

Ändring av detaljplan för fastigheterna Lunger 2:48 m.fl.

Sjöbodvikens fritidsområde, Sjölund

i Arboga kommun, Västmanlands län.

2005-02-16



**Antagen av TN 2005-04-25
Vunnit laga kraft 2005-06-02**

ANTAGANDEHANDLING



**ARBOGA
KOMMUN**

ANTAGANDEHANDLING

Ändring av detaljplan för fastigheterna **Lunger 2:48 m.fl** , **Sjöbodvikens fritidsområde, Sjölanda** i Arboga kommun, Västmanlands län.

Tillägg till **PLANBESKRIVNING**

Handlingar

Planförslaget består av

- Tillägg till planbeskrivning dvs. denna handling
- Tillägg till genomförandebeskrivning
- Tillägg till planbestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Särskilt utlåtande

Plankarta, tillhörande Plan 9/75, gäller oförändrad.

Bakgrund och syfte

Fritidsbebyggelsen i Sjöbodviken har utvecklats sedan mitten av 1960-talet. Intresset för helårsbosättning i området har ökat under senare år vilket resulterat i viss permanentbosättning. Utvecklingen är sannolikt en följd av ökande kostnader för ”dubbla” boenden men också ett uttryck för önskan att bo nära naturen och vattnet.

Den begränsade byggrätt som medges i gällande plan innebär en ytmässigt relativt låg standard för helårsboende. Sjölanda samfällighetsförening har därför framfört önskemål om utökad byggrätt för att möjliggöra bättre boendekvaliteter.

Planens huvudsyfte är att, i enlighet med föreningens önskemål, utvidga byggrätten för att förbättra förutsättningarna för helårsboende i området.

Gällande detaljplan mm

Ursprunglig detaljplan för området (Plan 9/75) fastställdes av länsstyrelsen i Örebro län 1967-06-22 med undantag enligt Kungl. Maj:ts beslut 1967-11-03. Reviderade byggnadsplanebestämmelser och beskrivning fastställdes av Länsstyrelsen i Västmanlands län 1979-06-12 (Plan 4/79). Planernas genomförandetid har utgått.

Enligt planbestämmelserna om exploatering av tomt får huvudbyggnad icke få uppta större areal än 80 kvm samt uthus icke större areal än 40 kvm. Vidare får på tomtplats endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras.

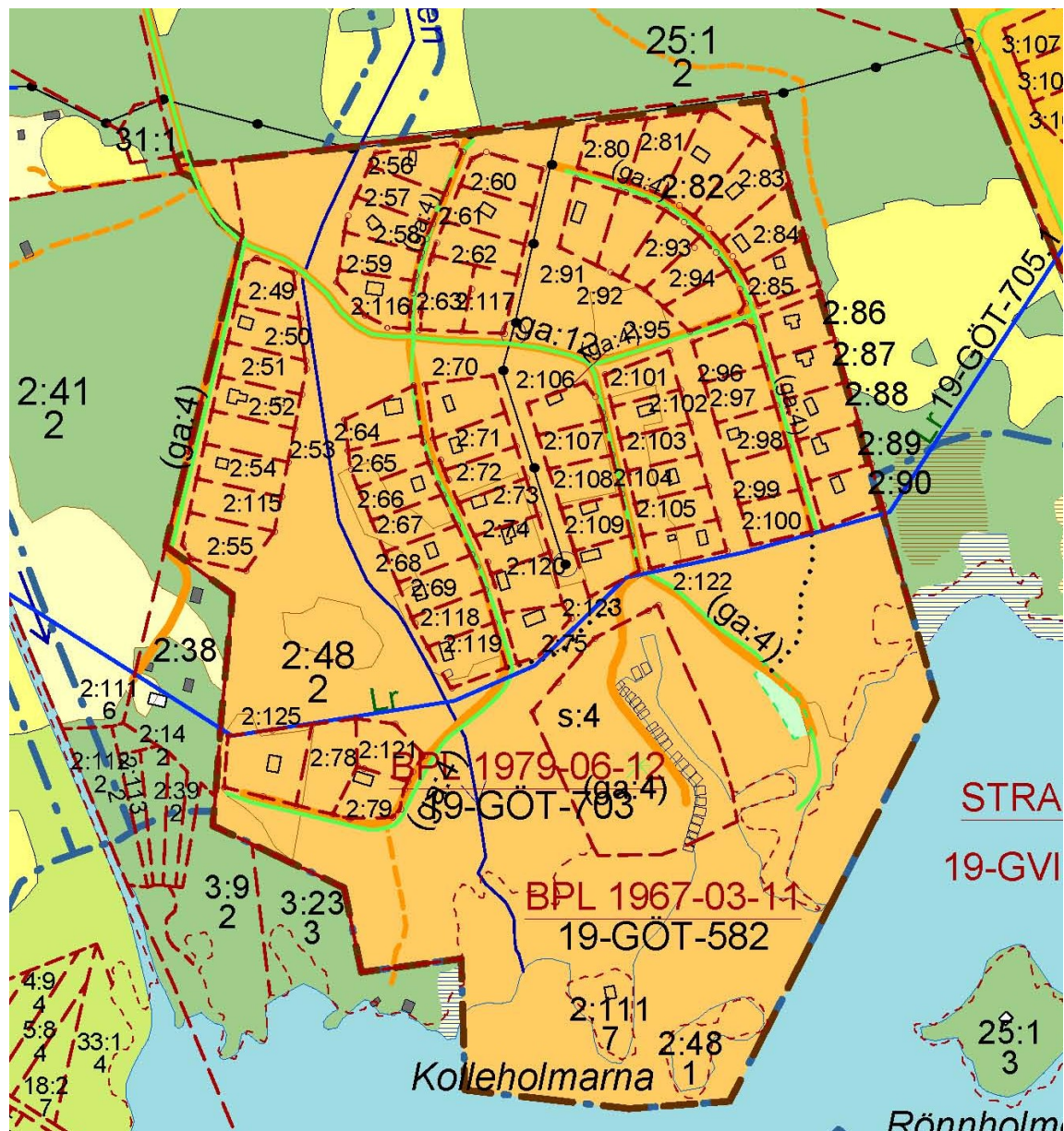
Strandskyddsbestämmelserna har genom länsstyrelsebeslut 1999-06-04 upphört att gälla.

Nuvarande förhållanden

Inom planområdet, vars omfattning framgår av nedanstående karta, finns ca 70 avstyckade fritidstomter varav ca 40 är bebyggda. Den genomsnittliga tomtstorleken är drygt 1 800 kvm. Bebyggelsen är av god kvalitet. Ca 10 hushåll bor idag året runt i området.

Tomtmarken är i enskild ägo. Park-och vägmarken ägs av Sjölunda samfällighetsförening. I gemensamhetsanläggningen GA:4 ingår vägar, grönområden, badplats, VA-ledningar mm. För skötsel av anläggningen svarar samfällighetsföreningen. För gemensamhetsanläggningen GA:12, i vilken väg ingår, svarar Norra Lunger samfällighetsförening. Området för sjövisteändamål Lunger S:4, som inrymmer ett tjugotal sjöbodar, utgör en s.k. marksamfällighet. Inom planområdet finns dessutom bl.a. ett antal väg- och ledningsservitut samt ledningsrätter.

Bebyggelsen är ansluten till befintlig VA-anläggning i Lunger för vilken kommunen är ansvarig. För ledningar inom planområdet, fram till kommunens förbindelsepunkt, ansvarar Sjölunda samfällighetsförening. Anläggningen i Lunger är dimensionerad för utbyggnad av fritidsbebyggelsen i Sjöbodviken, Björkudden och Furuskallen samt bebyggelsen längs Lungeråsen. Ett succesivt ianspråktagande av fritidsområdena för helårs-boende innebär en hårdare belastning på VA-anläggningen. En utbyggnad av anläggningen kan komma att bli aktuell på längre sikt. Dagvatten omhändertas på den egna tomten.

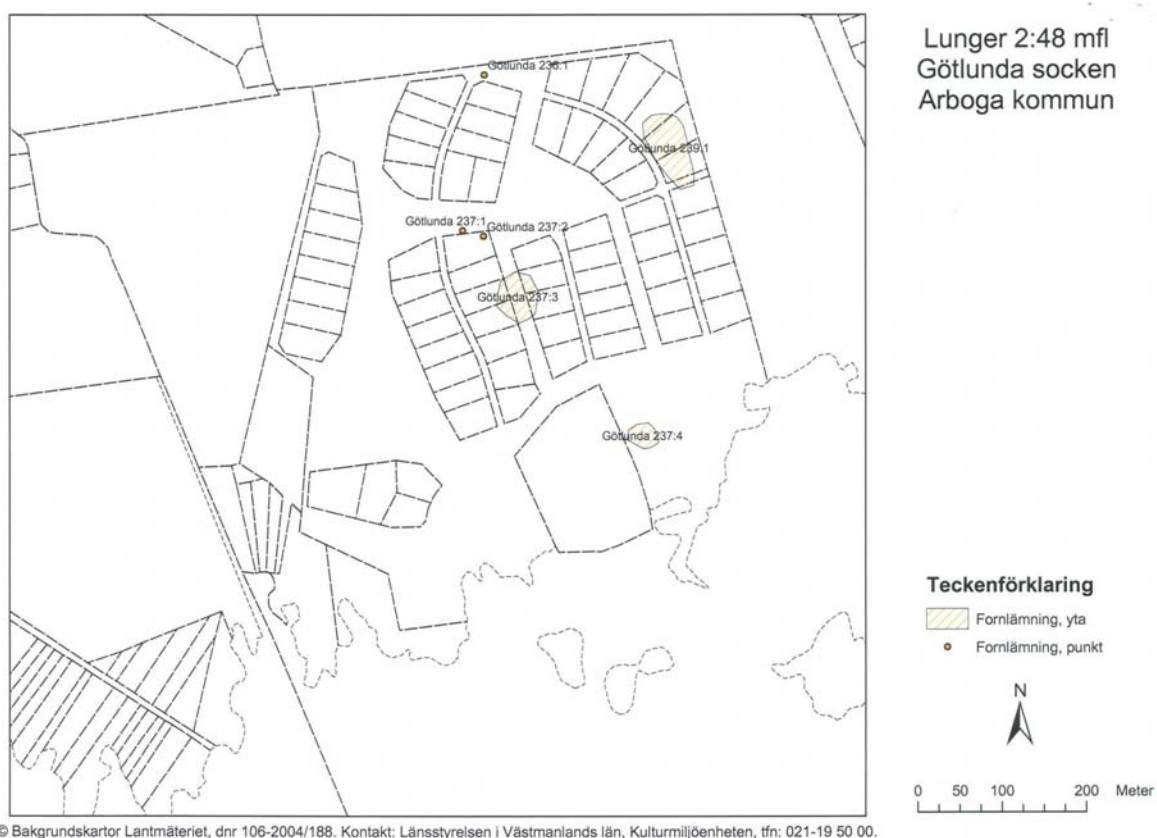


Fornlämningar

Inom området finns flera kända kulturhistoriska lämningar i form av kvarnstensämnen (fornlämning nr 236:1 och nr 237:1-4 i Götlunda socken), område med röjningsrösen samt en kolbotten och kojruin (fornlämning nr 239:1 i Götlunda socken), se nedanstående karta.

Noteras att flera av fornlämningarna ligger på parkmark samt på redan bebyggda tomter.

Om markarbete planeras i framtiden där fornlämningarna kan komma att beröras skall länsstyrelsens kulturmiljöenhet kontaktas för samråd enligt 2 kap 10 § kulturminnen mm (KML 1988:950).



Beslut om planändring

Kommunen har inom ramen för projektet ”Attraktivt boende” behandlat frågan om utvidgning av byggrätterna i ett antal fritidsbebyggelseområden. Kommunen har härvid ställt sig positiv till en utvidgning av byggytan bl.a. inom de fritidsbebyggelseområden som är anslutna till VA-anläggningen i Lungers. Noteras i sammanhanget att en nyligen genomförd planändring för Björkuddens fritidsbebyggelseområde resulterat i utvidgade byggrätter.

Planförslaget bedöms kunna handläggas med s.k. enkelt planförfarande. Särskilt planprogram erfordras ej.

Planändringens innebörd

Aktuell planändring berör bl.a. planbestämmelserna om exploatering av tomt. Planändringen innebär, i enlighet med föreningens önskemål, en utvidgning av byggrätten för bostadshus (avseende huvudbyggnad och ytterligare en bostadsbyggnad) med 40 kvm till 120 kvm samt en utvidgning av byggrätten för komplementbyggnader (dvs. uthus o. dyl.) med 10 kvm till 50 kvm. Härmed tillåts således två bostadsbyggnader, med anslutningsmöjlighet till VA, per tomtplats inom ramen för tillåten byggrätt (120 kvm). Den utvidgade byggrätten ryms väl på de väl tilltagna tomterna varav den minsta är drygt 1 500 kvm. Noteras att utökning med ytterligare bostadsbyggnad kräver erläggande av en lägenhetsavgift enligt gällande VA-taxa.

Utöver dessa ändringar införs bygglovbefrielse för komplementbyggnader inom tillåten byggrätt. För komplementbyggnad krävs dock s.k. bygganmälan samt redovisning av utförandet på ritningar. Anmälan skall ha inkommit till Miljö- och byggnämnden minst 3 veckor innan arbetet påbörjas. Noteras att om komplementbyggnad (gäller även Friggebod) uppförs närmare granngräns än 4,5 meter krävs grannintyg.

Slutligen görs tillägg till planbestämmelserna ang. genomförandetid och huvudmannaskap samt vissa redaktionella ändringar.

Plankartan tillhörande byggnadsplan 9/75, fastställd 1967-06-22 med ovan angivet undantag, gäller som tidigare nämnts oförändrad.

Miljöbedömning mm

Aktuell planändring skapar förutsättningar för helårsboende i området. En successiv utökning av trafiken på tillfartsvägen från Lunger kan förväntas liksom en viss utökning av trafik för hemtjänst/färdtjänst och skola. Vägen har låg standard och inbjuder ej till höga hastigheter. Noteras att vid vägens passage av gården Lunger 3:6 har under senare tid hastighetsrekommendation införts till 30 km/tim.

Bebyggelsen är, som ovan nämnts, ansluten till befintlig VA-anläggning i Lunger. Tomterna bedöms tillräckligt stora för omhändertagande av dagvatten.

Konsekvenserna av aktuell planändring på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten bedöms bli begränsade. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning, som krävs vid betydande miljöpåverkan, erfordras ej.

Samråd

Vid samråd med samfällighetsföreningen under år 2003 diskuterades förutsättningarna för planändringen. Föreningen har vid senare möten enats beträffande byggrätternas storlek mm. Vid planens framtagande har samråd underhand skett med representanter från föreningens styrelse. Beslut om formellt samråd har fattats av Tekniska nämnden i dec. 2004.

Särskilt utlåtande

Under samrådet framförda synpunkter, samt härav föranledda justeringar i förslaget, redovisas i särskilt utlåtande daterat 2005-02-16.

Administrativa frågor

Angående tidsplan, genomförandetid, huvudmannaskap, fastighetsrättsliga frågor samt ekonomiska frågor hänvisas till genomförandebeskrivningen

Medverkande i planarbetet

Planförslaget har framtagits av Rodenius Arkitektkontor AB på uppdrag av kommunen. Samråd har skett med berörda kommunala tjänstemän samt representanter för Sjölunda samfällighetsförening. För kartmaterial och fastighetsförteckning ansvarar kommunens mätningkontor.

2005-02-16

Per Granlund
Stadsarkitekt

Hans Rodenius
Arkitekt SAR

ANTAGANDEHANDLING

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Planen avses handläggas med s.k. enkelt planförfarande. Om inget oförutsett inträffar under planprocessens gång bör planen efter formellt samråd kunna antagas av Tekniska nämnden och vinna laga kraft under våren 2005.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden får kommunen inte ändra eller upphäva planen mot berörda fastighetsägares vilja. Om nya förhållanden av stor vikt, som ställer krav på planändring, skulle uppkomma utgår full ersättning för den ev. skada som kan uppstå.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Ev. höjning av standarden på småvägarna inom planområdet åvilar således som tidigare berörda samfällighetsföreningar. Ev. åtgärder på tillfartsvägen är en fråga för Norra Lunger samfällighetsförening.

Fastighetsrättsliga frågor

Planändringen föranleder inga fastighetsrättsliga åtgärder.

Ekonomiska frågor

Plangenomförandet medför i dagsläget inga kommunala investeringar. Noteras dock att ett utökat helårsboende i området kan innebära större krav på kommunal service av olika slag.

Samfälligheten står enligt överenskommelse för plankostnaden. Planavgift uttages ej i samband med bygglov.

2005-02-16

Per Granlund
Stadsarkitekt

Hans Rodenius
Arkitekt SAR

ANTAGANDEHANDLING

Tillägg till **PLANBESTÄMMELSER**

Plankartan tillhörande Plan 9/75 gäller oförändrad. Plan 4/79 (som omfattar ändring av beskrivning och bestämmelser till Plan 9/75) ersätts med aktuell planhandling.

§1 BYGGNADSKVARTER

1 Mom Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

2 Mom Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor, båthus eller dylikt.

3 Mom Med Ts betecknat område får användas endast för sjövisteändamål. Bebyggelse får endast ske med båthus eller sjöbodrar.

§ 2 MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 3 BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får endast bebyggas med fristående hus.

§ 4 TOMTPLATS STORLEK

På med F betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 1 500 kvm.

§ 5 EXPLOATERING AV TOMT

1 Mom På tomtplats, som omfattar med F betecknat område får en huvudbyggnad och ytterligare en bostadsbyggnad samt två komplementbyggnader (uthus o.dyl.) uppföras.

2 Mom På tomtplats, som omfattar med F betecknat område, får bostadsbyggnader icke upptaga större sammanlagd byggnadsyta än 120 kvm samt komplementbyggnader (uthus o. dyl.) icke större sammanlagd byggnadsyta än 50 kvm.

§ 6 BYGGNADSUTFORMNING

1 Mom På med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.

2 Mom På med I betecknat område får bostadsbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,6 meter.

3 Mom Komplementbyggnad (uthus o. dyl.) får icke uppföras till större höjd än 2.8 meter.

4 Mom På med I betecknat område får byggnads takvinkel ej överstiga 30 grader.

§ 7 BYGGLOVBEFRIELSE

På med F betecknat område får komplementbyggnader (uthus o.dyl.) om sammanlagt 50 kvm uppföras.

§ 8 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

2 Mom Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

2005-02-16

Per Granlund
Stadsarkitekt

Hans Rodenius
Arkitekt SAR