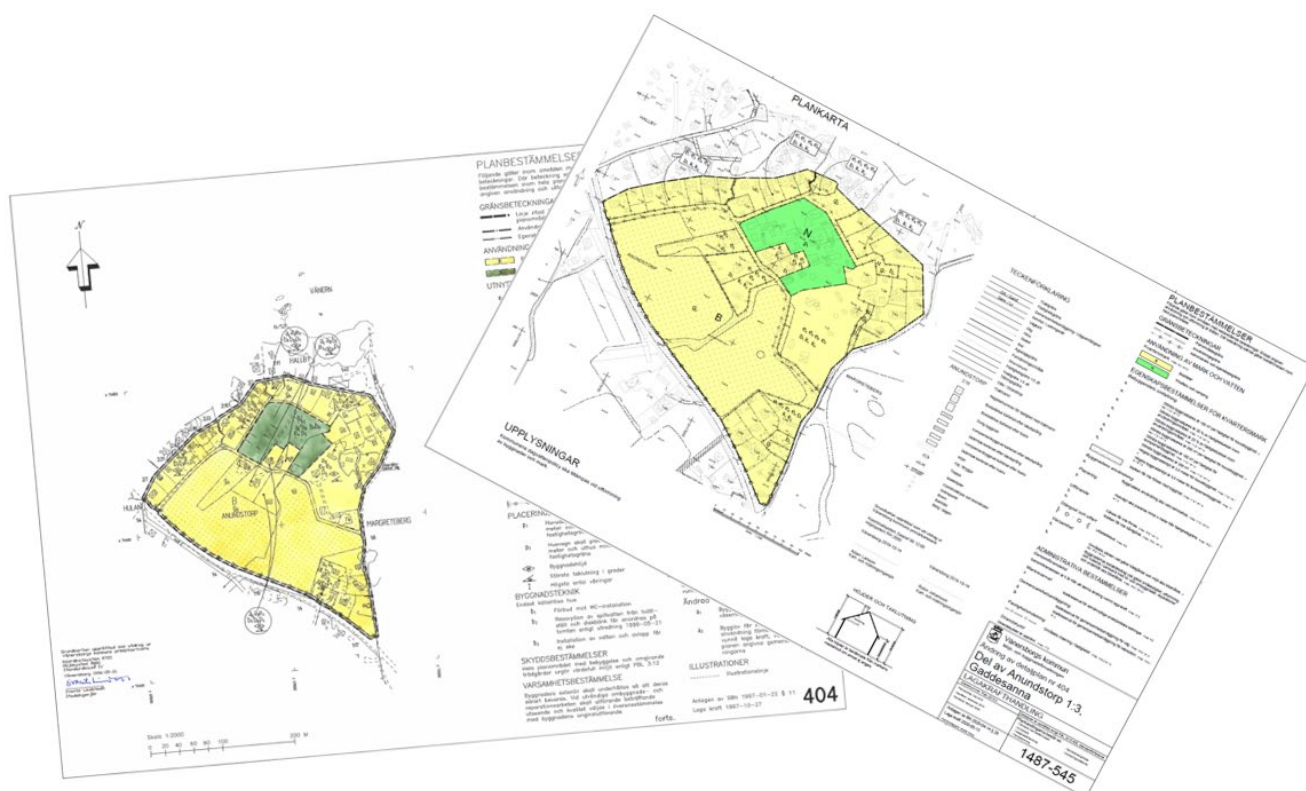




# Ändring av detaljplan för del av Anundstorp 1:3, Gaddesanna, nr 404, gällande **Anundstorp 1:51**, Vänersborgs kommun



## LAGAKRAFTHANDLING

## PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

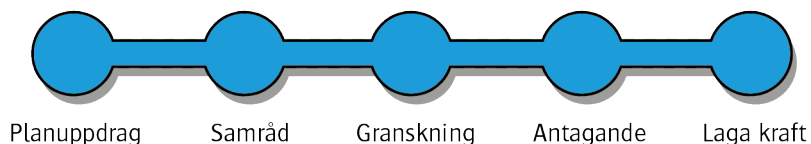
Miljö- och byggnadsförvaltningen  
Upprättad i februari 2021  
Reviderad i maj 2021

**Antagen: BN 2021-06-22 § 69**  
**Laga kraft: 2021-07-21**

Ändring av 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 tolkning av planen.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL). Figuren nedan illustrerar planprocessen och visar i vilket skede detaljplanen befinner sig. Planarbetet 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.



Följande planhandlingar ingår i ärendet:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500
- Planbeskrivning för ändring (detta dokument)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Ursprunglig planbeskrivning, laga kraft 1997-10-27
- Planbeskrivning Ändring av detaljplan, laga kraft 2020-05-13
- Fastighetsförteckning (finns på Miljö- och byggnadsförvaltningen)

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd vinter 2021. Samrådet gällde ett första förslag, där tillfälle gavs för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter fanns möjlighet att omarbeta förslaget.
- Granskning vår 2021. Granskningen gällde ett reviderat förslag. Under granskningstiden fanns möjlighet för sakägare att lämna ytterligare synpunkter på det omarbetade förslaget innan beslut om antagande.
- Byggnadsnämnden antar planen sommar 2021.
- Planen får laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

# Innehållsförteckning

<b>ÄRENDEINFORMATION</b> .....	<b>4</b>
GÄLLANDE DETALJPLAN .....	5
GESTALTNING .....	7
<b>AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN</b> .....	<b>8</b>
<b>ÄNDRING AV DETALJPLAN</b> .....	<b>8</b>
<b>NYA FÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	<b>8</b>
ÖVERSVÄMNINGSRISK .....	8
<b>FÖRÄNDRINGAR</b> .....	<b>9</b>
PLANBESTÄMMELSER .....	9
<i>Gränser</i> .....	9
<i>Bestämmelser</i> .....	9
<b>MOTIV TILL REGLERINGAR</b> .....	<b>11</b>
FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER .....	11
<b>AVVÄGNINGAR MELLAN OLIKA INTRESSEN</b> .....	<b>11</b>
MILJÖKVALITETSNORMER .....	11
<i>Luft</i> .....	11
<i>Vatten</i> .....	11
<i>Buller</i> .....	11
MILJÖ.....	11
<i>Strandskydd</i> .....	11
<b>KONSEKVENSER</b> .....	<b>12</b>
MILJÖBEDÖMNING .....	12
<b>GENOMFÖRANDETID FÖR ÄNDRADE BESTÄMMELSER</b> .....	<b>12</b>
GENOMFÖRANDETID .....	12

## ÄRENDEINFORMATION

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900, SFS 2020:603. Den 15 december 2020 § 110 beslutade Byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till ändring av detaljplanen inom fastigheten Anundstorp 1:51.



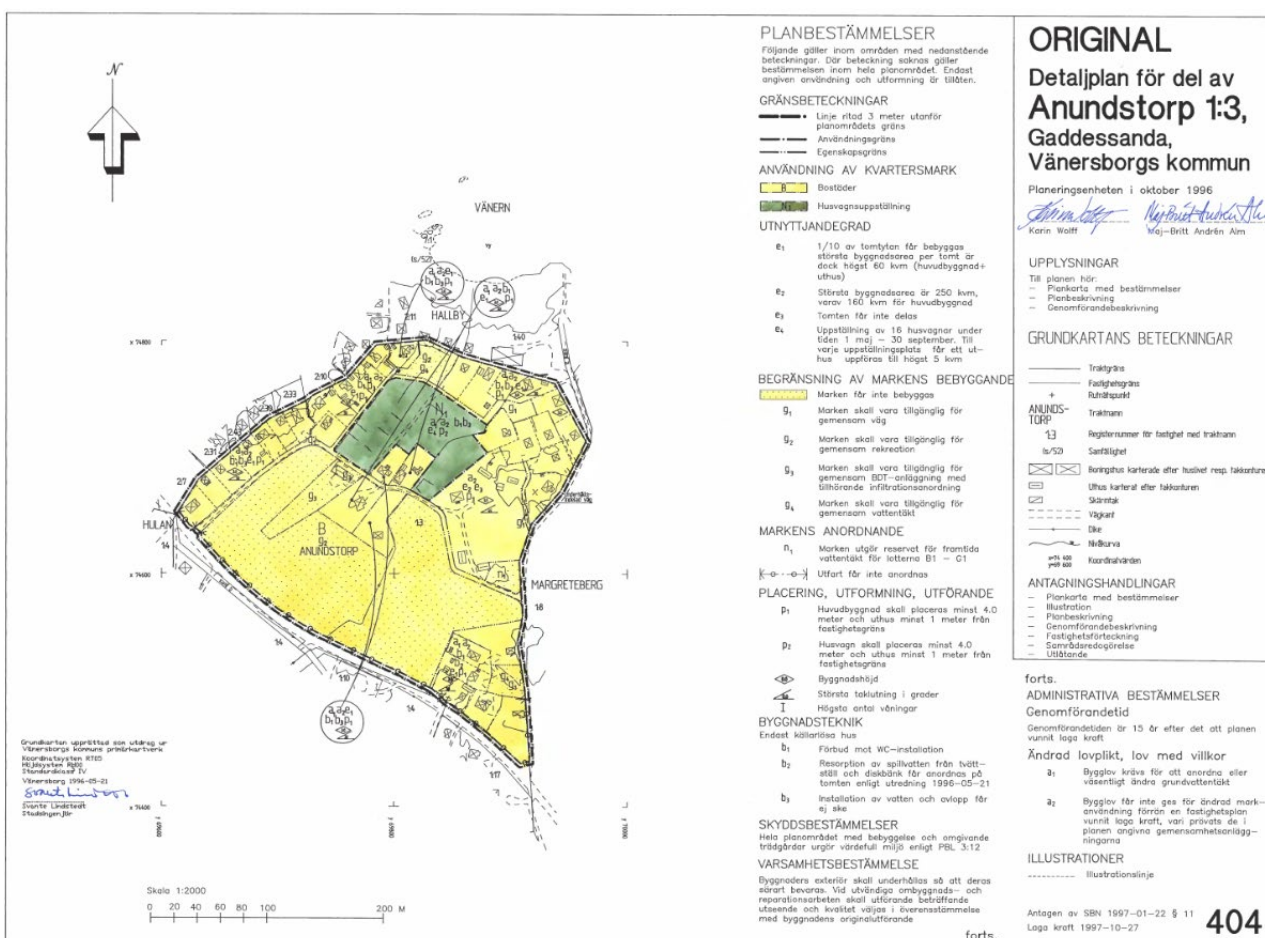
På fastigheten Anundstorp 1:51 finns sedan många år en grupp husvagnar. Fastigheten ägs av en ekonomisk förening vars syfte är att tillhandahålla husvagnsplatser för sina medlemmar. Området har i detaljplanen från 1997 haft användningen N<sub>1</sub> – Husvagnsuppställning och har genom ändring av detaljplanen 2020 fått användningen N - Camping och friluftsliv.

Efter den senaste planändringen har det visat sig att det inte är möjligt att bevilja bygglov för permanent uppställning av husvagnar inom ändamålet Camping och friluftsliv, så som avsikten var då ändringen av detaljplanen gjordes. Camping och friluftsliv förutsätter i grunden en näringsverksamhet med uthyrning av uppställningsplatser och så är det inte i det här fallet. Det finns därför ett behov av att göra en ny ändring, enbart för "husvagnsfastigheten" för att möjliggöra att husvagnarna kan användas året om. Avsikten är att området även framgent endast ska vara för fritidsboende och inte permanentboende även om byggnaderna tillåts finnas på plats året om.

# Gällande detaljplan

För planområdet gäller Ändring av detaljplan nr 404, del av Anundstorp 1:3, Gaddessanna. Den ursprungliga planen antogs år 1997. Under 2020 antogs en ändring av detaljplanen, plan nr 545, som innefattar de nu gällande planbestämmelserna för området. Den nu aktuella ändringen ändrar den ursprungliga planen men utgår ifrån den ändrade planens planbestämmelser.

Syftet med detaljplanen från 1997 var att bevara kulturmiljön och småskaligheten i området samt att ge förutsättningar för att bilda enskilda fastigheter av arrendetomter och plats för uppställning av 16 husvagnar. Planändringen 2020 gjordes för att kunna godkänna installation av WC samt att se över byggrätterna för att möjliggöra minst en utbyggnad av hygienutrymme inför att kommunen utökar verksamhetsområden för vatten och spillvatten.



Ursprunglig plankarta från 1997, ej gällande.



## Gestaltning

Vid ändring av en plan ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Inom den aktuella fastigheten, Anundstorp 1:51 som ägs av en ekonomisk förening, har var och en av medlemmarna sin husvagn med förtält samt förrådsbyggnad uppställd. Företeelsen har funnits sedan 1970-talet då marken arrenderades ut till enskilda personer för ett enklare semesterboende i egen husvagn. I slutet av 1990-talet avstyckades en egen fastighet för husvagnsområdet och husvagnsägarna bildade en ekonomisk förening som förvärvade fastigheten.

Fastigheten har delats in i små tomter och liknar ett koloniområde till sin utformning. Grusvägar gör att det är möjligt att transportera husvagnar till och från samtliga tomter på fastigheten.



Husvagnsboende på en gemensam fastighet är en udda företeelse som inte har någon given användningsbestämmelse i Boverkets planbestämmelsekatalog. Det är ändå viktigt ur det kulturhistoriska perspektivet att området fortsätter vara boende i just campingenheter.

Anundstorp speglar hur fritidsboendet har utvecklats över tiden, där små enkla sommarstugor byggdes under 1930 till 1950-talet. När husvagnarna blev vanligare under 1960-talet blev det naturligt att använda dessa för fritidsboende och inte bara för campingsemester. Under 1970-talet etablerades området för husvagnar mitt i fritidshusbebyggelsen. Husvagnsplatserna möjliggjorde för gemene man att få ett flexibelt och överkomligt fritidsboende vid Vänern. Husvagnstomterna med sina häckar, planteringar, altaner och små uthus kan närmast jämföras med koloniträdgårdar och ger området en speciell karaktär som är värd att bevara.

## AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN

Avsikten med planändringen är i grunden att skapa möjligheter för uppställning av husvagnar (eller motsvarande) året runt på fastigheten samtidigt som det är viktigt att området fortsatt upplevs som småskaligt och avgränsas till fritidsboende i campingenheter. Moderna campingenheter utgörs av husvagnar, husbilar och villavagnar med förtält alternativt så kallade standbyttält. Området ingår numera i verksamhetsområde för vatten och spillvatten varför det även är lämpligt att tillåta något större förråd/komplementbyggnader än tidigare för att ge utrymme för ett enklare badrum. Den här ändringen ersätter ändringen från 2020 i den del som berör fastigheten Anundstorp 1:51.

## ÄNDRING AV DETALJPLAN

Genom processen för ändring av detaljplan anpassas planen till nya förhållanden och hålls aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Den ursprungliga planen angav att fastigheten ska användas för husvagnsuppställning, och det syftet gäller även fortsättningsvis. Då det endast handlar om att justera användningen i planen för att bättre överensstämna med syftet i den ursprungliga planen bedömer kommunen att det är lämpligt att genomföra en ändring av detaljplanen.

## NYA FÖRUTSÄTTNINGAR

### Översvämningsrisk

Marken i området sluttar övergripande mot Vänern. Marknivån inom planområdet ligger mellan +49 i södra delen och +47,5 i den norra delen. Vid skyfall kommer regnvattent att rinna mot Vänern.

Beräknad högsta vattennivå för Vänern har beräknats av SMHI till +47,81. Beräkningen består av att vattennivån kan stiga till +46,91 och att det därtill, under specifika förhållanden, kan uppstå vinduppstuvning (vågor) upp till + 47,81.

Marknivån ligger således på tillräcklig höjd för att det inte ska vara risk för långvarig översvämning och då det endast handlar om fritidsbebyggelse i form av husvagnar finns även mycket goda förutsättningar att inte nyttja området under en period av översvämning.



# FÖRÄNDRINGAR

Inom fastigheten Anundstorp 1:51 kan ca 16 boendeenheter inrymmas. På varje enhet får en huvudbyggnad om maximalt 55 kvm och komplementbyggnader (en eller flera) till maximalt 15 kvm finnas.

Med huvudbyggnad avses i den här planen:



- en husvagn med eller utan förtält eller standbytält,
- en husbil med eller utan förtält eller standbytält samt
- en villavagn med eller utan förtält eller standbytält

I samband med bygglovprövning görs en bedömning om utgångsläget är planenligt. Dels gäller det att fastighetsgränsen stämmer överens med de fastighetsindelingsbestämmelser som gäller och dels att den enskilda byggnad som man söker bygglov för överensstämmer med detaljplanens bestämmelser. I detta fall är fastigheten planenlig då planområdet överensstämmer med fastighetsgränsen och gällande fastighetsindelingsbestämmelse.


## Planbestämmelser

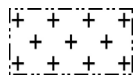
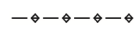
Nedan redovisas de planbestämmelser från plan nr 545 som gäller för fastigheten Anundstorp 1:51 samt de planbestämmelser som föreslås genom denna ändring. I kommentarsfältet beskrivs orsaken till att bestämmelsen införs eller ändras.

### Gränser

Bestämmelse detaljplan 545	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)	
Användningsgräns		Användningsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
Egenskapsgräns		Egenskapsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p

### Bestämmelser

Bestämmelser detaljplan 545	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/kommentar
Friluftsliv och camping	B	Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Användningen ändras för att möjliggöra uppställning året om.
Husvagn ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns			Bestämmelsen ersätts med mark som inte får förses med byggnad och marken får endast förses med komplementbyggnad.
		Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Tillagd bestämmelse: Bestämmelsen läggs till för att undvika byggnader inom 1 meter från fastighetsgränsen.

		Marken får endast för- ses med komplement- byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st	Tillagd bestämmelse: Bestämmelsen läggs till för att undvika att huvudbyggnaderna (hus- vagn/husbil/villavagn inkl förtält/stand- bytält) placeras närmare fastighetsgränsen än 3 me- ter.
Områdets indel- ning i fastigheter		Områdets indelning i fastigheter, PBL 4 kap. 18 § 2 st 1 p.	Ingen förändring
	e <sub>1</sub>	Största byggnadsarea är 55 m <sup>2</sup> per enhet för huvudbyggnad (hus- vagn/husbil/villavagn inkl förtält/stand- bytält). PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Tillagd bestämmelse: Varje huvudbyggnad (husvagn/husbil/villavagn inkl förtält/stand- bytält) får maximalt vara 55 m <sup>2</sup> . Bestämmel- sen har lagts till för att behålla småskaligheten inom området.
	e <sub>2</sub>	Största byggnadsarea är 15 m <sup>2</sup> per enhet för komplementbyggnad. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Tillagd bestämmelse: Till varje enhet får maximalt 15 m <sup>2</sup> komple- mentbyggnad uppföras. Arean kan fördelas på en eller flera byggnader. Bestämmelsen har lagts till för att behålla småskaligheten inom området.
	f <sub>1</sub>	Endast husvagnar, husbilar, villavagnar med förtält/standby- tält och komplement- byggnader.	Tillagd bestämmelse: Fastigheten ska använ- das för husvagn med förtält/standbytält, hus- bil med förtält/standbytält och villavagnar med förtält/standbytält där varje huvudbygg- nad kan kompletteras med en eller flera kom- plementbyggnader. Bestämmelsen har lagts till för att behålla karaktären i området.
	f <sub>2</sub>	Endast friliggande fri- tidshus.	Tillagd bestämmelse: Fastigheten är avsedd för fritidsboende. Bestämmelsen har lagts till för att området inte ska omvandlas till perman- entboende.
	h <sub>1</sub>	Högsta nockhöjd är 4 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p	Tillagd bestämmelse: Bestämmelsen har lagts till för att behålla småskaligheten och karaktä- ren i området.
	a <sub>1</sub>	Bygglov krävs även för sådana åtgärder som avses i 9 kap 4§ första stycket 3 och 4a§ Plan- och byggla- gen (2010:900).	Tillagd bestämmelse: Bestämmelsen innebär att det inte finns någon bygglovsbefrielse för friggebodar och attefallsbyggnader som nor- malt sett följer med bostadsändamål. Avsikten är att behålla småskaligheten och karaktären i området som är av kulturhistoriskt värde.
Genomförandeti- den är 5 år från att denna ändring vunnit laga kraft		Genomförandetiden är 5 år från 2020-05-13	När detaljplanen ändras innan genomförande- tiden gått ut ska det inte bestämmas någon ny, utan den pågående genomförandetiden ska fortsätta löpa.

## MOTIV TILL REGLERINGAR

Planbestämmelserna som föreslås genom denna ändring grundar sig i den ursprungliga detaljplanens syfte att bevara småskaligheten och specifikt för fastigheten Anundstorp 1:51 att den ska användas för uppställning av husvagnar.

Fastigheten har delats in i små tomter och liknar ett koloniområde. Husvagnsboende på en gemensam fastighet är en udda företeelse som inte har någon given användningsbestämmelse i Boverkets planbestämmelsekatalog. Det är ändå viktigt ur det kulturhistoriska perspektivet att området fortsätter vara boende i just campingheter och att komplementbyggnaderna inte övergår till att utgöra den huvudsakliga bebyggelsen.

Genom de föreslagna bestämmelserna eftersträvas att behålla och säkerställa områdets karaktär och utformning samtidigt som det ger möjlighet till ett mer modernt fritidsboende.

### Fastighetsindelningsbestämmelser

För området tog man 1998 fram en fastighetsplan som innehöll dels bestämmelser om fastighetsindelning och dels bestämmelser om inrättande av gemensamhetsanläggningar. Bestämmelserna om fastighetsindelning gäller fortfarande genom att de lyftes in som planbestämmelse i ändring av detaljplan 404 från 2020.

Bestämmelsen om fastighetsindelning innebär för fastigheten Anundstorp 1:51 (aktuellt planområde) att fastigheten inte kan delas in i flera fastigheter. Kommunen bedömer att fastigheten är lämplig att bibehålla i sin ursprungliga form utifrån områdets karaktär av en sammanhållen grupp bestående av campingheter.

## AVVÄGNINGAR MELLAN OLIKA INTRESSEN

### Miljökvalitetsnormer

#### Luft

Ändring av detaljplanen bedöms inte medföra någon förändring avseende miljökvalitetsnormerna för luft.

#### Vatten

Ändring av detaljplanen bedöms inte medföra någon förändring avseende miljökvalitetsnormerna för vatten.

#### Buller

Ändringen bedöms inte medföra någon förändring avseende miljökvalitetsnormen för buller.

### Miljö

#### Strandskydd

Strandskyddet för planområdet är upphävt av Länsstyrelsen 1996-11-26.

# KONSEKVENSER

## Miljöbedömning

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids eller påverkas. Kommunen bedömer därför att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning inte behöver göras. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

## GENOMFÖRANDETID FÖR ÄNDRADE BESTÄMMELSER

### Genomförandetid

Då ändring av detaljplanen gjordes 2020 beslutades en ny genomförandetid som fortfarande löper, vilket innebär att den kvarvarande genomförandetiden ska användas. Det innebär att genomförandetiden är 5 år från 2020-05-13. Under genomförandetiden får inga planförändringar göras mot berörda fastighetsägares vilja. Den nu aktuella ändringen påbörjades efter samtal med representanter för Kohagen Husvagn Ekonomisk Förening som starkt önskade en förändring.

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

Anette Klang  
Planhandläggare

Annika Karlsson  
Plan-och bygglovschef