs kommun vid bygglov.

AVGIFTER OCH TAXOR

Vatten och avlopp

Vid framtida kommunal anslutning utgår avgifter för vatten och avlopp i enlighet med tekniska nämndens taxa.

Bygglov och bygganmälan

För bygglov och bygganmälan betalas avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Åviksstrands samfällighetsförening är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats av Ahréns Arkitektkontor AB i samarbete med kartingenjör Anita Spetz som också varit kommunens kontaktperson och utarbetat plankartan.

Upprättad i April 2013

Ahréns Arkitektkontor AB

Plan- och byggenheten

Magnus Ahrén
arkitekt SAR/MSA

Anita Spetz
kartingenjör