



# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

## Detaljplan för Sikhall södra, Vänersborgs kommun

### Hur samrådet har bedrivits

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett 26 september till 23 oktober 2016. Samrådet annonserades som begränsat standardförfarande och det förklarades i kungörelsen att hela samrådskretsen behöver godkänna förslaget för att det ska kunna antas utan granskning. Eftersom alla inte godkände förslaget fortsätter arbetet enligt standardförfarande.

Planhandlingar har sänts till Länsstyrelsen, Trafikverket, Västtrafik, Skanova, TeliaSonera, Västarvet, Vattenfall Eldistribution AB, Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, Kommunstyrelseförvaltningen, Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, Barn- och utbildningsförvaltningen, Kultur- och fritidsförvaltningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Socialförvaltningen, Lantmäterimyndigheten, samt sakägare och rättighetshavare enligt fastighetsförteckningen.

Med kungörelsen följde ett svarskuvert och en svarsblankett för godkännande av detaljplanen. Svarsblankett inkom från följande fastighetsägare:

FASTIGHET	GODKÄNNER FÖRSLAGET	LÄMNAT KOMMENTARER
Gestads-Berg 1:45	Nej	Ja, medtaget som yttrande nedan
Gestads-Berg 1:48	Ja	Nej
Gestads-Berg 1:49	Ja	Nej
Gestads-Berg 1:51	Nej	Ja, medtaget som yttrande nedan
Gestads-Berg 1:52	Nej	Ja, medtaget som yttrande nedan
Gestads-Berg 1:53	Nej	Ja, medtaget som yttrande nedan
Gestads-Berg 1:54	Ja	Nej
Gestads-Berg 1:56	Ja	Nej
Gestads-Berg 1:57	Ja (1 av 2 ägare)	Nej
Gestads-Berg 1:58	Ja	Nej
Gestads-Berg 1:60	Ja	Nej
Gestads-Berg 1:61	Ja	Nej
Gestads-Berg 1:62	Ja	Nej
Gestads-Berg 1:63	Ja	Nej
Gestads-Berg 1:64	Ja	Nej
Gestads-Berg 1:65	Ja	Nej
Gestads-Berg 1:66	Ja	Nej
Gestads-Berg 1:67	Ja	Nej
Gestads-Berg 1:68	Ja	Nej

Gestads-Berg 1:68	Ja	Nej
Gestads-Berg 1:69	Ja	Nej
Gestads-Berg 1:70	Ja	Nej
Gestads-Berg 1:71	Ja	Nej
Gestads-Berg 1:73	Ja	Nej
Gestads-Berg 1:74	Ja	Nej
Gestads-Berg 1:75	Ja	Nej
Gestads-Berg 1:76	Ja	Nej
Gestads-Berg 1:78	Ja	Nej
Gestads-Berg 1:80	Ja	Nej
Gestads-Berg 1:81	Ja	Nej
Gestads-Berg 1:82	Ja	Nej
Gestads-Berg 1:83	Ja	Nej
Sikhall 1:14	Ja	Nej
Sikhall 1:16	Ja	Nej
Åstebo 1:46	Ja	Nej (yttrande inlämnat separat)
Åstebo 1:56	Ja	Nej
Åstebo 1:57	Ja	Nej

Längre ner redovisas referat från de skriftliga yttranden som inkom under samrådet, vilket var från följande organisationer och personer:

MYNDIGHETER OCH FÖRETAG
Länsstyrelsen
Trafikverket
Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund
Skanova
Västrafik
Lantmäterimyndigheten
KOMMUNENS NÄMNDER
Kommunstyrelsen
Samhällsbyggnadsnämnden
Barn- och utbildningsnämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Socialförvaltningen

LOKALA ORGANISATIONER OCH FASTIGHETSÄGARE
Sikhall Bratten Samfällighetsförening
Gestads-Berg 1:45
Gestads-Berg 1:51
Gestads-Berg 1:52
Gestads-Berg 1:53
Åstebo 1:45
Åstebo 1:46

## Samråd om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen har i samband med samrådet framfört att man delar kommunens uppfattning att planen inte innebär betydande påverkan på miljön.

# Referat av yttranden och kommentarer

## MYNDIGHETER

### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen framhåller att det är rimligt och positivt att tidigare plan ersätts med högre byggrätt. Den samlade bedömningen är att förslaget inte kommer att prövas om synpunkter kring geoteknik och strandskydd tillmötesgås.

Länsstyrelsen ser inte att förslaget har negativ inverkan på det rörliga friluftslivets intressen.

När det gäller strandskydd tycker Länsstyrelsen att det är rimligt att strandskyddet upphävs inom kvartersmarken utifrån planförslaget. För de två föreslagna byggnaderna på allmän plats nära stranden menar Länsstyrelsen dock att dessa inte kan få strandskyddsdispens enligt gällande praxis och därmed inte bör finnas med i planförslaget. Vidare bör det framgå av planhandlingarna att strandskyddet återinträder för de delar av planen där det inte upphävs.

*Kommentar: Synpunkterna tillmötesgås genom att föreslagna småbyggnader nära stranden är borttagna.*

När det gäller geoteknik menar Länsstyrelsen att förhållandena måste beskrivas tydligare och ligga till grund för en bedömning om utredningsbehoven.

*Kommentar: Bedömningen är att det inte finns behov av vidare utredning för att utsluta skred- eller rasrisker där bebyggelse föreslås. Planbeskrivningen har kompletterats med en redovisning av grunden för denna bedömning.*

När det gäller trafiksituationen menar Länsstyrelsen, med hänvisning till Trafikverkets yttrande, att det är mycket viktigt att kommunen beskriver hur de planerar att gå vidare med frågorna och ansvaret för dem.

*Kommentar: I det reviderade förslaget har diskussionen kring trafikfrågan fördjupats. Se även svar till Trafikverket nedan.*

Länsstyrelsen påpekar slutligen att ändringar och byggnation av bryggor kräver anmälan av vattenverksamhet.

*Kommentar: Upplysning om anmälningsplikt är tillagt i plankartan.*

### Trafikverket

Trafikverket påpekar att såväl Gestadvägen (2149) som Sikhallsvägen (2154) och vägen mellan Timmervik och Frändefors (2152) redan idag är hårt belastade i förhållande till vägstandard. Därför skulle åtgärder för att förbättra standarden behövas om fler ska kunna bosätta sig i området. Enligt Trafikverket skulle planförändringarna uppskattningsvis ge upphov till 250 trafikrörelser per dag (ÅDT).

Trafikverket skriver att de inte kommer att medfinansiera de åtgärder som uppkommer i samband med kommunal exploatering. Kommunen måste i så fall söka medfinansiering

i den regionala planen. Kommunen kan bekosta åtgärderna om Trafikverket genomför dem. Då krävs en Åtgärdsvalsstudie och standarden ska följa nationella regelverk i enlighet med VGU (Vägar och gators utformning). En annan möjlighet är att kommunen tar över väghållaransvaret för Gestadvägen och då själva kan välja standard.

Trafikverket föreslår att ett avtal kring hur processen ska föras vidare upprättas.

*Kommentar: I det reviderade förslaget har diskussionen kring trafikfrågan fördjupats.*

*Kommunens bedömning är att planändringen inte bör ge upphov till så mycket som 250 nya trafikrörelser. Det är 45 tomter varav merparten är fritidshus idag. På några års sikt är det rimligt att anta att kanske så mycket som ett tiotal av dessa blir permanentbostäder, men övergången till ett renodlat helårsområde kommer att ta mycket lång tid. Troligt är att många av husen aldrig blir helårsbostäder. Många av fastighetsägarna bor till exempel utomlands.*

*Trafikverket nämner att det framför allt är sommartid som vägarna är mest belastade. Att fritidshus blir permanenthus bör inte öka trafikbelastningen under semestertid.*

*Omvandling av fritidshus till permanentbostäder sker i stor utsträckning längs hela kusten där inga detaljplaner finns. Det vore, som även Länsstyrelsen antyder, orimligt för kommunen att inte ge fastighetsägare inom detaljplanerat område liknande förutsättningar som andra att höja standarden på sina hus i samband med VA-anslutning. Standarden på Gestadvägen har länge varit låg och ökningen av trafik kan inte skyllas helt på kommunal exploatering.*

*Kommunen kommer att fortsätta samtalen med Trafikverket kring de aktuella vägarna, med förhoppning om att nå en lösning. Dock är det svårt att invänta den lösningen innan antagande av detaljplanen.*

## **Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund**

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund har inget att erinra mot förslaget. De upplyser om att utrustning för vattenlivräddning kan behövas på bryggor, badstegar mm. för allmänheten.

## **Skanova**

Skanova har inget att invända mot planförslaget. De påpekar att kontakt ska tas med Skanova i god tid inför diskussion om eventuell undanflyttning alternativt skyddande av deras anläggningar och bifogar en översiktlig karta över ledningsnätet.

## **Västtrafik**

Västtrafik har inget att erinra mot förslaget, men påpekar att det krävs mer resandeunderlag och betydligt bättre vägstandard innan det kan bli aktuellt med utökad kollektivtrafik i området.

## Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten vill se vissa justeringar i plankartan:

- Huvudmannaskap för allmän plats ska framgå.
- Genomförandetid ska framgå.
- Plangränserna behöver justeras så att de sammanfaller med fastighetsgränser.
- Skalstock och norrpil saknas.
- En bestämmelse behövs om att byggnader som byggts tidigare, i enlighet med då gällande detaljplan, inte ska bli planstridiga. I annat fall behöver konsekvenser för byggnader på pricken tydligare framgå i planbeskrivningen.
- Område för allmänna ledningar, betecknat med u, tycks inte användas konsekvent i plankartan. Frågan reses också om u-områden för kommande vattenledningar också bör tas med.
- Läsbarheten bör förbättras, till exempel genom att visa grundkartan separat eller tona ner den.

*Kommentar: Justeringar har gjorts i plankartan. När det gäller u-områden har dessa helt tagits bort då de inte rör sig om allmänna ledningar.*

I övrigt påpekar Lantmäterimyndigheten att ett exploatörsförordnande enligt 6 kap. 5 § i PBL gäller för området och att innebörden av det bör lyftas i planbeskrivningen.

*Kommentar: Justeringar har gjorts i planbeskrivningen.*

Det bör även framgå tydligare i planbeskrivningen att bryggor inom vattenområden med benämning W2 ska ingå i gemensamhetsanläggningen Åstebo ga:1 och förvaltas av samfällighetsföreningen. Omprövning av gemensamhetsanläggningen är då nödvändig.

*Kommentar: Det framgår att nya anläggningar kräver omprövning av gemensamhetsanläggningen.*

## KOMMUNEN

### Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen har inget att erinra mot planen.

### Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen påpekar att det måste stå i plankartan att huvudmannaskapet är enskilt.

*Kommentar: Justeringar har gjorts i plankartan.*

## **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden invänder mot planförslaget att det inte tar tillräcklig hänsyn till den störning som jordbruk kan innebära för boende. I yttrandet påpekas att det är viktigt att ge lantbruket förutsättningar att fortsätta, men att begränsningar bör finnas för att inte tillåta ökade byggrätter eller nya bostadshus intill. Nämnden vill även att det läggs in en skyddszon i planen mellan lantbruk och bostadskvarter, där så är möjligt.

*Kommentar: I det reviderade förslaget har ett kvarter för lantbruk skapats, delvis där det tidigare var kvartersmark för bostäder. I detta kvarter är markanvändningen reglerad så att det inte får användas för djurhållning eller gödselhantering. Därmed ska området kunna fungera som en buffertzon när det gäller lukt. För fastigheterna öster om lantbruket har miljö- och hälsoskyddsnämndens förslag inte tillmötesgått, då det skulle innebära stor orättvisa för dessa fastighetsägare om de inte fick möjlighet att bygga mer än de 70 m<sup>2</sup> den tidigare planen tillät. Däremot har en buffertzon med korsmark lagts in, som innebär att endast komplementbyggnad får byggas där. Det innebär ett större avstånd mellan möjliga bostäder och lantbruket. Det samma gäller för tomterna väster om gårdsbyggnaden.*

När det gäller strandskydd menar miljö- och hälsoskyddsnämnden, liksom Länsstyrelsen, att strandskyddsdispens inte kan ges för föreslagna bastu- och förrådsbyggnader på allmän plats.

*Kommentar: Utpekade platser för småbyggnader på allmän plats nära stranden är borttaget i det reviderade förslaget.*

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar även att föreslagna båtbygggor inte beskrivs. Nämnden anser att kriterierna i småbåtshamnsutredningen ska följas.

*Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med en avstämning mot kriterierna från småbåtshamnsutredningen. Utformningen av bryggorna är inte styrda i detaljplanen. Dock måste de anmälas till Länsstyrelsen och strandskydd ska sökas hos kommunen, vilket innebär en prövning av utformningen i det skedet.*

## **Barn- och utbildningsnämnden**

Barn- och utbildningsnämnden har inget att erinra mot förslaget. Det bedöms inte påverka nämndens verksamhetsområde i någon större utsträckning.

## **Kultur- och fritidsnämnden**

Kultur- och fritidsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

## **Socialförvaltningen**

Socialförvaltningen yttrar sig positivt om planförslaget utifrån att det ger fastighetsägare bättre möjligheter att anpassa bostäder till deras behov.

## Sikhall Bratten Samfällighetsförening

Sikhall Bratten Samfällighetsförening ansvarar för vägar och parkmark inom planområdet. De framför följande synpunkter i sitt yttrande:

Skrivning om nya tomtavstyckningar inom befintliga kvarter bör tas bort från planbeskrivningen.

*Kommentar: Det finns nackdelar med att låsa fastighetsgränserna i en detaljplan, bland annat för det i framtiden kan dyka upp skäl att reglera gränserna. Enligt planbestämmelserna är byggrätten begränsad till en fjärdedel av fastighetsarean, vilket i praktiken bidrar till att hålla tomterna stora. Även om delning är möjlig på en del av tomterna är det sannolikt inget som ske i större utsträckning.*

Ett påpekande görs att det ingår i gällande anläggningsbeslut för samfälligheten möjlighet att bygga förrådsbyggnad, vilket innebär att de inte behöver ompröva gemensamhetsanläggningen för att bygga förråd.

*Kommentar: Detta kommer att visa sig ifall frågan om omprövning aktualiseras.*

Samfällighetsföreningen vill inte att det ska vara ett krav på dem att anlägga parkeringsplatser enligt planförslaget. De tolkar planförslaget som att parkering kan anordnas utan strandskyddsdispens eller bygglov.

*Kommentar: Det är lite oklart vad som kan krävas av en samfällighet rörande allmänhetens rätt att nyttja allmän plats med enskilt huvudmannaskap. En vanlig tolkning är att samfälligheten enbart ska se till delägarnas intressen och att allmänhetens rätt att nyttja marken därmed inte går längre än vad allemansrätten säger. Med hänvisning till det har specificeringar av markanvändning för allmänhetens intressen tagits bort ur plankartan och planbestämmelserna, bland annat parkeringsplatserna.*

*Från kommunens synvinkel är det dock viktigt att bevaka allmänhetens tillgång till området för bland annat bad och promenader. I linje med Fördjupad översiktsplan för Dalslandskusten ska vi i planarbetet särskilt beakta tillgängligheten till strandområden (sid. 41). Det vore bra om besökare har möjlighet att parkera i området även om parkeringsplatser inte är inritade i plankartan.*

På samma vis vill inte samfällighetsföreningen att det ska vara krav på dem att anordna gångvägar, särskilt då läget för de som är inritade inte stämmer med läget för befintliga gångvägar.

*Kommentar: Gångvägarna är viktiga för såväl allmänhet som för boende i området. De exakta gränserna behöver inte följas och det är upp till samfällighetsföreningen att genomföra förslaget.*

Vägar är inritade i den nya planen som tidigare legat på parkmark. Samfällighetsföreningen förutsätter att det inte innebär att ny reglering eller förrättning behöver genomföras. De vill inte heller att planen ska föreskriva några krav på standard eller utförande av vägar i området.

*Kommentar: Den praktiska skillnaden är inte så stor då det i båda fallen är allmänplatsmark (park i gällande plan, vägområde i nytt förslag) som förvaltas av samfälligheten. Med vägarna inritade i planen tydliggörs att alla fastigheter kan nås med bil. Det kan även underlätta om någon vill kräva att få sin infartsväg inskriven i samfällighetens anläggningsbeslut. Frågan om eventuell ombildning eller ändring av gemensamhetsanläggningen ligger annars helt i samfällighetsföreningens händer.*

Samfällighetsföreningen vill ha full rådighet över regler för uthyrning av båtplatser. De menar att båtplatserna på deras brygga i första hand ska gå till boende i området och vill att frasen ”för allmänheten att hyra båtplats” bör tas bort ur planbeskrivningen.

*Kommentar: Formuleringen är ändrad i det reviderade förslaget. Se kommentar om parkeringsplatser ovan.*

Det står felaktigt i planbeskrivningen (där kulturmiljöutredningen citeras) att området har grusvägar.

*Kommentar: Felet finns i kulturmiljöutredningen som citeras. Det påverkar inte planförslaget.*

### **Fastighetsägare för Gestads-Berg 1:45**

Fastighetsägaren vill att alla fastigheter ska behandlas lika och få samma ändringar i byggrätten: ”...de fastigheter som ligger närmast vattnet blir orättvis behandlade gentemot de övriga. Vi får ha mindre byggyta, lägre takhöjd och större markyta är prickad”.

*Kommentar: Bedömningen är att det finns anledning att tillåta något större byggvolymer en bit ovanför stranden. Detta har använts som princip även i andra detaljplaner längs Dalslandskusten. Huvudskälet är att husen närmast strandlinjen behöver hållas något lägre och mindre för att inte skapa en alltför stor avskärmningseffekt. Dessutom är tomterna för dessa hus i genomsnitt betydligt mindre. Inga ändringar har gjorts när det gäller denna fråga i det reviderade planförslaget.*

Fastighetsägaren är kritisk mot att en allmän byggnad är inritad i planen vid stranden.

*Kommentar: För att tillgodose strandskyddet är de två områdena för mindre byggnader på allmän plats nära stranden borttagna i det reviderade förslaget (se kommentar till Länsstyrelsen ovan).*

Vidare ifrågasätts behovet av 12 parkeringsplatser på området. Fastighetsägarna och deras gäster löser parkeringsfrågan på sina tomter.

*Kommentar: Se kommentar till samfällighetsföreningen ovan.*

Slutligen påpekas att det är positivt med VA-anlutningar och möjlighet till standardökning.

### **Fastighetsägare för Gestads-Berg 1:51**

Fastighetens tre ägare lyfter i ett gemensamt yttrande fram ett antal synpunkter på planförslaget:

”Nuvarande strandskydd behålls.”



*Kommentar: Strandskyddet är sedan tidigare upphävt för hela planområdet. När ny plan görs måste dock strandskyddsfrågan omprövas. Att strandskyddet återinträder på allmän plats men upphävs på kvartersmark som i planförslaget är praxis för denna typ av detaljplaner.*

”Byggrätten ska vara samma på tomter inom området, ingen prickmark bredare än 4,5 m från tomtgräns.”

*Kommentar: Jämfört med tidigare plan har prickmarken minskats. Det gäller dock inte fastigheterna närmast strandlinjen där prickmarken spelar en viktig funktion för att göra stranden mer tillgänglig för allmänhet i linje med strandskyddslagstiftningen. Därför finns även bestämmelsen om att bygglovsbefriade åtgärder inte får göras i denna zon (a<sub>2</sub>).*

”Byggnationer inom park och strandområde som i samrådet beskrivs i planen är inte det som husägarna som berörs kan acceptera.”

*Kommentar: För att tillgodose strandskyddet är de två områdena för mindre byggnader på allmän plats nära stranden borttagna i det reviderade förslaget (se kommentar till Länsstyrelsen ovan).*

”Utökning av bryggor är inte något som efterfrågas.”

*Kommentar: Enligt kommunens strategi för lokalisering av småbåtshamnar utmed Dalslandskusten är det sannolikt att det kommer att finnas ett ökande behov av båtplatser i och med att fler bosätter sig längs Dalslandskusten. Även för besöksnäringen finns intresse av fler båtplatser. Därmed finns skäl att både bygga ut större småbåtshamnar som den som planeras i Sikhallsviken och i liten skala ordna mindre båtbyggor på ett antal platser. Se även svar till miljö- och hälsoskyddsnämnden ovan.*

”Nya avstyckningar skall inte ingå i planen.”

*Kommentar: Se kommentar till samfällighetsföreningen ovan.*

Fastighetsägarna ifrågasätter att detaljplanen upphävs för lantbruket så att det får möjlighet att fortsätta. De menar att det ingick i tidigare planen att omvandla marken till parkområde, att djuren på gården hör till ett annat lantbruk och att det har varit problem med gödselhantering och dagvatten från gården.

*Kommentar: Frågan är svår då den gamla detaljplanen inte följts när det gäller lantbruket. Som miljö- och hälsoskyddsnämnden framhåller är lantbruket också viktigt utifrån såväl kommunalt som statligt perspektiv. I det reviderade planförslaget har vissa ändringar gjorts för att skapa mer buffert mellan störningar från djurhållning och bostäder. Se kommentarer till miljö- och hälsoskyddsnämnden ovan.*

”Planen ska innehålla samma byggrätter till alla hus.”

*Kommentar: Inga ändringar har gjorts när det gäller denna fråga i det reviderade planförslaget. Se kommentarer till fastighetsägaren för Gestads-Berg 1:45 ovan.*

”Under de 50 år som vi haft hus i området har det aldrig varit problem med besökare. Problemet är husbilar som med eller utan vilja kör fel.”

*Kommentar: Om kommentaren rör parkeringsplatser är dessa borttagna i det reviderade förslaget, se kommentar till samfällighetsföreningen ovan..*

Fastighetsägarna avslutar med att beklaga att kostnaderna för VA-anslutning är höga och att det inte är bra att möjligheterna att bygga inskränks.

*Kommentar: Utan detaljplanen från 1966 hade flertalet av tomterna i området inte kunnat avstyckas. Då lades en kraftfull begränsning i byggrätten med tanke att det skulle vara ett fritidshusområde med små stugor. Nu när området ansluts till kommunala VA-nätet gör vi om detaljplanen och ger en betydligt större byggrätt. Som minst ökar den från 70 m<sup>2</sup> till 200 m<sup>2</sup>. Planändringen innebär således ett betydligt större utrymme för fastighetsägarna att bygga.*

### **Fastighetsägare för Gestads-Berg 1:52**

Fastighetsägaren är kritisk till att tillåta byggandet av redskapsbod och bastu vid badviken.

*Kommentar: För att tillgodose strandskyddet är de två områdena för mindre byggnader på allmän plats nära stranden borttagna i det reviderade förslaget (se kommentar till Länsstyrelsen ovan).*

Fastighetsägaren föreslår att vägen till fastigheten inte ritas in som vägområde.

*Kommentar: Det är upp till fastighetsägarna och samfällighetsföreningen att genomföra eventuella förändringar i gemensamhetsanläggningen. Se kommentar till samfällighetsföreningen ovan.*

”Prickat område bör vara lika hela strandlinjen.”

*Kommentar: Se kommentar till fastighetsägare för Gestads-Berg 1:51 ovan.*

### **Fastighetsägare för Gestads-Berg 1:53**

Fastighetsägaren påpekar att prickmark ligger där en altan byggdes 1987 och föreslår att prickmarken tas bort där.

*Kommentar: Plankartan har korrigerats och prickmark för denna byggnad tagits bort.*

Fastighetsägaren opponerar sig även mot att bryggor ska vara tillgängliga för allmänheten och att bilparkeringar ska upplåtas för allmänheten. Området förvaltas av stugägarna, inte för allmänheten utan för dem själva. Slitage och nedskräpning kommer att öka.

*Kommentar: Allmänheten har genom allemansrätten rätt att vistas i området så länge de inte stör eller förstör eller inkräktar på den så kallade hemfridszonen. Bryggor ska normalt sett också vara tillgängliga för allmänheten. I övrigt har bland annat bestämmelser om parkeringsplatser tagits bort i det reviderade planförslaget, se kommentar till samfällighetsföreningen ovan.*

### **Fastighetsägare för Åstebo 1:45**

Fastighetsägaren menar att den tillåtna byggarealen borde vara lika (250 m<sup>2</sup>) mellan fastigheterna oavsett närhet till vattnet, även om han accepterar att bygghöjden skiljer.

*Kommentar: Såväl byggnadshöjd som byggarea har stor betydelse för hur mycket byggnaderna på en fastighet skärmar av och skymmer utblickar mot vattnet eller från vattnet mot land. Ingen revidering har gjorts rörande detta. Se även kommentar till fastighetsägare för Gestads-Berg 1:45 ovan.*

Fastighetsägaren påpekar att flera byggnader på fastigheten ligger på prickad mark, vilket innebär ett problem för framtida bygglov.

*Kommentar: Utifrån tidigare beslut har rivningslov sökts för två av dessa byggnader. Den tredje har av byggnadsförvaltningen bedömts kunna räknas som en friggebod och bör inte behöva räknas som planstridig. För att följa tidigare beslut kvarligger prickmarken såsom i samrådsförslaget.*

Fastighetsägaren frågar om den administrativa gränsen.

*Kommentar: Gränsen visar var bestämmelsen a<sub>2</sub> gäller.*

Fastighetsägaren anser att parkeringsplatsen i södra delen av planområdet skulle innebära störningar. Tillgängligheten för boende till stranden är tillfredsställande utan parkeringsplats och parkeringsplatsbehov bör tillgodoses på andra ställen.

*Kommentar: Av andra skäl har ytan markerad för parkeringsplats tagits bort i det reviderade planförslaget. Se kommentar till samfällighetsföreningen ovan.*

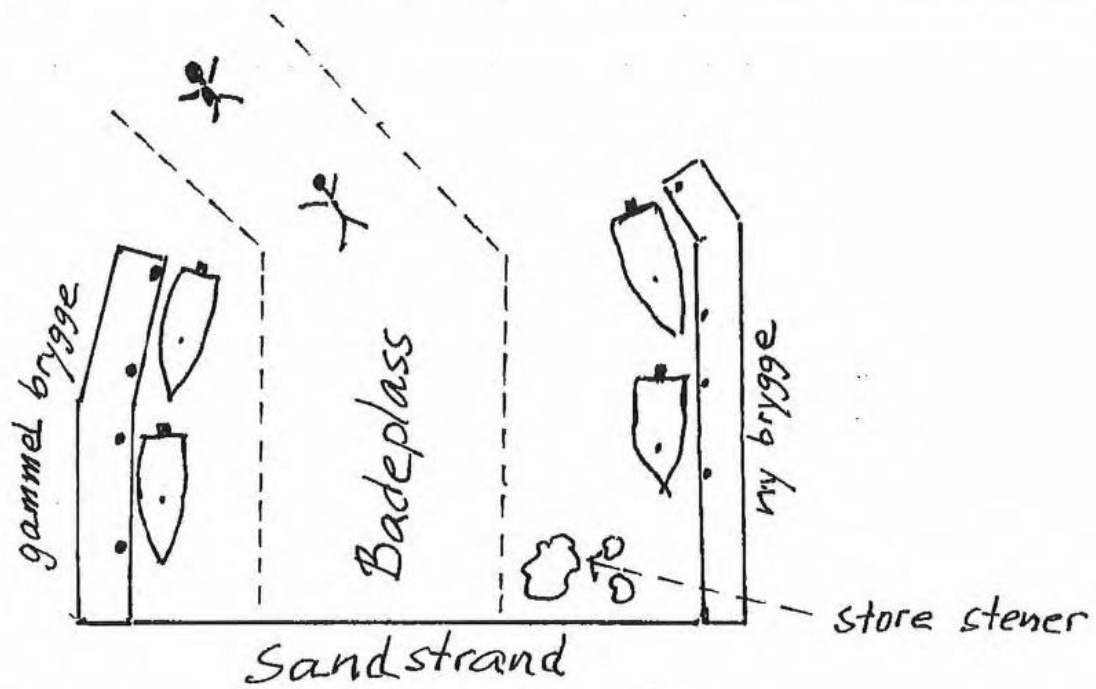
Angående bryggorna i södra delen av planområdet påpekar fastighetsägaren att den befintliga bryggan disponeras av ägaren till Åstebo 1:45 genom arrendeavtal fram till år 2019. Fastighetsägaren hoppas i första hand att arrendeavtalet kommer att förlängas. I annat fall är önskemålet att bryggan, liksom eventuell ny brygga, införlivas i gemensamhetsanläggningen.

*Kommentar: Planbeskrivningen har korrigerats med uppgiften. Eventuell omförrättning av gemensamhetsanläggningen sker på fastighetsägarnas initiativ.*

### **Fastighetsägare för Åstebo 1:46**

Fastighetsägarna redogör för historien kring bryggan nedanför Åstebo 1:45. De menar att den södra stranden används och är uppskattad som badplats och att eventuella förändringar måste ta hänsyn till det så att badplatsen bevaras. Avtal kring skötsel av marken ner till badplatsen finns med markägaren.

Fastighetsägarna konstaterar att södra kanten av viken, där ny brygga föreslås, inte är lämpad för bad. De föreslår att bryggorna och båtplatserna utformas så att tillräckligt med plats finns för badare mellan båtarna. Det kräver att båtar förtöjs längs med bryggorna (skiss från yttrandet bifogas).



*Kommentar: För att säkra badmöjligheten enligt fastighetsägarnas förslag är vattenområde för bad inlagt i plankartan.*

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Pål Castell  
Planarkitekt