



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ändring av byggnadsplan nr 240, Norra Timmervik, 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, Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, Posten, Taknet, 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 anser inte att det är lämpligt att en ändring av byggnadsplanen möjliggör att ytterligare fastigheter skapas inom området än som tillåts i den ursprungliga planen.

Länsstyrelsen menar att planen måste ta hänsyn till de fasta fornlämningarna som finns på fastigheterna Timmervik 2:159 och 2:156 samt eventuellt 2:158.

Kommentar: Plankartan kompletteras med en upplysning om att hänsyn till fornlämningarna ska tas. Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek har redigerats.

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.

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 att det kan bli svårt att mäta den punktprickade marken då plankartan inte är skalenlig.

Kommentar: Plankartan 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.

Samhällsbyggnadsförvaltningen genom kretslopp och vatten, daterat 2017-05-11

Kretslopp och vatten påtalade att planområde ännu inte är anslutet till kommunalt vatten och avlopp men att det kommer ske inom kort.

Kommentar: Planbeskrivningen korrigeras.

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 antagen dagvattenpolicy.

I granskningsyttrandet finns inget att erinra.

Barn- och utbildningsnämnden, daterat 2017-04-28

Barn- och utbildningsnämnden påtalar att områdets utveckling kan komma att öka efterfrågan på förskole- och elevplatser varför det blir viktigt att det finns möjlighet för att bygga en ny förskola i Frändefors.

Kommentar: Det finns möjligheter att bygga en ny förskola i Frändefors, inom den nya detaljplanen för Elgärde.

Kultur- och fritidsnämnden, daterat 2017-04-28

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

Socialförvaltningen, daterat 2017-04-25

Socialförvaltningen har inget att erinra mot planförslaget.

Skanova, daterat 2017-04-19

Skanova har inget att erinra 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

Fastighetsägare för Timmervik 2:155, daterat 2017-04-27 och 2017-05-29

Fastighetsägaren menar att då planbeskrivningen anger att ”med punktprickning betecknad mark nära strand ska bevaras och resten tas bort” gäller för fastigheterna Timmervik 2:115 och 2:154 att prickad mark mot snedstreckad yta, som inte är strand, också bör tas bort.

Kommentar: Planen anger att punktprickad mark ska bevaras mot stranden vilket innebär att den prickmark som vetter mot vattnet ska finnas kvar även om det finns annan mark emellan. Kommunen anser att beskrivningen om prickmark är tydlig och att den kvarstående prickmarken är motiverad utifrån att naturområdet längs stranden inte riskerar att privatiseras.

Fastighetsägare för Timmervik 2:15, daterat 2017-06-07 och 2017-06-08

Fastighetsägaren påpekar möjligheter för att utveckla Norra Timmervik för attraktiva boendemiljöer med närhet till sjön och endast 20 minuter till Vänersborg genom att skapa fler byggrätter.

Fastighetsägaren påtalar också att det finns en smedja vid stranden på fastigheten 2:153 och att man anser att även denna bör få samma möjligheter att förändras alternativt rivas och återuppbyggas som övriga byggnader i området. Man önskar kunna bygga om smedjan till bostad.

Kommentar: Den byggnad som avses i yttrandet ligger inom område som i byggnadsplanen har användningen park. Denna ÄDP omfattar endast de området som utgör bostadsändamål i byggnadsplanen. Syftet med ändringen är att öka byggrätterna för det befintliga bostadsändamålet. 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. Kommunen ser positivt på att det skapas fler sjönära boenden och välkomnar fastighetsägare och exploatörer att kontakta byggnadsförvaltningen för att samarbeta kring nya detaljplaner.

Sammanfattning av vad som reviderats inför antagande

Plankarta och planbestämmelser

Endast redaktionella ändringar har gjorts.

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Hamid A. Boozani
Planarkitekt