



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ändring av byggnadsplan nr 231, Sannebo, Vänersborgs kommun

Hur samråd och granskning har bedrivits

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 18 april till och med den 4 maj 2017.

Granskning med standardförfarande enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen har skett från och med 24 maj till och med 8 juni 2017.

Planhandlingar har sänts till:

Länsstyrelsen, Trafikverket, Västarvet, Kommunstyrelseförvaltningen, Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Kommunala Lantmäterimyndigheten, Barn- och utbildningsförvaltningen, Kultur- och fritidsförvaltningen, Skanova, Vattenfall Eldistribution, Vattenfall Vattenkraft, Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, Posten, sakägare och rättighetshavare samt berörda enligt fastighetsförteckningen.

Referat av yttranden och kommentarer

Nedan följer referat av de yttranden som inkommit under samrådet och granskningen samt kommentarer på hur dessa bemöts i planförslaget.

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, daterat 2017-05-04 och 2017-06-01

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL att planen inte kommer att prövas. Länsstyrelsen anser att förslaget inte innebär någon betydande påverkan på miljön, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

Länsstyrelsen efterfrågar om kommunen övervägt skyddsbestämmelser för den kulturhistoriskt värdefulla byggnad för C-ändamål som pekats ut i FÖP Dalslandskusten.

Kommentar

En kulturhistorisk byggnadsinventering har gjorts år 2007 och en kulturmiljöutredning år 2016. Kommunen bedömer att för den aktuella byggnaden är varsamhets- eller skyddsbestämmelser inte aktuella i detaljplanen.

I granskningsyttrandet anger Länsstyrelsen att de synpunkter som framfördes i samrådet har tillgodosetts på ett tillfredsställande sätt.

Trafikverket, daterat 2017-05-05

Trafikverket har inget att erinra då planförslaget inte bedöms påverka den statliga infrastrukturen nämnvärt.

Lantmäterimyndigheten, daterat 2017-05-02 och 2017-06-07

Lantmäterimyndigheten föreslår i samrådsyttrandet att en rubrik "Ändrade planbestämmelser" läggs till för att göra planen tydligare.

Kommentar: En ny rubrik "Ändrade planbestämmelser" har lagts till.

Lantmäteriet påtalade i granskningsyttrandet felskrivningar i planbestämmelserna.

Kommentar: Felskrivningarna har korrigerats.

Kommunstyrelsen, daterat 2017-04-27 och 2017-06-02

Kommunstyrelsen föreslår i samrådsyttrandet att den administrativa bestämmelsen, a1, ska ändras till att lovplikt ska gälla för bygglovsbefriade komplementbyggnader och komplementbostadshus för att uppfylla syftet att det inte ska kunna uppföras några byggnader inom den punktprickade marken. Vidare anser kommunstyrelsen att planbeskrivningen bör kompletteras med en förklaring av vad som avses med hög- respektive lågparti.

Kommentar: Den administrativa bestämmelsen, a1, har ändrats på plankartan och planbeskrivningen har kompletterats med en förklaring av hög-respektive lågparti.

Kommunstyrelsen menar i granskningsyttrandet att om syftet med upplysningen om dagvattenpolicyn är att påminna om policyn bör skrivningen ändras till till exempel "ska beaktas" istället för skall. Man påtalar även redaktionella fel i planbestämmelserna.

Kommentar: Avsikten med "UPPLYSNINGEN" om dagvattenpolicyn inte är att den ska vara bindande utan vägledande. Texten under upplysning har reviderats. Felskrivningarna i planbestämmelserna har korrigerats.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2017-05-05 och 2017-06-07

Miljö- och hälsoskyddsnämnden menar i samrådsyttrandet att det är viktigt att säkerställa möjligheten för allmänheten att vistas och röra sig i strandområdet. Vidare menar man att det på plankarta bör finnas en upplysning om den antagna policyn för dagvatten.

Kommentar: Bestämmelser om byggnaders placering mot fastighetsgräns har lagts till och prickmark kvarstår mot stranden. Plankartan har inför granskning kompletterats med en "UPPLYSNING" om att antagen dagvattenpolicy ska beaktas.

I granskningsyttrandet finns inget att erinra.

Barn- och utbildningsnämnden, daterat 2017-04-28

Barn- och utbildningsnämnden har inget att invända mot förslaget.

Kultur- och fritidsnämnden, daterat 2017-04-28

Kultur- och fritidsnämnden ser positivt på planförslaget och har ingen att erinra.

Socialförvaltningen, daterat 2017-04-25

Socialförvaltningen har inget att invända mot förslaget.

Skanova, daterat 2017-04-19

Skanova har inget att invända mot planförslaget.

Vattenfall Eldistribution AB, daterat 2017-05-04

Vattenfall har anläggningar i området till vilka det ska tas hänsyn vid utbyggnad. I övrigt har man inget att erinra.

SAKÄGARE OCH RÄTTIGHETSHAVARE

Fastighetsägarna till Sannebo 365, daterat 2017-05-04

Fastighetsägaren är angelägna om att fler tomter ska kunna bebyggas för att öka attraktiviteten. Man anser att lämplig mark för byggnation finns inom grönområdena och att det inom området behöver finnas en småbåtshamn och en iläggingsplats för fritidsbåtar. I anslutning till detta bör det inrymmas en parkeringsyta för det rörliga friluftslivets behov.

Kommentar: Det finns cirka 15 obebyggda tomter som kan byggas ut vid behov. För att det ska kunna skapas fler byggrätter/tomter behöver en ny detaljplan tas fram för området. En sådan förändring är inte möjlig genom "ändring av detaljplan" (ÄDP). Kommunens syfte med att göra ÄDP istället för en helt ny detaljplan är att öka byggrätterna inom en kortare tidsperiod med så få konsekvenser och utredningar som möjligt.

Fastighetsägarna till Sannebo 125, daterat 2017-05-04

Fastighetsägaren är angelägna om att fler tomter ska kunna bebyggas för att öka attraktiviteten. Man anser att lämplig mark för byggnation finns inom grönområdena och att det inom området behöver finnas en småbåtshamn och en iläggingsplats för fritidsbåtar. I anslutning till detta bör det inrymmas en parkeringsyta för det rörliga friluftslivets behov.

Kommentar: Det finns cirka 15 obebyggda tomter som kan byggas ut vid behov. För att det ska kunna skapas fler byggrätter/tomter behöver en ny detaljplan tas fram för området. En sådan förändring är inte möjlig genom "ändring av detaljplan" (ÄDP). Kommunens syfte med att göra ÄDP istället för en helt ny detaljplan är att öka byggrätterna inom en kortare tidsperiod med så få konsekvenser och utredningar som möjligt.

Fastighetsägare för Sannebo 1:24 och 1:67, daterat 2017-05-04 och 2017-05-29

Fastighetsägaren ställer sig frågande till hur den egna fastigheten påverkas av att byggnader inom detaljplanen får uppföras närmare fastighetsgräns än 8 meter, vilket är ett brandskyddskrav.

Kommentar: Mellan två byggnader ska det vara minst 8 meter i annat fall måste byggnaderna utföras i en högre brandklass. Planen ändras så att byggnader inte får uppföras närmare fastighetsgräns än 4 meter för att rättvist dela på det gemensamma intresset av att klara brandskyddskraven.

Sammanfattning av vad som reviderats inför antagande

Plankarta och planbestämmelser

Avståndet för placering av nya byggnader har ändrats till 4 meter från fastighetsgräns.

Upplysningen om kommunens dagvattenpolicy har ändrats från ”ska tillämpas” till ”ska beaktas”.

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Hamid A. Boozani
Planarkitekt