



**Trollhättans Stad**  
Stadsbyggnadsförvaltningen

**Områdesbestämmelser för fritidshusområden vid**

## **ÖRESJÖ**

Gräsviken, Hasselbacken, Garnviken m fl



**STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**  
Plankontoret

Upprättad 2017-12-12

**15S GRANSKNINGSHANDLING**  
Standardförfarande



# Områdesbestämmelser för fritidshusområden vid

## ÖRESJÖ

Gräsviken, Hasselbacken, Garnviken m fl

### BESKRIVNING

### HANDLINGAR

Till områdesbestämmelserna hör följande handlingar:

#### *Granskningshandlingar*

- bestämmelsekarta
- denna beskrivning
- delutlåtande

#### *Övriga handlingar*

- utdrag ur primärkarta
- fastighetsförteckning

### HANDLÄGGNING

Områdesbestämmelserna handläggs med standardförfarande (PBL 5 kap. 7§). Det som föreslås är förenligt med översiktsplanen, är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medför betydande miljöpåverkan.

Antagande av områdesbestämmelserna föreslås ske i byggnads- och trafiknämnden. Kommunfullmäktige har 1997-02-24, § 25, delegerat till byggnads- och trafiknämnden att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.

### BAKGRUND

Områdesbestämmelser för områdena Gräsviken, Hasselbacken, Garnviken vid Öresjö antogs av kommunfullmäktige 1992, med stöd av gällande översiktsplan. I bestämmelserna angavs största tillåtna storlek för fritidshus till 90 kvm, varav 80 kvm för huvudbyggnad. Gäller såväl byggnadsarea som bruttoarea.

Förändringar i det traditionella fritidsboendet som ex.vis:

- *högre standardkrav*
- *boende i fritidshus längre del av året*
- *ökad andel permanentboende*
- *VA-lösningar med dagens krav*

medför att ett annat synsätt kring tillåten bygggrätt kan tillämpas.

Trollhättans Stad upprättade 2002 ett förslag till utökade bygggrätter för fritidshusbebyggelsen kring Öresjö. De då framtagna områdesbestämmelserna upphävdes genom regeringsbeslut 2004 med hänvisning till att "bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa", genom avsaknad av gemensamma VA-lösningar som minskar belastningen på grundvattnet och sjön.

En fastighetsägare i området inkom under våren 2016 med en begäran om att områdesbestämmelserna för de fastigheter med nyanlagda avlopp ändras, så att byggytan står i linje med vad som betraktas som normal "byggyta" för en familj, ca 110 kvm.

Då grundkraven för avloppsfrågan har uppfyllts genom att Miljöförvaltningen inventerat samtliga avloppsanläggningar och ställt krav på åtgärder där så krävts, bedömde stadsbyggnadsförvaltningen att det finns förutsättningar för utökade byggrätter.

Byggnads- och trafiknämnden beslutade 2016-04-28 lämna ett positivt planbesked till att ändra områdesbestämmelserna för de fastigheter som omfattas av nybildade gemensamhetsanläggningar för avlopp, Garnviken ga:2, 3, 4.

Byggnads- och trafiknämnden har därefter i beslut om start-PM/samråd, 2017-08-31, gett förvaltningen i uppdrag att pröva en ändring av områdesbestämmelserna för samtliga berörda fastigheter med motiveringen att kraven på avloppsanläggningarnas standard/kvalitet är desamma oavsett om de ingår i gemensamhetsanläggningar för avlopp eller inte.

## **SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Av översiktsplanen framgår att områdena vid Öresjö är värdefulla för natur-, kulturmiljö- och friluftslivsintressen. Pågående markanvändning bör fortsätta och ny bebyggelse eller andra åtgärder kan tillåtas om områdets beskrivna natur-, kulturmiljö- och friluftsvärden bibehålls.

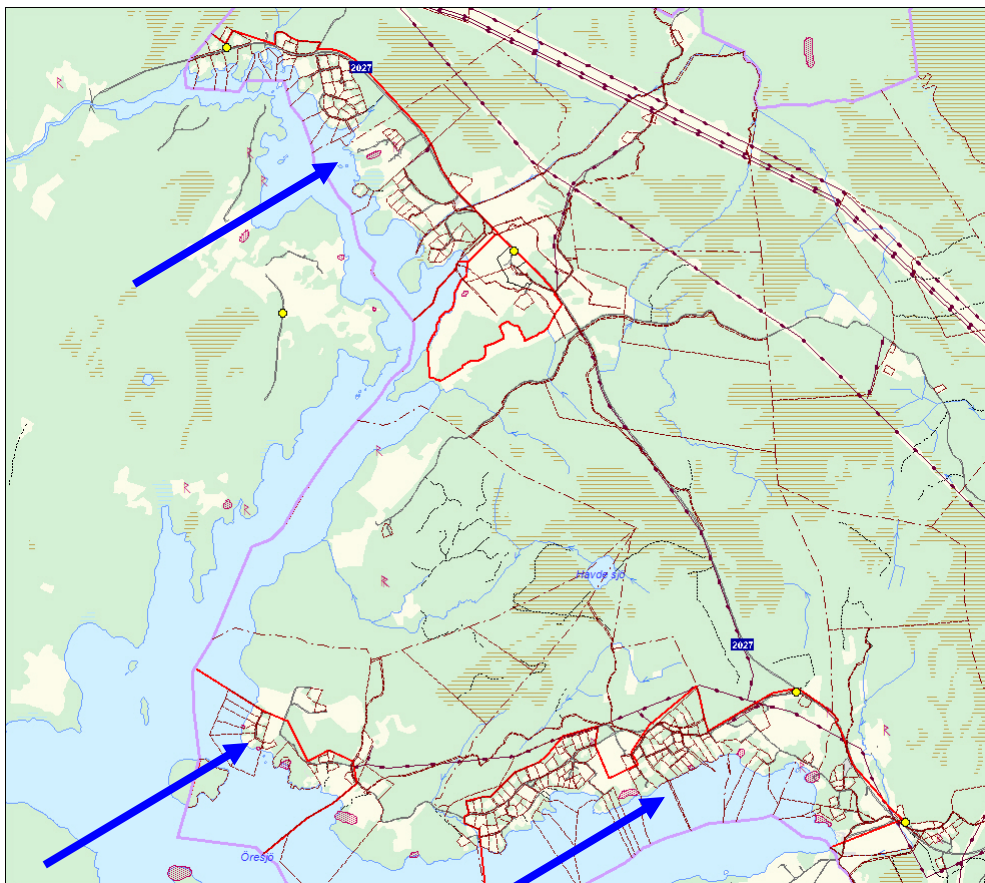
Området kring Öresjö uppvisar ett starkt bebyggelseintresse. Många förfrågningar till Byggnads- och trafiknämnden berör mindre tillbyggnader samt önskemål om uppförande av komplementbyggnader, typ carport m m.

De förslag till områdesbestämmelser som nu redovisas, tar fasta på ovanstående önskemål om utökad byggrätt för befintliga fritidshus. Bestämmelserna föreslås ge möjlighet till att uppföra en huvudbyggnad med 100 kvm byggnadsarea samt komplementbyggnader med sammanlagt 25 kvm byggnadsarea inom varje fastighet.

## **PLANDATA**

Fritidshusbebyggelsen vid Öresjö är belägen 8-12 km nordväst om Trollhättans centrum. De tre delområdena, Gräsviken (inklusive Hedetorpet), Hasselbacken och Garnviken (inklusive Lundstaken och Edsvids-Munkebo) omfattar cirka 170 fastigheter. Planavgränsningen motsvarar den avgränsning som gjordes vid upprättandet av områdesbestämmelserna 1992.

Samtliga fastigheter är i privat ägo.



Planområdets läge

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Översiktsplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-02-10. Av denna framgår bl a:

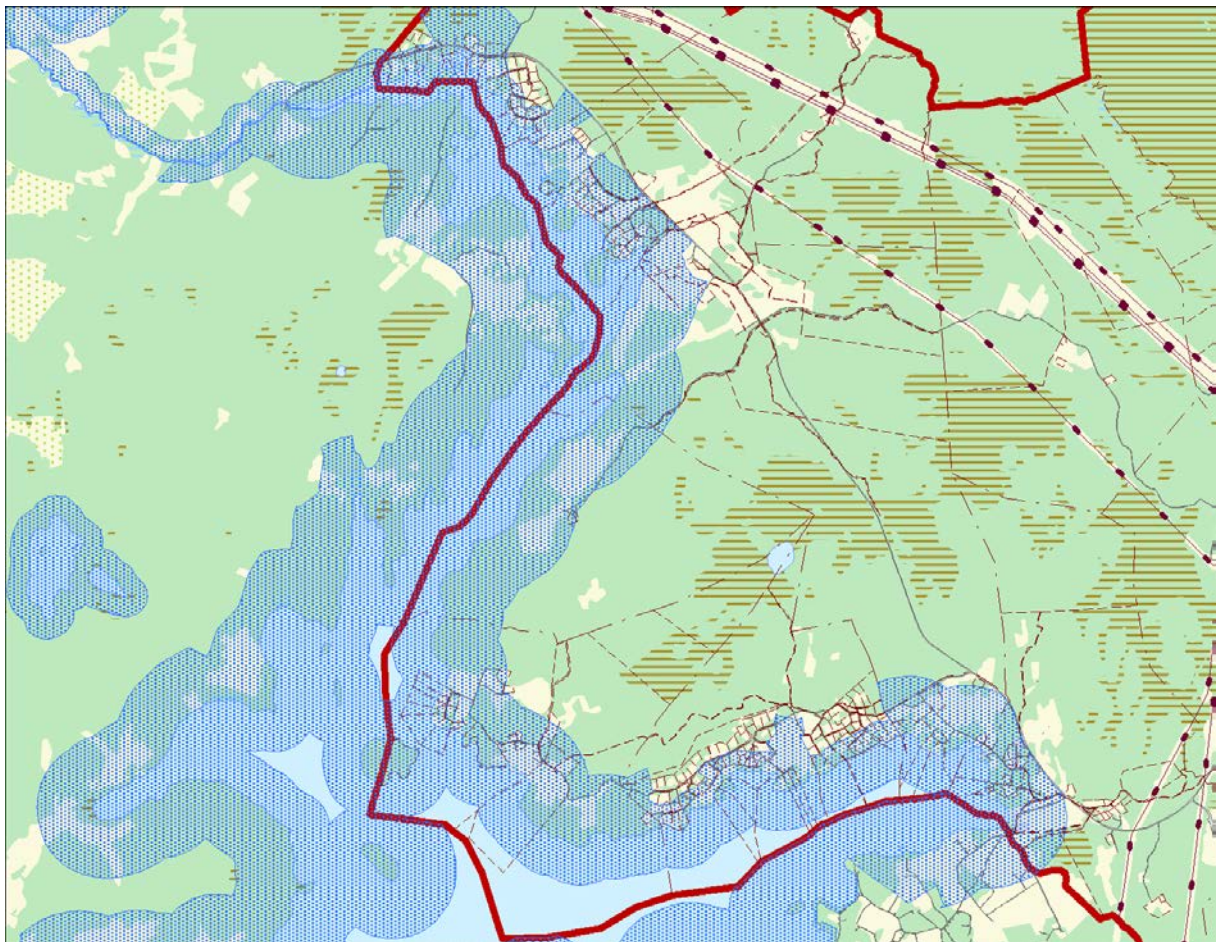
*Områdena vid Öresjö är värdefulla för natur-, kulturmiljö- och friluftslivsintressen. Pågående markanvändning bör fortsätta och ny bebyggelse eller andra åtgärder kan tillåtas om områdets beskrivna natur-, kulturmiljö- och friluftsvärden bibehålls.*

*För bebyggelsen vid Öresjö finns risk för sanitära problem från enskilda avlopp. Staden ställer därför krav på hög skyddsnivå även om den ekologiska statusen i sjön är god och ingen risk för försämring finns.*

### Riksintressen/strandkydd

Inga särskilda riksintressen berör planområdet andra än Försvarmaktens influensområden. Utökat strandkydd, upp till 300 meter, gäller enligt beslut 2016-09-09. Beslutet är överklagat.





Strandskydd vid Öresjö, röd linje är kommungränsen

#### Motiv till utökat strandskydd/ Länsstyrelsens bedömning--sammanfattning

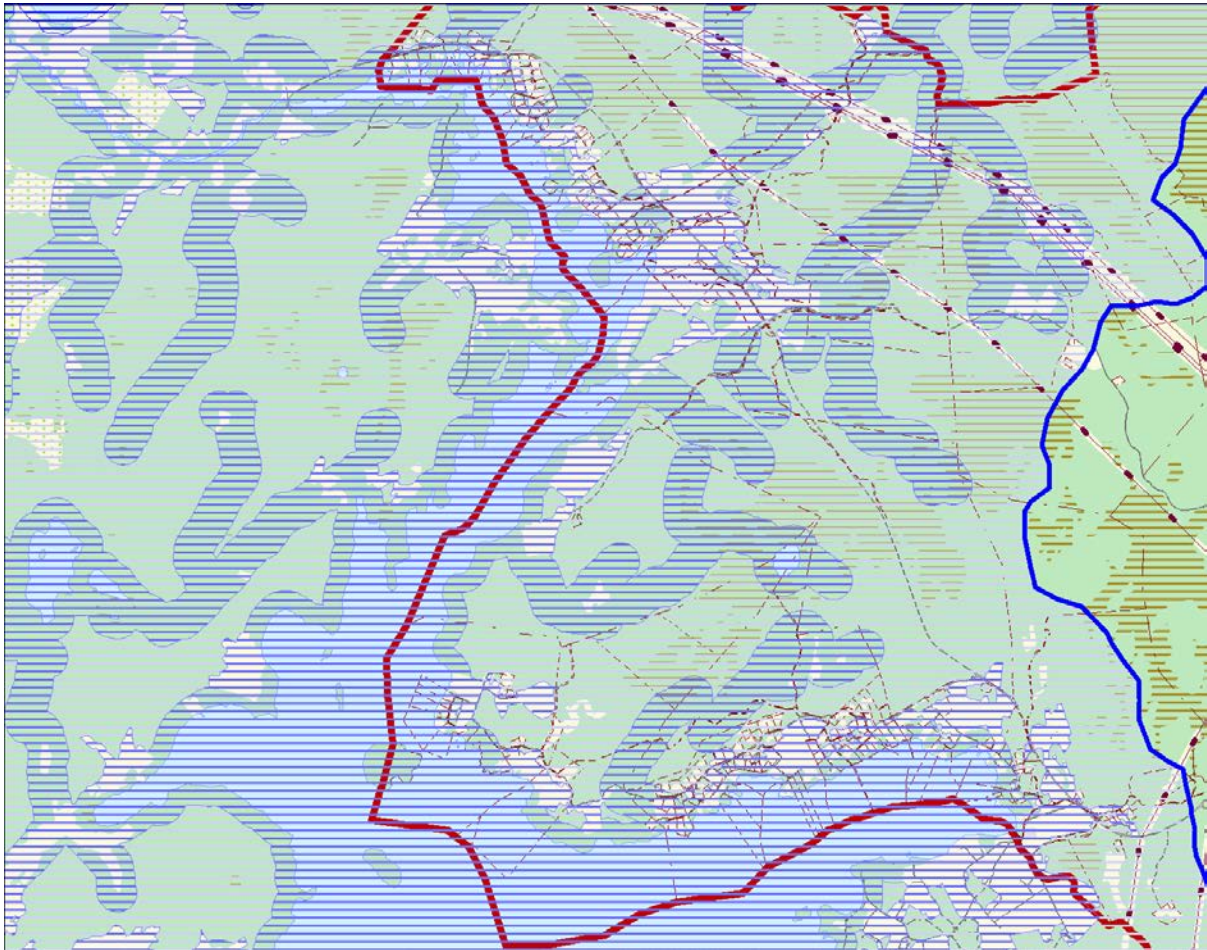
Öresjö är en stor och örik sjö belägen på gränsen mellan kommunerna Trollhättan, Lilla Edet och Vänersborg, drygt 4 km från Trollhättans tätort. Sjön med strandområden har höga värden för såväl växt- och djurlivet som för det rörliga friluftslivet. Sjön har ett rikt fågelliv, med arter som storlom och fiskgjuse, samt en hög biologisk funktion med flera ishavsrelikter. Vandringsleder finns anlagda från Trollhättan ut till Öresjö, och området är välbesökt av allmänheten. Sjön används även för fiske, bad och båtliv. Närheten till Trollhättans tätort medför att området har värde som tätortsnära rekreationsområde.

Närheten till tätorten medför även ett visst exploateringstryck. I områden med högt bebyggelsestryck finns det risk för att mycket bebyggelse utanför hundrameterszonen försämrar tillgängligheten till strandområdena. De oexploaterade områden som finns kvar kring sjön idag kommer sannolikt på längre sikt att ytterligare öka i värde som tätortsnära rekreationsområden. Länsstyrelsen bedömer att ett utvidgat strandskydd upp till 300 m kring sjön är nödvändigt för att långsiktigt säkerställa strandskyddets syften i området. Länsstyrelsen har dock anpassat strandskyddet efter befintliga bebyggelsegrupper och vägar där strandskyddet redan förlorat i värde till följd av exploateringen.



## Mellankommunala intressen/ Vattenskyddsområde

Öresjö, inklusive tillrinningsområden, utgör dricksvattentäkt för Uddevalla kommun och omfattas av Köperödssjöarnas skyddsföreskrifter, se karta nedan—blå markering.



Köperödssjöarnas skyddsföreskrifter

## Naturvårdsplan

Naturvårdsplan för Trollhättans kommun antogs av kommunfullmäktige 2016-05-30. Av denna framgår vad gäller Öresjö bl a:

*Öresjö är en flikig sjö som omges till stor del av barrskog, men det finns även delar med lövskog. Stränderna är delvis exponerade med klippor, sten och grus. I skyddade vikar finns det mer sediment och vassen breder ut sig. Sjön ingår i Bäveåns vattensystem och har ett största djup på 31 meter. Vattenkvaliteten är god. Några tecken på problem med försurning eller övergödning finns inte. Förvisso tyder förekomsten av vass och en del andra arter på att vissa vikar är påverkade av näringsämnen. Vegetationen i övrigt är sparsam och består av arter som säv, notblomster och sjöfräken. Undersökningar av sjöns bottenfauna tyder på stabila miljö- förhållanden och att det finns mycket höga värden knutna till den artrika bottenfaunan.*

*Även fisksamhället uppvisar en rad arter som abborre, gädda, sutare, nors, siklöja, braxen, mört, sarv och gers. Sjön har även ett stabilt bestånd av den rödlistade flodkräftan.*

Området har inventerats och fått naturvärdesklass 2, högt naturvärde, enligt svensk standard för naturvärdesinventering (NVI).

## **Friluftspan**

I kommunens friluftspan, antagen av kommunfullmäktige i februari 2000, ingår planområdet i två större sammanhängande friluftsområden, Öresjö samt landskapet nordost om Öresjö.

*Öresjö är ett av Trollhättans viktigaste friluftsområden med goda förutsättningar för bad-, fiske- samt båtliv. Miljöstörande verksamheter, försämrade vattenkvalitet eller annan påverkan som inskränker möjligheterna till bad, fiske samt båtliv får inte tillkomma. Tillgängligheten till strandzonen får inte försämras.*

Mellan Garnviken och Gräsviken finns ett stort sammanhängande område som utgör ett "bakland" till Öresjö. Sjöns dragningskraft gör att människor också besöker de närliggande delarna. Bibehållet friluftsvärde förutsätter att samlad bebyggelse inte tillkommer, värdefulla naturområden bevaras opåverkade samt befintliga hagmarker behålls öppna.

## **Kulturmiljöprogram**

Kommunens kulturmiljöprogram antogs av kommunfullmäktige 1992-02-24. Planområdet berör kulturhistoriskt värdefull bebyggelse enligt nedan:

*Edsvids-Munkebo 2:7  
Garnviken 14:2 och 14:3*

Dessa byggnader omfattas av Plan- och bygglagen (PBL) 8 kap §§ 13, 14, 17.

## **Detaljplaner och områdesbestämmelser**

Inga detaljplaner finns inom den del av Öresjö som ligger i Trollhättans kommun. Områdesbestämmelser för vissa områden vid ÖRESJÖ—Gräsviken, Hasselbacken och Garnviken, antogs av kommunfullmäktige 1992-02-24 och vann laga kraft i regeringsbeslut 1992-12-17.

Områdesbestämmelser har upprättats för Gräsviken (Gräsviken 4:1, 5:1) i enlighet med gällande kulturmiljöprogram och antagits av samhällsbyggnadsnämnden 1998-12-09, laga kraftvunnet beslut 1999-01-08. Dessa områdesbestämmelser påverkas inte av nu aktuellt förslag.

## **BESTÄMMELSERNAS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN**

Enligt PBL 2 kap skall hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken skall tillämpas.

Fritidshusområdena är i stort sett fullt utbyggda. Inga nya byggrätter (endast utökade) tillkommer genom områdesbestämmelserna. Tillgängligheten till strandzonen förändras inte. Endast fastigheter med godkända avloppsanläggningar kan utnyttja en utökad byggrätt.

Sammantaget bedöms områdesbestämmelserna vara förenliga med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. Miljöbalken.



## **BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN**

Enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken (MB) SFS 1998:808 skall detaljplaner/områdesbestämmelser vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Under framtagandet av aktuellt planförslag har en behovsbedömning gjorts för att bedöma om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

I denna plan finns följande skäl till att inte gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning:

- Planområdets ringa omfattning
- Ingen påverkan på riksintresset
- Miljökvalitetsnormer (MKN) bedöms inte överskridas
- Ett genomförande av områdesbestämmelserna påverkar inte Natura 2000-område
- Ett genomförande av områdesbestämmelserna påverkar inte negativt de nationella eller regionala miljö- och folkhälsomålen.
- Det som föreslås kommer inte att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser.

Mot bakgrund av ovanstående ställningstaganden bedöms ett genomförande inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning av planen behöver därmed inte genomföras och behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning finns inte.

## **AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN**

### **Riksintressen, 3 kap Miljöbalken**

- Planområdet påverkas av influensområde som berör totalförsvarets riksintresse.

Planförslagets påverkan: Ingen påverkan på totalförsvarets intressen.

### **Miljökvalitetsnormer, 5 kap Miljöbalken**

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Planförslagets påverkan: Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Fritidshusområden**

Inom de tre delområden för vilka områdesbestämmelser upprättas finns cirka 170 fritidshusfastigheter. För dessa utökas bygggrätten till, för huvudbyggnad 100 kvm byggnadsarea samt för komplementbyggnader sammanlagt 25 kvm byggnadsarea.

Gällande begränsning i bruttoarea utgår då den visat sig vara svårkontrollerbar. Istället införs begränsningar i nockhöjd/byggnadshöjd samt största taklutning. Dessa bestämmelser syftar till att även fortsättningsvis säkerställa områdets småskaliga karaktär.

Angiven minsta tomtstorlek syftar till att förhindra en olämplig förtätning/delning av fastigheter samt bibehålla "luftigheten" inom området. Bestämmelsen påverkar inte redan avstyckade fastigheter med mindre area än 1500 kvm.

Då begränsningar i byggrätt endast får ges för fritidshus gäller inte bestämmelserna för de byggnader som undantogs vid antagandet av områdesbestämmelserna 1992 (avgörande för vilka byggnader som då undantogs var vilket ändamål som angetts i beviljade bygglov). Undantag från områdesbestämmelserna, se rubrik nedan.

### **Undantag från områdesbestämmelserna**

Byggnader på följande fastigheter undantas. Dessa har särskilt markerats på plankartan.

*Hasselbacken 5:1*

*Hasselbacken 6:2*

*Lundstaken 2:4*

*Lundstaken 3:4*

*Garnviken 5:3*

*Garnviken 5:5*

*Garnviken 11:2*

*Garnviken 15:3*

*Garnviken 18:8*

*Gräsviken 7:3*

*Gräsviken 9:1*

*Gräsviken 12:1*

*Hedetorpet 7:2*

*Edsvids-Munkebo 3:1*

### **Placering, utformning, utförande**

På plankartan anges egenskaper gällande placering och utformning som skall gälla inom planområdet. Dessa egenskapsbestämmelser tillämpas enbart vid ändring, ny- eller tillbyggnad.

### **Dispens från strandskyddet**

Byggnader, inklusive de som enligt PBL, 9 kapitlet, får uppföras utan bygglov, får inom strandskyddsområde inte uppföras utan dispens från bestämmelserna i Miljöbalken, 7 kapitlet.

### **Vatten och avlopp**

I Trollhättans Stads lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön framgår det att det krävs tillstånd av Miljönämnden för att inrätta en avloppsanläggning för avloppsvatten från WC, bad, disk eller tvätt inom det aktuella området. För att få tillstånd måste avloppet uppfylla kraven på hög skyddsnivå både för hälsoskydd och miljöskydd. Det innebär att det ska uppfylla extra höga krav både vad gäller bakteriereduktion och reduktion av kväve och fosfor. Kraven är desamma oavsett om det gäller fritidsboende eller permanentboende. Vid ny- eller tillbyggnad av bostadshus provas i varje enskilt fall om befintlig avloppsanläggning uppfyller de krav som kan ställas.

Vidare konstateras att den ekologiska statusen i Öresjö är god och att ingen uppenbar risk för försämring finns.

Enligt nu gällande översiktsplan är Öresjö inte längre föremål för en kraftig tätortsutbyggnad som var aktuell tidigare. Det innebär att antalet bostäder i området inte kommer att öka annat än marginellt. Miljöförvaltningen bedömer att tillförseln av bakterier och näringsämnen från avloppen inte är så omfattande att vattenkvaliteten påverkas menligt. Inrättande av verksamhetsområde för avlopp bedöms inte aktuellt.

Tre gemensamhetsanläggningar (sammanlagt 52 fastigheter) för avlopp, med ledningsnät och minireningsverk, vid Garnviken, har bildats under den senaste 5-årsperioden. Dessa anläggningar uppfyller högt ställda krav avseende rening av avloppsvatten och påverkan på grundvattnet och recipienten Öresjö.

Av utförd avloppsinventering framgår att samtliga 176 fastighetsägares avloppsanläggningar har inventerats och krav ställts på att anläggningar som inte är godkända ska åtgärdas. 153 fastigheter har idag godkända anläggningar, 19 fastigheter har inte slutgodkända anläggningar beroende på att:

- inget indraget vatten*
- obebodda fastigheter*
- undantagna p g a rimlighet (ägarna över 80 år)*
- tillstånd lämnat för ny anläggning men slutintyg ännu inte inlämnat*

Ovanstående fastigheter står under bevakning, resterande 4 fastigheter ligger för handläggning.

### **Vägfrågor**

För befintliga vägar ansvarar samfällighetsförening. Inga förändringar i befintligt vägsystem är påkallade genom dessa områdesbestämmelser.

## **OMRÅDESBESTÄMMELSERNAS KONSEKVENSER**

### **Rättsverkan och status**

*Ett byggnadsföretag i ett område där detaljplan saknas ska lämplighetsprövas både mot 2 kap PBL och mot eventuella områdesbestämmelser. Genom hänvisningen i 2 kap 2§ ska även Miljöbalken tillämpas vid denna lämplighetsprövning.*

*Bygglov får inte ges för åtgärder som strider mot områdesbestämmelser. Som nämnts är dock överensstämmelse med områdesbestämmelserna inte en tillräcklig förutsättning för att lov ska beviljas. Åtgärderna måste också uppfylla kraven i 2 kap PBL och de får inte vara av karaktären att de kräver detaljplan.*

Områdesbestämmelserna saknar genomförandebestämmelser och har således ingen rättsverkan vad gäller genomförandefrågor.

### **Konsekvenser vid genomförandet**

Utvecklingen inom fritidshusområden har lett till att allt fler människor bor i sina fritidshus allt längre perioder under året. I flera fall har detta också inneburit en omvandling från fritidsboende till permanentboende. Var gränsen mellan fritidsboende och permanentboende i verkligheten går är svår att säga. Rent juridiskt kan hävdas att gränsen går vid *var man är mantalsskriven* eller *för vilket ändamål det*

*hus man bor i är uppfört.* Oaktat detta och oavsett vilka begränsningar i byggrätt som införs i detaljplan eller områdesbestämmelser, bosätter sig människor i sina fritidshus helårs- eller delårsvis, fullt lagligt. Denna trend är genomgående även i våra grannkommuner.

Den begränsade utökningen av byggrätten från 80 kvm till 100 kvm samt bestämmelser om minsta tomtstorlek, byggnadshöjd och taklutning säkerställer områdets småskalighet och luftighet för framtiden.

De ökade byggrätterna kan sannolikt innebära ett visst ökat permanentboende även om syftet i första hand är att tillfredsställa ökade utrymmesbehov, bl a beroende på förbättrad sanitär standard.

Föreskrifter i Köperödssjöarnas vattenföreskrifter ska följas och påverkas inte av de ändrade områdesbestämmelserna.

Strandskyddet berör stora delar av planområdet. Syftet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet (Miljöbalken, 7 kap 13§). Nya byggnader, inklusive de som enligt PBL, 9 kapitlet, får uppföras utan bygglov, får inom strandskyddsområde inte uppföras utan dispens från bestämmelserna i Miljöbalken, 7 kapitlet. En eventuell ansökan om dispens ska ställas till Byggnads- och trafiknämnden.

Förändringarna i områdesbestämmelserna bedöms inte innebära någon negativ påverkan avseende hälsa, säkerhet, naturvårds- och/eller friluftslivsintressen. Gällande miljökvalitetsnormer överskrids inte.

### **Övrigt**

Områdesbestämmelserna har upprättats i samråd med Miljöförvaltningen och Lantmäterimyndigheten. Samråd har även skett med Länsstyrelsens samhällsbyggnadsenhet.

Trollhättan den 12 december 2017

**STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**  
**Plankontoret**

Leif Carlsson  
planchef