



Godkärra

område i planen från 1969 som inte berörs av den nya planen, markanvändning "område för lantbruk"

befintlig markbädd

befintlig byggnad
areal 113 m²
tomt 2113 kv.m

befintlig byggnad

befintlig byggnad

befintlig byggnad

infiltrationsbädd

strandskydd 100 m

ILLUSTRATIONER

åretruntboende:
fastigheten bebyggd med större byggnad med karaktär av åretruntus.

markbädd:
befintlig markbädd som fungerar för 14 fastigheter inom planområdet.

infiltrationsbädd:
mindre infiltrationsbädd för två fastigheter inom planområdet.

GRUNDKARTA

Som grundkarta för detaljplanen har använts en digital registerkarta, aktuell per november 2010. Grundkartan har vad avser fasthetsgränser hög noggrannhet, övrig landskapsinformation kan ha ett måttel omkring 10 meter.

PLANAVGIFT

Planavgift enligt PBL's taxestystem skall inte betalas eftersom planläggningen har finansierats av fastighetsägarna.

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- 5 meter bred plangräs
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- NATUR naturmark och körbara vägar

Kvartersmark

- BI Bostäder i ett våningsplan
- E1 Pumpstation
- E2 Nätstation

Vattenområde

- W0 Öppet vatten
- W1 Småbåtsbrygga
- W2 Badplats

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Allmän platsmark skall utformas och förvaltas enligt bestämmelser för de inrättade gemensamhetsanläggningarna.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e1-15 Största byggnadsarea i procent av tomtarea
- e2 Komplementbyggnad får inte vara större än 30 kv.m.
- e3 Största byggnadsarea får vara 65 kv.m.

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får ej bebyggas.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

Inom tomtpåts skall mark och vegetation anpassas till områdets karaktär.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

Ny byggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomträn

Utformning

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,0 meter.

STRANDSKYDD ENLIGT MILJÖBALKEN

Strandskyddet enligt miljöbalken införs inom planområdet med undantag av: kvartersmark (BI-), pumpstation (E1-), småbåtshamn (W1-). Inom område för öppet vatten (W0-) får anläggas mindre båtbygga, endast en bygga per fastighet med gräns mot området.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Detaljplan för

GODKÄRRA

Skinnskattebergs kommun

Västmanlands län

Lars Fernqvist
planförfattare

program samråd/remisser granskning antagande



20 0 20 40 60 80 100 120 140meter

Skala 1:1000 vid ritning i A1-format
Skala 1:2000 vid ritning i A3-format

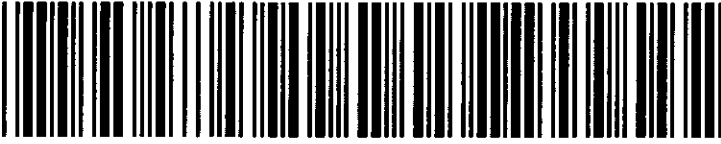


ANTAGANDEHANDLING

2011-06-14

Enkelt planförfarande

Laga kraft 2011-07-08



Akt nr:
1904-P84

AU\$1904-P84

Upprättade år 2011	Ärendenummer U11566,
Ärende Detaljplan för Godkärra 1:74 mm	
Kommun Skinnskatteberg	
Län Västmanland	

Till akten hör

...1.... band

...35... numrerade sidor

..... ineliggande kartor

...1.... andra kartor

1904-P84

Skinnskattebergs
kommun

Lantmäteriet
Ink. 2011-12-08
Dnr. 411566

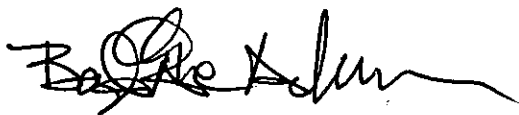
akt: 1904-P84 2011-12-05

Lantmäteriet
Sivert Jansson
Box 894
721 23 Västerås

Detaljplan Godkärra, Skinnskattebergs kommun

Översänder planen för Godkärra, lagakrafthandling, enligt överenskommelse.

Med vänlig hälsning



Bengt-Åke Andersson
Kommunstyrelseförvaltningen
Chef Teknik och service

Postadress Besöksadress
Box 101 Kyrkvägen 7
739 22 SKINNSKATTEBERG

Telefon
0222-450 00

Telefax
0222-450 90

Postgiro
1 47 30-6

Bankgiro
813-2227

§ 36

Dnr 2009:0906-214

Godkännande av detaljplan Godkärra 1:74

Övre Vätterns Samfällighets förslag till detaljplan för fritidsbebyggelsen inom Godkärra 1:74 med avstyckningar har varit föremål för samråd och remiss till berörda. Antagandehandling och särskilt utlåtande finns upprättade. Kommunstyrelsen har delegerat till tekniska utskottet att fatta beslut i ärendet.

Tidigare behandling av ärendet

Tekniska utskottet beslutade 2011-01-18, § 6, att Övre Vätterns Samfällighets förslag till detaljplan för fritidsbebyggelsen inom Godkärra 1:74 med avstyckningar skall sändas för samråd och remiss till berörda

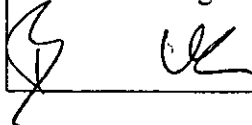
Tekniska utskottet beslutade 2011-05-10, § 29, föreslå kommunstyrelsen att avslå förslaget till detaljplan då tekniska utskottet anser i likhet med länsstyrelsen att kommunen ska kräva en VA-utredning som visar hur man kan ordna vatten och avlopp året runt för samtliga fastigheter i planområdet.

Kommunstyrelsen beslutade 2011-05-24, § 61, att delegera till tekniska utskottet att vid sitt nästa sammanträde den 14/6 fatta beslut i ärendet

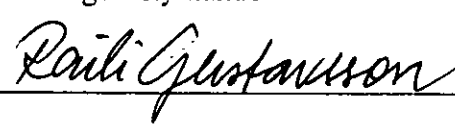
Tekniska utskottet beslutar

att godkänna Övre Vätterns Samfällighets förslag till detaljplan för Godkärra 1:74 med avstyckningar

Justerandes sign.



Utdragsbestyrkande



Sammanträdet återupptas.

§ 61

Dnr 2009:0906-214

Godkännande av detaljplan Godkärra 1:74

Övre Vätterns Samfällighets förslag till detaljplan för fritidsbebyggelsen inom Godkärra 1:74 med avstyckningar har varit föremål för samråd och remiss till berörda. Antagandehandling och särskilt utlåtande finns upprättade. Tekniska utskottet har att bereda ärendet och föreslå beslut.

Tidigare behandling av ärendet

Tekniska utskottet beslutade 2011-01-18, § 6, att Övre Vätterns Samfällighets förslag till detaljplan för fritidsbebyggelsen inom Godkärra 1:74 med avstyckningar skall sändas för samråd och remiss till berörda

Tekniska utskottet beslutade 2011-05-10, § 29, föreslå kommunstyrelsen att avslå förslaget till detaljplan då tekniska utskottet anser i likhet med länsstyrelsen att kommunen ska kräva en VA-utredning som visar hur man kan ordna vatten och avlopp året runt för samtliga fastigheter i planområdet.

Sektorschef teknik och service föredrar ärendet. Sedan tekniska utskottets beredning av ärendet har dokumentet VA-översikt (1999-09-06) tillfogats ärendet. Sektorschefen har även annan ny information att ge i frågan.

I ärendet yttrar sig Fredrik Skog (v), Karin Lindström (mp) och Angelique Nyström (fpl).

Fredrik Skog (v) anför att nya omständigheter har tillkommit för styrelsen att ta ställning till och att ärendet behöver beredas ytterligare.

Diskussion sker angående detta.

Carina Sándor (fpl) yrkar att beslut i ärendet delegeras till tekniska utskottet för att få en snabbare handläggning av ärendet.

Kommunstyrelsen beslutar

att delegera till tekniska utskottet att vid sitt nästa sammanträde den 14/6 fatta beslut i ärendet

Justerandes sign.

LAR

Utdragsbestyrkande

Paili Gustavsson

2011-06-14

Detaljplan för

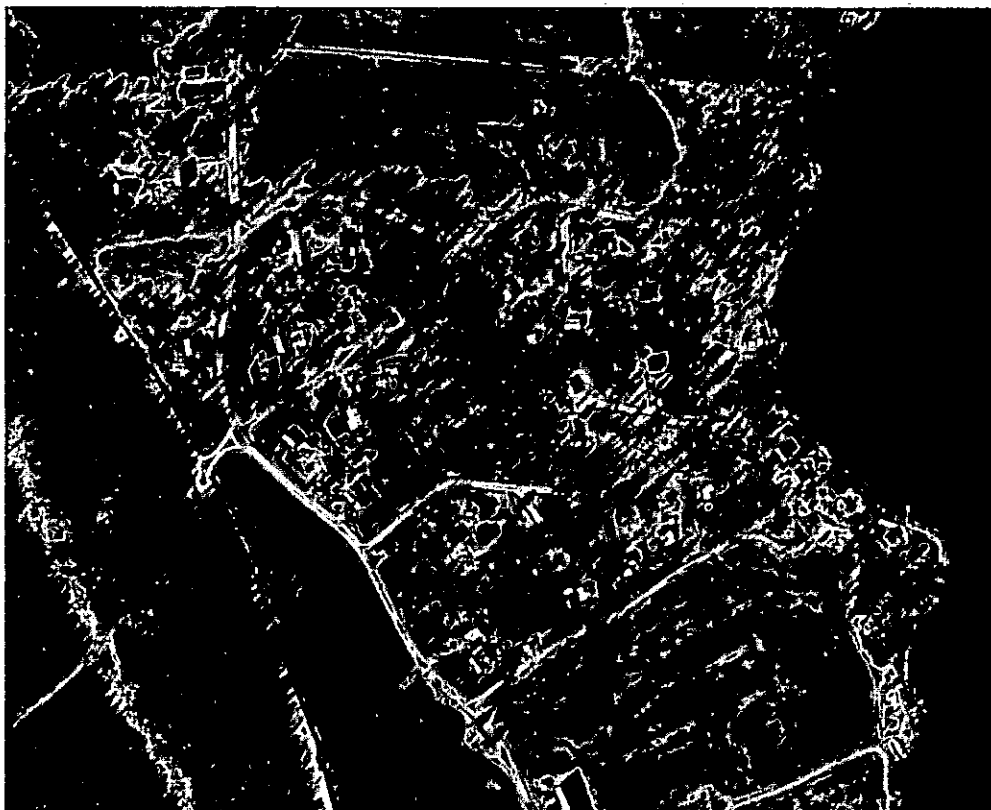
GODKÄRRA

fritidshus

Godkärra 1:74 med avstyckningar

Skinnskattebergs kommun

Västmanlands län



Ortofoto från Metria

Antagandehandling 2011-06-14

Laga kraft 2011-07-08

2011-06-14

Detaljplan för

GODKÄRRA

fritidshus

Godkärra 1:74 med avstyckningar

Skinnskattebergs kommun

Västmanlands län

DETALJPLANENS IDÉ OCH MÅL

Planens idé är att göra det möjligt att bygga till befintliga fritidshus och avstycka ett befintligt fritidshus.

HANDLINGAR SOM HÖR TILL PLANFÖRSLAGET

- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta och fastighetsförteckning
- Plan- och konsekvensbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Särskilt utlåtande

ÖVRIGA HANDLINGAR

Byggnadsplan från 1969.

Vattenfalls karta visande kraftledning inom området.

Karta som visar gemensamhetsanläggning för avlopp.

PLANFÖRFATTARE

Planförfattare är arkitekt SAR/MSA Lars Fernqvist , Fernqvist arkitektkontor i Arvika.

Uppdragsgivare är Övre Vätterns Samfällighet, kontaktman Lars-Olof Berkelund.

PLANFÖRFARANDE

Planen handläggs med ett enkelt planförfarande med enbart granskning enligt PBL 5.

TIDPLAN FÖR PLANLÄGGNINGEN

2009

Programskede

Programhandlingar, remiss

2009-11-16

2011

Samrådsskede

remisser och samråd

beslut 19 januari
januari-februari

Samrådsredogörelse

mars

Granskning (om planen ändras efter samrådet)

Beslut om granskning (om det behövs)

beräknas till MoB i mars

Granskning

mars

Särskilt utlåtande

beräknas till MoB i mars

Antagandeskede

Kommunstyrelsens tekniska utskott

2011-06-14 §36

Laga kraft

Om besvär ej finns

2011-07-08

Plangenomförande

Bygglov och fastighetsbildning kan sökas under sommaren 2011 om planen vinner laga kraft som beräknat.

2011-06-14

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

markanvändning och anspråk

Fastighetsägarna inom Övre Vätterns samfällighetsförening önskar att utöka sina byggrätter för befintliga fritidshus. Gällande detalj från 1969 (byggnadsplan 1969-01-02) redovisar en byggrätt med endast en huvudbyggnad per tomtplats med en total areal på högst 65 kvm.

Övre Vätterns samfällighet äger och förvaltar all allmän platsmark (Godkärra 1:74) och vattenområden som ingår i detaljplanen.

Föreningen har önskemål att gällande detaljplan ändras eller ersätts så att:

- Byggrätten (BYA) per tomtplats får vara upp till 15 % av tomtens areal *
- Komplementbyggnad får ha en areal på högst 30 kvm (BYA)
- Befintlig gemensam båtbygga tas med i planen
- Rätt för strandtomter att anlägga egen småbåtsbygga
- Badplatsen säkerställs
- Befintliga markbäddar säkerställs
- Befintligt pumphus säkerställs

*/ tomtarealer för fritidshus inom området varierar idag mellan 770 - 2700 kvm.

Inom planområdet har samtliga tomtplatser avstyckats med undantag för tomtplatsen för ett fritidshus i nordöstra delen. Samtliga är idag bebyggda.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3-5 KAPITLET I MILJÖBALKEN

Planens genomförande och markens förändrade användning är förenlig med bestämmelserna i 3-4 kapitlet i miljöbalken (MB).

Förändringar med stöd av detaljplanen förhindrar inte att uppställda miljö kvalitetsmål (MKN) kan följas.

STRANDSKYDD ENLIGT MILJÖBALKEN, KAPITEL 7.

Byggnadsplanen fastställdes 1969 vilket innebär enligt Lag om införande av miljöbalk (1998:811) § 10 att det finns inget strandskydd inom planområdet. Då planen fastställdes undantogs vissa områden som därför idag har ett strandskydd enligt miljöbalken. Planens idé är att strandskyddet inte skall införas inom tomtmark. Inom allmän platsmark inför strandskyddet, vilket gör att marken är tillgänglig för allmänheten att röra sig fritt inom.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Godkärra är ett hemman i Skinnskattebergs kommun. Fastigheten Godkärra 1:19 planlades för att göra det möjligt att bebygga och avstycka fastigheter för fritidshus. En byggnadsplan upprättades av Kommunernas Konsultbyrå i Västerås 1964. Plankartan ritades på en grundkarta från 1963, också upprättad av Kommunernas Konsultbyrå. Planen fastställdes av länsstyrelsen 1969-02-05.

Fram till idag har de flesta tomterna avstyckats och gemensamma anläggningar utförts. En samfällighetsförening, Övre Vätterns samfällighetsförening, har bildats för att förvalta gemensamhetsanläggningarna.



Areal

Det aktuella planområdet omfattar omkring 12 hektar varav cirka 0,7 hektar utgör vattenområde.

2011-06-14

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns idag sex gemensamhetsanläggningar. De är:

- GA:1 Grönområde med lekplats samt dräneringssystem (32 fast.)
- GA:2 Vägar farbara för motorfordon året om (34 fast.)
- GA:3 Brygga av flytblocksmodell för 30 båtplatser, badplats och tomrörssystem för telefonledningar (30 fast.)
- GA:4 Vattenförsörjningssystem med brunn, uppfordringsanläggningar som pump med elmätare och hydrofor samt vattenledningar (31 fast.)
- GA:5 Avloppsanläggningssystem för köksavloppsledningar, slamavskiljare och markbädd (14 fast.)
- GA:6 Avloppsanläggningssystem omfattande trekammarbrunn och infiltrationsbädd (2 fast.)

Det finns inget behov idag av fler gemensamhetsanläggningar.

Samfällighetsförening

Övre Vätterns Samfällighetsförening inregistrerades 1980-08-25. Den omfattar idag 34 medlemmar. Fem av medlemmarna (1:50, 1:76, 1:89, 1:93 och 1:125) bor året runt inom området, övriga utnyttjar sina fastigheter under fritiden.

Mark- och vattenägare

All mark inom området är i enskild ägo. 34 tomter har avstyckats enligt gällande plan. En fastighet som bildats under 2009, 1:126 liksom fastigheterna 1:121, 1:122 och 1:123, ligger utanför mark med gällande detaljplan men ingår i de gemensamma anläggningarna och är medlemmar i samfällighetsföreningen. Ett större markområde i norra delen som hör till 1:125 ingår i byggnadsplanen från 1969 som kvartersmark för lantbruksändamål (L) och är i enskild ägo. Det området ingår inte i den nya detaljplanen. Vattenområdet som ingår i planområdet ägs av Godkärra 1:71. Den fastigheten ligger med övriga delar utanför planområdet.

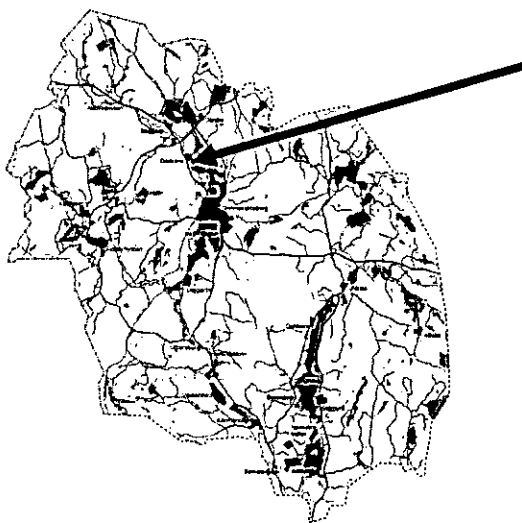
Grundkarta och fastighetsförteckning

För området har tagits fram en grundkarta baserad på registerkartan och en fastighetsförteckning. Planförslaget ritas i digital form med stöd av AutoCAD. Kartan har godtagbar noggrannhet för planens syfte.

TIDIGARE PLANBESLUT

Översiktliga planer

För Skinnskattebergs kommun gäller en heltäckande översiktsplan från 2006. I den redovisas inga särskilda ställningstaganden eller riktlinjer för området. Området beskrivs att det omfattas av detaljplan och angränsar till samlad bebyggelse. (se karta från ÖP-2006)



Strandskydd (Miljöbalken)

Längs Övre Vätterns stränder råder **strandskydd** med 100 meter enligt Miljöbalken. För planområdet har strandskyddet aldrig införts eftersom området redan omfattades av gällande detaljplan 1975 då det generella strandskyddet infördes. Gränsen för strandskyddet är på kartan ovan inritat med blå punkt-streckad linje.

I planförslaget kommer strandskyddet att inte införas inom kvartersmark men införas för allmän platsmark.

Särskilt skäl för att inte införa strandskyddet för kvartersmark är att marken redan är tagen i anspråk som tomt och att nästan alla tomtplatser har avstyckats.

Planarbetet påbörjades under hösten 2009 vilket innebär att det är kommunen som i detaljplanen beslutar hur strandskyddet ska ändras.

Fornlämningar (Kulturminneslagen)

Inom området har inte konstaterats någon fast fornlämning eller andra fasta anläggningar av regionalt kulturhistoriskt värde.

Biotopskydd (Miljöbalken)

Inom planområdet finns ingen skyddad biotop.

Skogsvårdsstyrelsen inventering av kulturlämningar

Inom planområdet finns ingen inventerad kulturlämning.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen är idag ansluten till godkända vatten- och avloppsanläggningar. Tillkommande bebyggelse skall också anslutas till godkända anläggningar.

Dagvatten, dränering och grundvatten

Allt dagvatten och dränering skall återföras till naturen. Risk för högvatten eller översvämningar som kan förorsaka egendomsskada bedöms som liten.

Allmän trafik

Området har idag en bra anslutning till allmän väg.

Allmän platsmark

Huvudman för allmän platsmark inom området är idag en bildad samfällighetsförening, Övre Vätterns Samfällighet.

AKTÖRER och ANSPRÅK**Aktörer under planläggningen**

Planärendet har initierats av Övre Vätterns samfällighetsförening. Diskussion har under planläggningen förts med Skinnskattebergs kommun och Lantmäteriet.

Informationsmöte

Samfällighetsföreningen har beslutat 2009-05-17 att begära att gällande detaljplan ändras och samtidigt i samförstånd med kommunen och Lantmäteriet att anlita plankonsult för att ta fram program och planförslag. Planarbetet påbörjades september 2009.

Inom föreningen har bildats en arbetsgrupp. I den ingår Lars-Olof Berkelund, Peter Johansson och Börje Persson.

planens innehåll

Planen har bestämmelser som prävar:

- Byggrätten per tomtplats får vara upp till 15 % av tomtens areal
- Komplementbyggnad får ha en areal på högst 30 kvm
- Befintlig gemensam båtbygga tas med i planen
- Rätt för strandtomter att anlägga egen småbåtsbygga
- Badplatsen säkerställs
- Befintliga markbäddar säkerställs
- Befintligt pumphus säkerställs

2011-06-14

MARK OCH VATTEN

Merparten av planområdet består av redan i anspråk tagen mark, antingen som kvartersmark eller allmän platsmark. I planen ingår vattenområden. Den användning som föreslås för badplats och båtplatser med bryggor är redan etablerad.

De tomter som har egen strand har rätt att anlägga mindre brygga för egen båt. I planen föreslås att det kan finnas en enkel brygga per fastighet med gräns mot vatten utan att det behövs dispens från strandskyddet.

BEBYGGELSE och MARKANVÄNDNING

Bostadshus [BI]

Planen innehåller rättigheter att bebygga en tomtplats med byggnad i högst ett våningsplan utan källare. Planen innehåller inga hinder mot att inreda en vind.

Pumpstation [E1]

Befintlig pumpstation säkerställs med eget område inom idag allmän platsmark.

Nätstation [E2]

Befintlig nätstation säkerställs med eget område inom befintlig bostads tomtmark, Godkärra 1:61. Avtal finns mellan fastighetsägaren och el-nätsägaren.

Tillgänglighet

Ett modernt fritidshus bör göras tillgängligt för alla liksom områdets körvägar och gemensamma anläggningar.

FRIYTOR [NATUR]

Lek och rekreation

Inom planområdet bör finnas områden för lek och rekreation för alla boende inom området.

TRAFIK

Vägar inom området är redan utbyggda och ingår i etablerade gemensamhetsanläggningar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Inom området finns godkända anläggningar för vatten- och avlopp. I samband med att bygglov provas för nybyggnader och tillbyggnader görs en bedömning om befintlig anläggning klarar av den ökade belastningen på avloppet.

Områdets va-anläggningar kommer alltid att vara i enskild förvaltning.

Området försörjs med el och en nätstation finns inom fastigheten Godkärra 1:61. El-nätsägaren (Vattenfall) har säkerställt nätstationen och nätet fram till respektive fastighet genom servitut eller leveransavtal.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Området är ett traditionellt fritidshusområde där ett par byggnader idag används för åretruntboende. Insatstider och tillgänglighet för utryckningsfordon och servicefordon är god.

PLANENS KONSEKVENSER

Konsekvenser av den nya planen med utökad byggrätt kan vara att fler väljer att bo här under en längre tid av året. Det innebär i regel en hårdare belastning på vatten- och avloppsanläggningarna. Skulle det visa sig att problem uppstår kommer föreningen att tvingas bygga om anläggningarna. En annan konsekvens kan vara att en ansökan om bygglov avslås då den medför risker för sanitära problem.

Konsekvenser för omgivningen

Planen innebär endast att förändringar kan genomföras med befintlig etablerad bebyggelse och att strandskyddet undantages inom tomtmark. Konsekvenserna för omgivningen bedöms som små. Trafiken till och från området når allmän väg i en bra och trafiksäker anslutning.

Lars Fernqvist
Planförfattare
arkitekt SAR//MSA

2011-06-14

Detaljplan för

GODKÄRRA

fritidshus

Godkärra 1:74 med avstyckningar

Skinnskattebergs kommun

Västmanlands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

BESLUT INFÖR PLANUPPDRAGET

Övre Vätterns samfällighetsförening

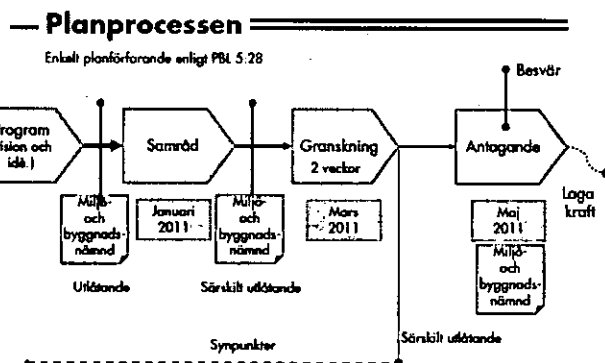
Byalaget har under 2002 utrett frågan om en gemensam avloppslösning. Förslaget avslogs av föreningsstämman 2002. En VA-översikt har upprättats av SWECO i Falun 1999.

Skinnskattebergs kommun

Kommunen har vid ett möte 2008-05-05 godtagit 3-kammarbrunn för BDT-vatten och sluten tank för KL-vatten

Behovsbedömning

Planändringen eller upprättande av ny detaljplan kommer inte att medföra en sådan miljöpåverkan som avses i Miljöbalken 6 kap 11§. Detta innebär att en miljöbedömning inte behövs eftersom planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.



ORGANISATORISKA FRÅGOR

Plangenomförande

Gällande detaljplan har helt genomförts vad det avser gemensamma anläggningar.

Ansvarsfördelning och samordningsansvar

Allt ansvar för de gemensamma anläggningarna och allmän platsmark ligger på Övre Vätterns Samfällighetsförening.

GENOMFÖRANDE

Genomförandetid

Genomförandetiden för planområdet sätts till femton (15) år. Då genomförandetiden är slut kan kommunen ändra, upphäva eller upprätta ny detaljplan utan rätt till ersättning för förlorad byggrätt som inte utnyttjats.

HUVUDMAN

Allmän platsmark

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. I den allmänna platsmarken ingår parkmark, stranden, vägar och gångar.

Vatten och avlopp

Området ingår inte det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

2011-06-14

Distribution av elektrisk kraft

Ägaren av el-nätet är Vattenfall. Befintlig nätstation, belägen inom fastigheten Godkärra 1:61, är säkerställd med ett servitut. Möjlighet finns att bygga om befintlig transformator utan krav på mer mark.

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN**Markägare**

Planen innebär att en ny fritidshusfastighet kan avstyckas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Fastighetsbildningsåtgärder inom planområdet initieras och finansieras av exploatören.

Servitut, ledningsrätt

Servitut, eller ledningsrätt, som säkerställer ledningar i mark över tomtplatser för avlopp/vatten skall inrättas. Ytterligare servitut är inte aktuella inom planområdet.

Fastighetsplan

Det finns inget behov av en fastighetsplan för att lösa markåtkomst, fastighetsbildning eller beslut enligt anläggningslagen (gemensamhetsanläggningar).

EKONOMISKA FRÅGOR**Planavgift**

Planavgift skall inte betalas vid bygglov eller bygganmälan enligt gällande bygglovstaxa.

Ersättning, inlösen

Planen innehåller inga bestämmelser som kan innebära krav på ersättning

MÄTREGLER

I planen används begreppet *byggnadsarea (BYA)*. Definition finns i svensk standard (SS 021053).

PLANFÖRFATTARE OCH MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats av Lars Fernqvist, arkitekt SAR/MSA. I planarbetet har också Bengt-Åke Andersson Skinnskattebergs kommun och Sivert Jansson, Lantmäteriet, deltagit.

Lars Fernqvist
Planförfattare
arkitekt SAR/MSA

2011-06-14

Detaljplan för

GODKÄRRA

fritidshus

Godkärra 1:74 med avstyckningar

Skinskattebergs kommun

Västmanlands län

3. SAMRÅDSREDOGÖRELSE**PLANFÖRFARANDE**

Planen hanteras med ett enkelt planförfarande enligt PBL. Planen följer gällande översiktsplan. Enkelt planförfarande innebär att planförslaget inte ställs ut utan överlämnas för granskning till berörda och andra som har intresse av den.

PROGRAMSKEDET

Följande synpunkter har kommit in under programarbetet:

P1. Övre Vätterns Samfällighetsförening 2009-12-09

Frågan om utökning av byggrätten inom varje tomtplats från nuvarande 65 kvm enligt gällande detaljplan har diskuterats på ett antal årsstämmor. Vid senaste föreningsstämma 2009-05-17, beslutades att ansökan om en utökning av byggrätten till totalt 15% av tomtytan inklusive komplementbyggnad på 30 kvm.

Övre Vätterns Samfällighetsförening har inget att erinra mot programmet för kommande detaljplan.

Kommentar.OK

P2. Övre Vätterns Samfällighetsförening, komplettering 2009-12-20

Inom samfälligheten, inritade på kartan, finns två permanentvillor: Godkärra 1:50 och 1:89. På kartan men inte medlem i Samfälligheten finns Godkärra 1:61. Utanför kartan på andra sidan av vägen finns fd. 1:71 som numer heter 1:125 som också är en permanent villa. Dessa permanentvillor ska inte omfattas förändringen av byggrätten, utan endast fritidshusfastigheterna.

Kommentar. Planen förtydligas med vilka fritidshusfastigheter som får utökad byggrätt.

P3. Lantmäterimyndigheten 2009-12-18

Ingen erinran. Påpekas dock att strandskyddet behöver uppmärksammas speciellt i det fortsatta planarbetet.

Kommentar.OK

P4. Länsstyrelsen 2009-12-22**Kulturhistoriska värden**

Planprogrammet innehåller inte tillräckligt underlag för att Länsstyrelsen ska kunna göra en bedömning av huruvida det finns kulturhistoriska värden i bebyggelsen och hur den påverkas av planen. Ett sådant underlag bör redovisas i kommande detaljplan.

Kommentar. Planen gäller endast befintliga fritidshus uppförda under de senaste 50 åren och saknar påtagliga kulturhistoriska värden.

Fornlämningar

Ur fornlämningssynpunkt finns inget att erinra. Det finns inga fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar inom aktuellt område.

Strandskydd

Av planprogrammet framgår det inte när planarbetet på kommunen påbörjades. Hur och av vem strandskyddsfrågorna ska hanteras under planprocessen avgörs av vilken lagstiftning som ska tillämpas. Om planarbetet påbörjades före den 1 juli 2009 ska den äldre

2011-06-14

strandskyddslagstiftningen tillämpas. Oavsett måste dock strandskyddsfrågorna hanteras. Länsstyrelsen vill påminna om att det krävs särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Kommentar. Området omfattas inte av strandskydd. Strandskyddet behöver enbart undantas för redan ianspråktagen och bebyggd tomtmark. För övriga delar av planområdet kan strandskydd enligt miljöbalken införas.

Kommunikationer

Handlingarna ger en tydlig bild av både befintliga förhållanden och förväntade effekter. Bedömning av effekter relaterade till de transportpolitiska målen går inte att göra med befintligt underlag. Till stöd för detta saknas uppgifter om antalet fastboende, förväntad ökning av fastboende, avstånd till kommersiell och offentlig service, etc. Kommentar. Det är svårt att avgöra om en utökad byggrätt innebär större intresse för åretruntboende. Även om ett fåtal byggnader skulle komma att utnyttjas året runt lär det inte påverka kommunikationssystemet. Antagligen är trafikbelastningen störst under sommaren då merparten av byggnaderna är bebodda.

Miljö

I planprogrammet står "Kommunen har vid ett möte 2008-05-05 godtagit 3-kammarbrunnar för BDT-vatten och sluten tank för KL-vatten". Det framgår vidare att det finns en gemensam markbädd för BDT-vatten. Sluten tank för KL-vatten kan inte anses vara en långsiktigt hållbar lösning. Utökade byggrätter innebär större möjligheter till boende året runt. Vatten och avlopp bör därför utformas för att klara boende året runt. Innan utökade byggrätter medges bör kommunen kräva en VA-utredning som visar hur man kan ordna vatten och avlopp året runt för samtliga fastigheter i planområdet. I planen bör en bestämmelse föras in om att åtgärder ska utföras innan bygglov kan lämnas för de utökade byggytorna. Enligt Naturvårdsverkets allmänna råd (NFS 2006:7) om små avloppsanordningar för hushållspillvatten bör avloppsanläggningar i så kallade omvandlingsområden där fritidsbebyggelse omvandlas till permanentbostäder uppfylla kraven för hög skyddsnivå. Kommentar. I detaljplanen kan knappast införas planbestämmelser som förhindrar utbyggnad av redan etablerade tomplatser på grund av bedömd låg va-standard. I beskrivningen redovisas problemet.

Miljö- och byggnadsnämnden

2010-04-14 §24

Arbetsutskottets beslut

att besluta om följande angående spillvattenhanteringen vid Övre Vätterns samfällighetsförening i samband med utökning av byggrätten:

- Nuvarande avloppslösning får vara kvar tills vidare. Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott förordar dock att gemensamt avlopp anordnas.
- Det ska skrivas in i detaljplanen att de fastigheter som har bristfälliga avlopp enligt inventeringen ska åtgärda avloppen i samband med bygglovansökningar för tillbyggnader. Vid varje utbyggnad ska avloppsfrågan prövas.

Kommentar. Vi utreder frågan hur kommunen kan villkora bygglov för utbyggnad med krav på förbättrad va-standard. Se även länsstyrelsens önskemål om planbestämmelse.

Arbetsgruppen för Övre Vätterns Samfällighet

2010-06-30

De fastigheter som byggrätten skall ändras för är de 29 fritidshusfastigheterna inklusive den nya 1:126. Det vill säga inte Godkärra 1:14-15, 1:89 och 1:125 (gamla 1:71). Inte heller en byggnad på ofri grund till vänster om badplatsen. Fastigheten Godkärra 1:61 överklagade beslutet att ingå i Samfällighetsföreningen när den bildades. Ingår således inte. Kommentar: Planen justeras.

SAMRÅDSSKEDET

Miljö- och byggnadsnämnden kommer vid sitt möte i januari 2011 pröva om planärendet skall gå vidare med samråd och remisser.

Inkomna synpunkter under samrådet

Under samråds- och remisstiden inkomna synpunkter redovisas här till väsentliga delar. Hela skrivelsen kommer att finnas i Miljö- och byggnadsnämndens planakt. De som lämnat in synpunkter som inte har beaktats kontaktas innan beslut om utställning diskuteras.

2011-06-14

S1. Miljö- och byggnadsnämnden**2011-03-14**

Enligt plankartan ska fastigheterna Godkärra 1:89, 1:50 och 1:61 inte ha begränsad byggrätt. Miljö- och byggnadsnämnden anser att det bör vara samma byggrätt för samtliga fastigheter.

Kommentar: Planförslaget ändras så att alla fastigheter har samma bestämmelse om exploateringsgrad.

S2. Länsstyrelsen**2011-03-21****Länsstyrelsens roll**

Tillämpas de äldre bestämmelserna ska Länsstyrelsen pröva frågan om upphävandet av strandskyddet. Tillämpas de nya bestämmelserna ska Länsstyrelsen pröva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelse om det kan befaras att beslutet innebär att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Kommunens roll

Tillämpas de äldre strandskyddsbestämmelserna ska kommunen ansöka om upphävande av strandskyddet hos Länsstyrelsen. Tillämpas de nya reglerna ska strandskyddsfrågan prövas av kommunen i samband med planarbetet. I detaljplanen får det bestämmas att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs för ett område, om det finns särskilda skäl och intresset att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Bestämmelserna i 7 kap. 18 c-18 g §§ ska tillämpas i fråga om en sådan detaljplanebestämmelse som avses i första stycket.

Kommentar: Planläggningen har påbörjats efter juli 2009 och planen bör handläggas så att kommunen beslutar om att strandskyddet inte ska införas inom kvartersmark eller inom område för båtbygggar (W1).

De bostadsfastigheter som har gräns mot vatten behöver inte strandskyddsdispens för en småbåtsbygga.

Mark och vatten

Det framgår av planhandlingen att bebyggelsen idag är ansluten till godkända vatten- och avloppsanläggningar vilket är positivt. Länsstyrelsen vill även att det ska framgå att det gäller för nytillkommande bebyggelse.

Kommentar: Planhandlingarna kompletteras så att det framgår att även tillkommande bebyggelse ska vara anslutna till godkända va-anläggningar

S3. Lantmäteriet**2011-03-22****Strandskyddet:**

När är planärendet inlett? Före eller efter 2009-07-01- nya eller gamla reglerna? Medför planarbetet att strandskyddet återinträder inom 100 m i hela planområdet? Givetvis gäller strandskydd inom de tidigare undantagna områdena. Planhandlingarna kan behöva kompletteras i dessa delar.

Kommentar: se S2.

Befintlig flytbrygga sträcker sig cirka 40 meter ut i vattnet (mätning 2009) alltså betydligt längre ut i vattnet än omr. W1 – se bifogad kartbild.

Planstöd för egna bryggor för strandtomter? Noterar en dragning åt tolkningen att även brygga för enstaka liten båt kräver disp. från strandskydd eller blir det inte strandskydd inom den del av vattnet som täcks av nuv. dp? Miljö- och byggnadsnämnden har inom annat detaljplaneområde ifrågasatt om "öppet vatten" i detaljplan medger ens mindre brygga vid strandtomt.

Kommentar: Bryggan finns idag och vattenområdet omfattas inte av strandskydd. Strandskyddet kommer inte att gälla för en småbåtsbygga per fastighet som har egen gräns mot vatten.

Markägare:

Påpekas att samfällad mark finns inom dp-området och att vattenområdet (inklusive ev. uppgrundning och viss utfyllnad) tillhör den privatägda fastigheten Godkärra 1:71 och delvis angränsande samfällad mark.

Planstöd för Va-ledning inom kvartersmark. Behov av u-områden? Finns ej i gällande plan, men enligt AL-beslut ingår Va-ledningar i kvartersmark och i genomförandebeskrivningen anges att det finns behov av säkerställning. Läget på ledningar trol. Osäkert. Med ökade byggrätter och kanske permanentning uppkommer troligen behov av att bygga ut det

2011-06-14

gemensamma Va-nätet och troligen blir det även flera ledningar inom kvartersmark. Finns det olika tolkningar av nödvändigheten av u-omr i dp för att upplåta område för Va-anordn? Planstöd för den större gemensamma markbädden i norr. Lantbruk i gällande dp-överstämmelse med dp?

Kommentar: Det är fastighetsägarna tillsammans som beslutar och genomför eventuella nya dragningar av rör och ledningar i mark. Det bör vara i samband med utredningar och projektering som föreningen skall säkerställa nya rör och ledningar i mark.

Noteras att befintliga vägar enligt nya dp till stor del inte överensstämmer med AL-beslutet om gemensamma vägar. UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER hänvisar till AI-beslutet-tolkningsproblem? Viktigt att det är helt klart om det är nu gällande AI-beslut som avses eller vid varje framtida tillfälle som avses. Utifrån LMs synvinkel är det viktigt att planen inte onödigtvis låser de behov av ändringar i AI-besluten som det kan bli behov av i framtiden, t.ex. genom ökat permanentboende eller i övrigt krav på höjd standard på vägar och VA etc..

Kommentar: Planen innehåller inte planbestämmelser som låser eller försvårar ändringar i anläggningsbeslut.

Tillåten byggnadsarea:

Avses obegränsad byggrätt på de tomter som anges som åretruntboende? Hur hanteras övergång till /från permanentboende?

1:126 bebyggd eller ej? Var obebyggd vid avstyckning 2009. Planbeskrivningen anger att alla är bebyggda.

Kommentar: Se S1.

Planavgift

Är väl inte aktuellt. Olika skrivningar på plankartan och i genomförandebeskrivningen. Ordet "byggnadsmålan" bör utgå?

Kommentar: Information om att planavgift inte ska betalas enligt PBL läggs in på plankartan.

Ev.kulturhistoriska värden:

1:50 är avsöndrad 1917 så byggnaden är troligen gammal-vet ej. 1:61 var bebyggd vid avstyckning 1934- ev.samma byggnader nu. Gällande dp redovisar några ytterligare hus och något kan väl vara äldre än 50 år?

Kommentar: Föreningen har redovisat att samtliga byggnader inom området är relativt nya, några äldre byggnader har ersatts efter brand.

S4. Vattenfall eldistribution AB

2011-03-29

Vattenfall yrkar på E-område för vår befintliga station. När E-området (minst 10x10 meter) för transformatorstationen planeras ska det horisontella avståndet mellan nätstationen och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag uppgå till minst fem (5) meter, enligt gällande starkströmsföreskrifter. Dessutom måste tillfartsväg för arbetsfordon finnas.

Vattenfalls anläggningar får inte byggas över och måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Eventuella flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören. Eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs hos Vattenfall 020-82 10 00.

Kommentar: Behovet av ett eget E-område för transformatorstationen har diskuterats med ägaren till berörd fastighet (Godkärra 1:61) och Vattenfall. Bedömningen är att dagens transformator kommer räcka många år till och att befintlig nätstation kan rymma en större transformator. Det innebär att påverkan på fastigheten inte förändras, ett E-område enligt Vattenfalls önskemål läggs in i planen.

S5. Ägaren till Godkärra 1:125

2011-03-29

Angående detaljplan för Godkärra fritidshus, Godkärra 1:74 med avstyckningar. Vill vi meddela att vi inte vill acceptera den nuvarande infiltrationsanläggningen som finns inom vår egendom fastighet 1:125. Vi anser att markbädden inte uppfyller sin funktion som markbädd, samt att den med sin position hindrar vårt pågående jordbruk. Vi anser att Övre Vätterns samfällighetsförening skall lösa frågan och placering av avloppsvatten på egen mark inom samfällighetens grönområde.

2011-06-14

Kommentar: Enligt gällande avtal mellan föreningen och fastigheten så kan ledningar och markbädd vara kvar till och med 2022. Det aktuella området ingår inte i detaljplanen. Den delen av den ursprungliga planen kommer att fortsätta att gälla.

GRANSKNINGSSKEDET

Eftersom planen handläggs med ett enkelt planförfarande kommer den att vara tillgänglig för granskning för de som bedöms vara berörda och för länsstyrelsen. Om planen inte ändras efter samrådet och alla inkomna synpunkter är tillgodosedda kan planen antas utan granskning.

Planförslaget kommer innan det sänds ut till granskning ändras på följande punkter:

- Planbestämmelse om upphävande av strandskydd läggs in.
- Planbestämmelse om planavgift tas bort, läggs in som information på plankartan.
- Förtydligande av kraven på godkänd va-anslutning för tillkommande bebyggelse.
- Inom all kvartermark för bostäder är byggrätt lika stor.
- E-område läggs in för transformatorstation.

Samtliga som är sakägare (finns med på planens fastighetsförteckning som fastighetsägare inom planområdet) får per post också information om planens granskningstid.

ANTAGANDESKEDET

Miljö- och byggnämnden beräknas att vid sitt möte i maj antaga planförslaget med stöd av delegation från kommunfullmäktige.

De som framfört skriftliga synpunkter mot planförslaget senast under granskningstiden och vars synpunkter inte har kunnat tillgodoses kommer att få ta del av kommunens beslut att antaga detaljplanen och ges rätt till att besvara sig mot planen. Hur man skall besvara sig förklaras i en besvärshänvisning som bifogas beslutet.

Om någon anför besvär mot planförslaget inom tre veckor från det att antagandebeslutet kungjorts kommer länsstyrelsen pröva besväret. Nästa instans för besväret är regeringen. I mycket sällsynta fall kan besvärsärendet komma till Regeringsrätten såsom ett rättsprövningsärende

LAGA KRAFT

Efter det att planen antagits av kommunen, länsstyrelsen beretts möjlighet att föra talan mot planförslaget och inga besvär finns (eller avgjorts) mot planen vinner den laga kraft. Genomförandetiden börjar löpa och planen skall tillämpas vid bland annat lovprövningar, fastighetsbildning och inrättande av gemensamma anläggningar.

Lars Fernqvist
Planförfattare
arkitekt SAR/MSA