



---

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## Detaljplan för Sikhall södra, Vänersborgs kommun

---

### Hur granskningen har genomförts

Granskning med standardförfarande enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen har skett 27 januari till 23 februari 2017.

Planhandlingar har sänts till:

Länsstyrelsen, Trafikverket, Västarvet, Kommunstyrelseförvaltningen, Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Kommunala Lantmäterimyndigheten, samt sakägare och rättighetshavare enligt fastighetsförteckningen.

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

MYNDIGHETER OCH FÖRETAG
Länsstyrelsen
Trafikverket
Lantmäterimyndigheten
KOMMUNENS NÄMNDER
Kommunstyrelsen
Samhällsbyggnadsnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
LOKALA ORGANISATIONER OCH FASTIGHETSÄGARE
Sikhall Bratten Samfällighetsförening
Gestads-Berg 1:45
Gestads-Berg 1:51
Gestads-Berg 1:52
Gestads-Berg 1:64
Gestads-Berg 1:72

# Referat av yttranden och kommentarer

## MYNDIGHETER

### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen tycker att kommunen har bemött deras tidigare synpunkter på ett tillfredsställande sätt.

Som en rådgivande kommentar menar Länsstyrelsen att preciseringen om restriktion för nya bryggor inom vattenområdet W<sub>1</sub> inte behövs.

*Kommentar: Även om preciseringen inte är nödvändig kan den tjäna att tydliggöra intentionen med planen.*

### Trafikverket

Trafikverket accepterar kommunens svar på tidigare yttrande, men ser gärna en fortsatt dialog kring trafiksäkerheten i området.

### Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten kommenterar två saker i plankartan:

- Linje norr om plangränsen förvirrar.
- Kvartersmark för lantbruk behöver inte anges med index.

*Kommentar: Linjen representerade den tidigare detaljplanegränsen som var felaktigt inritad i kartsystemet. Den tas bort för tydlighets skull.*

*Indexeringen beror på att formuleringen av markanvändning omfattar särskild hänsyn rörande djurhållning.*

## KOMMUNEN

### Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen menar att planbestämmelsen kring takkupor saknar rättslig grund samt att ett tillägg bör göras i upplysningar om tillstånd för bryggor.

*Kommentar: Planbestämmelsen om takkupor är tillagd för att jämna ut den lite märkliga effekten av attefallsreglerna att man i många fall inte kan få bygglov för takkupor, men får bygga dem ändå utan lov när huset är färdigbyggt. Det är ett vanligt dilemma för bygglovshandläggare att förklara och hantera dessa regler. Om ett bygglov skulle överklagas och fällas i rättslig prövning utifrån de grunder som Kommunstyrelsen framför skulle effekten bli att en fastighetsägare i värsta fall skulle kunna åläggas att riva takkupor. Dock gör sedan attefallsreglerna att takkuporna därefter kan återbyggas. Byggnadsförvaltningens bedömning är att risken för eventuella rättsliga problem inte överskuggar de vinster som ges av att bestämmelsen underlättar bygglovsarbetet.*

*Upplysningarna är kompletterade med att tillstånd för brygga kan behövas.*

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Samhällsbyggnadsförvaltningen vill att lydelsen ändras under rubriken Vatten och avlopp. Ändringen rör vilka termer som används snarare än innebörden.

*Kommentar: Ändringen gjord i planbeskrivningen.*

### **Miljö- och hälsoskydds nämnden**

Miljö- och hälsoskydds nämnden framför en rad synpunkter:

- Motivering behövs varför jordbruksmark tas i anspråk för nya byggrätter på två tomter.

*Kommentar: Frågan berörs nu under avsnittet konsekvenser. Byggrätten finns ju i den gamla planen och tomterna är avstyckade sedan länge. Fastighetsägaren skulle utan juridiska problem kunna exploatera tomterna omgående och därigenom skapa förutsättningar för att permanenta dem som bostadstomter även om denna möjlighet tas bort i detaljplanen.*

- Beskrivningen av strandskydd kan förtydligas och bedömningen kan göras på annorlunda grund.

*Kommentar: Sedan tidigare finns den information som efterfrågas om att strandskyddet inte gäller men måste omprövas i samband med planläggning.*

*Ur strandskyddssynpunkt är förslaget förståeligt att bedömningen av strandskyddsgränsen bör göras utifrån "befintliga hus med omgivande, ianspråktagen tomtmark". Dock skulle tillvägagångssättet i praktiken bli svårt att genomföra för ett område som detta. Det skulle kräva tomtplatsbestämning för hela området och en rad problem skulle uppstå där tomtplats skiljer sig från kvarters- och fastighetsgränser. Eftersom området planlades med tydlig tomtindelning och denna ligger i kvartersgränserna är det rimligt att låta den gamla kvartersindelningen representera tänkta tomtplatser och utgöra grunden för var strandskyddet ska upphävas.*

*Inga ändringar har gjorts i planbeskrivningen rörande strandskyddet.*

- Förrådsbyggnader bör hellre läggas på kvartersmark.

*Kommentar: Strandskyddsdispens behöver sökas inför byggnation av eventuella förrådsbyggnader. Förslaget har inte reviderats.*

- Underlag saknas när det gäller lokalisering av småbåtshamn.

*Kommentar: I plankartan finns en plats för en ny mindre brygga lagts in, med begränsad plats för båtar. Inför anläggning kommer strandskyddsdispens behöva sökas och anläggningen måste då anpassas till platsens förutsättningar. Viken är redan ianspråktagen genom befintlig brygga/pir. Byggnadsförvaltningen bedömer att fördjupat utredningsarbete för den lilla förändring detaljplanen innebär inte är nödvändig i detta skede.*

- Parkeringsplatser för allmänheten behövs.

*Kommentar: Parkeringsplatser togs bort efter samrådet med hänvisning till att det inte går att kräva av samfälligheten att möta allmänhetens parkeringsbehov när det är enskilt huvudmannaskap för allmän plats.*

- Ansvar för badplatser, säkerhet och vattenkvalitet bör tydliggöras.

*Kommentar: De markerade badplatserna används sedan tidigare för bad. Stranden ingår i gemensamhetsanläggningen som Sikhall Bratten samfällighetsförening har ansvar för. Den lilla skalan på bryggor och strand i södra viken bör göra att säkerhetsriskerna i att bad och båtar ligger nära varandra inte är särskilt stora.*

- Status hos vattenförekomster bör ses över i planbeskrivningen.

*Kommentar: Planbeskrivningen har reviderats.*

## LOKALA ORGANISATIONER OCH FASTIGHETSÄGARE I OMRÅDET

### **Sikhall Bratten Samfällighetsförening**

Sikhall Bratten Samfällighetsförening vill ha förtydligande kring ansvarsfördelning och huvudmannaskap i planbeskrivningen.

*Kommentar: Förtydligandet är överflödigt. Det som efterfrågas framgår redan tydligt i planbeskrivningen, med hänvisning till gällande akter.*

Samfällighetsföreningen föreslår även att en mening omformuleras från "...detaljplanen innebär inte några större förändringar..." till "...detaljplanen innebär inte några förändringar..." när det gäller avgränsningen av kvartersmark.

*Kommentar: Planändringen innebär mindre förändringar och byggnadsförvaltningen ser inte varför meningen ska ändras. Utöver det tillkommande lantbrukskvarteret har en liten remsa av allmän plats mellan Brattens gårdsbyggnad och Gestads-Berg 1:46 i den gamla planen, som ingår i gemensamhetsanläggningen, av praktiska skäl överförs till kvartersmark i den nya. Detta är en anpassning till befintlig markanvändning och upphävandet av parkmarken där lantbruket bedrivs.*

### **Fastighetsägare för Gestads-Berg 1:45, 1:51 och 1:52**

Sju fastighetsägare vill i ett gemensamt yttrande att de får minskad prickmark på sina tomter.

*Kommentar: Prickmarken har setts över i planen, se kommentarer till fastighetsägare för Gestads-Berg 1:72 nedan. Dock har inga förändringar gjorts av prickmarken i den zon som har beteckningen a<sub>2</sub> eller i angränsning till gata. Kartan nedan visar att fastigheterna i de två kvarteren som yttrandet berör redan har fått en stor minskning av prickmarken genom det nya planförslaget, och en större minskning än jämförelsekvarteret längre österut. Att bredden på a<sub>2</sub>-zonen skiljer sig beror på anpassning till olika platsförhållanden.*



*Som framgår av texten från Boverket som klippts in i yttrandet kan byggnader som sedan tidigare står på prickmark stå kvar och underhållas.*

*Fastighetsägarna rubricerar sitt yttrande "överklagan" och skriver att de har uppmanats av tjänsteman att överklaga, vilket är en missuppfattning. Överklagande kan ske först efter att beslut om antagande av planen gjorts. Det kan leda till att detaljplanen försenas och eventuellt måste prövas rättsligt. Byggnadsförvaltningen informerar om rätten för sakägare att överklaga men uppmuntrar ingen att göra det. Sakägare har däremot uppmanats att skriva ner och lämna in sina synpunkter under granskningstiden och det inlämnade brevet behandlas som ett sådant yttrande.*

### **Fastighetsägare för Gestads-Berg 1:64**

Fastighetsägarna menar att tomen är belagd med prickmark utan anledning.

*Kommentar: Längs västra delen av denna tomt, liksom övriga tomter som gränsar till lantbruket, har en bredare zon med korsmark lagts ut. Det innebär att marken inte får bebyggas med andra byggnader än garage och uthus. Anledningen är att undvika bostadshus alltför nära lantbruket och därmed minska risken för framtida problem med störningar. Detta förklaras i planbeskrivningen under rubriken verksamheter (sid 15-16).*

*Fastighetsägarna skriver att de "överklagar", vilket kan ske först efter att planen antagits. Se kommentarer till fastighetsägare ovan.*

*Byggnadsförvaltningen har på begäran kontaktat fastighetsägarna för att reda ut frågorna.*

## Fastighetsägare för Gestads-Berg 1:72

Fastighetsägarna påpekar att ett uthus och två tillbyggnader saknas i grundkartan.

*Kommentar: Grundkartan har uppdaterats.*

Fastighetsägarna vill att prickmarken minskas för att möjliggöra byggnader närmare fastighetsgränsen.

*Kommentar: Byggnadsförvaltningen har gjort ett omtag kring principerna för prickmark. Istället för generell prickmarkering på 4,5 m mot allmän plats följer förslaget nu principen 4,5 m mot gata och ingen prickad mark mot grannfastighet eller natur, förutom mot strandkanten där prickmarkzonen ofta är bredare. Även om prickmarken tas bort finns dock generella planbestämmelser om att byggnader ska ligga på vissa avstånd från fastighetsgräns.*

*När det gäller attefallshus och friggebodar kan dessa uppföras även på prickmark. Dock krävs grannmedgivande om de ska ligga närmare fastighetsgränsen än 4,5 m. I den aktuella detaljplanen finns även ett förbud för sådana byggnader inom zonen markerad med a<sub>2</sub>, det vill säga närmast strandkanten.*

## Sammanfattning av vad som reviderats inför antagande

### Plankarta och planbestämmelser

- Prickmark har tagits bort längs gräns mot natur, förutom utmed strandlinjen där prickmarken är markerad som a<sub>2</sub>.
- Den generella bestämmelsen om placering av byggnad har ändrats och preciserats.
- Grundkartan har uppdaterats.
- Tillägg om tillstånd har gjorts under Upplysningar.

### Planbeskrivning

- Revidering har gjorts i avsnittet Konsekvenser angående status för vattenförekomster, samt motivering av byggrätter på jordbruksmark.
- Formulering ändrad i avsnittet Vatten och avlopp.

### BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Pål Castell  
Planarkitekt

Hamid A. Boozani  
Planarkitekt