

Ändring av detaljplan för del av Sunnerby 1:44 (Öboängen), Lidköpings kommun

Granskningsutlåtande

Hur samråd och granskningen bedrivits

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna detaljplanen för samråd den 6 februari 2018. Samrådstiden varade mellan den 9 februari och den 9 mars 2018. Ett samrådsmöte hölls med sakägare och berörda den 28 februari 2018. Under samrådstiden inkom 55 yttranden, varav 52 inte hade några synpunkter på planförslaget.

Granskningen av detaljplanen varade mellan den 19 mars och den 4 april 2018. Under granskningstiden inkom det 3 yttranden varav ett utan erinran

Information om samråd och granskning har skickats till länsstyrelsen, Lantmäteriet, sakägare och berörda. Information har också sänts till berörda kommunala nämnder, förvaltningar och bolag. Planhandlingarna har varit tillgängliga på kommunens webbplats och i kommunens stadshus.

Eftersom planförslaget har tagits fram enligt ett standardförfarande så har yttrandena från samråds- och granskningstiden sammanställts efter granskningen i ett gemensamt granskningsutlåtande.

Inkomna yttranden

Länsstyrelsen

Bil. 1

Samråd

I Länsstyrelsen samlade bedömning framgår att de inte har något emot att byggnadsarean utökas men de menar att området bör beskrivas om det kommer att innebära ett annat utnyttjande av området än fritidshusområde. Vidare anser länsstyrelsen att när det i planförslaget föreslås att ta bort prickmark så finns en risk byggnader kan komma att placeras i tomtgräns och därmed finns en risk att privatisering utanför kvartersmark. Delar av området ligger inom strandskyddat

område där det enligt Miljöbalken är förbjudet att privatisera allmänplatsmark. Länsstyrelsen förordar att staketkrav ska införas i planen för att förhindra privatisering på strandskyddad allmän platsmark.

Eventuella kulturhistoriska värden hos befintlig bebyggelse bör ges varsamhetsbestämmelse i planen.

Vatten- och avloppsförsörjning bör beskrivas och kommenteras i planbeskrivningen. Lidköpings kommun avser att införa skyddsföreskrifter för ytvattentäkten i Kinnevik. Det bör beskrivas i detaljplanen om/hur området berörs samt i så fall vilka föreskrifter som är aktuella.

Inom planområdet finns både fornlämningar och lämningar av osäker status. Innan ny markexploatering kan ske ska arkeologisk undersökning utföras för att fastställa antikvarisk status hos lämningarna. Därefter kan länsstyrelsen fatta beslut om eventuella tillstånd enligt Kulturmiljölagen.

Granskning

Bil. 2

Länsstyrelsen anser att det är bra att det inte får byggas närmre fastighetsgräns än 4,5 m. Länsstyrelsen anser dock fortfarande att det är lämpligt med en planbestämmelse om staket i riktning mot det strandskyddade området, för att undvika problem med tillsyn i framtiden. Kommunen borde ha ett eget intresse av detta, med tanke på den tid och resurser sådan tillsyn tar i anspråk.

Länsstyrelsen påtalar ett fel i planbeskrivningen avseende anmälan om okänd fornlämning vid t ex markarbeten inför byggnation.

I enlighet med tidigare samrådsyttrande bör det uppmärksammas att all eventuell markexploatering (t.ex. vandringsstigar, ledningar etc.) inom område markerat "natur", ska föregås av samråd med länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

Det ska tydligt framgå av plankartan var den fornlämning som ligger längst i sydväst, inom "natur", tydligt är belägen, så att den inte påverkas av eventuell byggnation eller andra markarbeten. Det bör uppmärksammas att området E3 ligger inom ett område som kan utgöra en fornlämning. Inför eventuella markåtgärder ska Länsstyrelsen kontaktas för samråd.

I samrådsyttrande skrev länsstyrelsen att eventuella kulturhistoriska värden hos befintlig bebyggelse bör ges varsamhetsbestämmelse i detaljplanen. Det bör i planbeskrivningen framgå att man gjort en bedömning av bebyggelsens kulturhistoriska värden.

Lantmäteriet

Bil. 3 o 4

Samråd och granskning

Lantmäteriet vill att planens läsbarhet förbättras vad avser föreslagen ny planbestämmelse avseende placering kopplad till kvartersgräns och föreslår att planbestämmelsen i stället anger fastighetsgräns. Vidare anser Lantmäteriet att G Sunnerby GA 7 och GA8 ska ingå i fastighetsågarförteckningen.

Kommentar

I antagandehandlingen görs ett förtydligande vad gäller kvartersgräns på följande sätt: Med kvartersgräns menas den användningsgräns i gällande plan

som skiljer kvartersmark från allmän platsmark (natur och lokalväg). Eftersom kvarteren delas av fastighetsgränser så används inte begreppet fastighetsgräns. Sunnerby GA 7 och GA8 har Sunnerby gemensamhetsanläggning förvaltas av Öbovikens samfällighetsförening som ingår i sakägarkretsen.

Sakägare och berörda

Inga synpunkter på förslaget har inkommit från sakägare eller berörda i samråd eller i granskningskedet. Under samrådsmötet framkom inga synpunkter mot förslaget utan mer förtydliganden avseende storlek på byggnadsarean och hur byggnadsarean beräknas mm.

Barn- och skolnämnden

Barn- och skolnämnden godkänner planförslaget. Planändringen anses inte få någon direkt effekt på den verksamhet som Barn- och skolnämnden ansvarar för.

Räddningstjänsten Västra Skaraborg

Räddningstjänsten Västra Skaraborg har inga synpunkter på förslaget.

Justeringar i planhandlingarna

Efter samrådet har delar av planhandlingarna justerats. Plankartan har ändrats vad avser placering av byggnader på kvartersmarken så det inte är tillåtet att placera byggnad närmare än 4,5 meter från kvartersgräns. Med kvartersgräns menas användningsgräns mellan allmän platsmark (natur och lokalväg) och kvartersmark. I och med denna ändring samt förtydligande om förbud att ta strandskyddad allmän platsmark i anspråk, rekommendation att uppföra staket runt sin egen fastighet mm anser kommunen att staketkrav inte förs in på plankartan.

Kompletteringar i beskrivning avseende områdets utnyttjande, ev påverkan framtida ytvattentäkt mm har gjorts, förklaring av kvartersgräns kopplad till gällande plan mm.

Kompletteringar har gjorts i planbeskrivningen inför antagandet vad avser anmälan till länsstyrelsen vid schakt mm på allmän platsmark, bedömning av kulturhistoriska värden samt förtydligande av kvartersgräns i förhållande till gällande plan. Fornminnen har markerats på plankartan.

Ställningstagande och förslag till beslut

De flesta synpunkter som har framförts på detaljplaneförslaget har tillgodosetts. Länsstyrelsens råd har till inte tillgodosetts fullt ut.

Förslag till beslut är att samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplaneändringen.

Beräknat antagande

Samhällsbyggnadsnämnden beräknas anta detaljplaneändringen den 8 maj 2018.

LIDKÖPINGS KOMMUN
Samhällsbyggnad/Plan-Trafik

Bengt-Göran Nilsson
Planarkitekt
0510-77 00 00



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten

Mehdi Vaziri

Arkitekt

010-2245186

Mehdi.Vaziri@lansstyrelsen.se

Yttrande
2018-03-01

Diarienummer
402-5262-2018

Sida
1(3)

Bil. 1

Förslag till ändring av detaljplan för del av Sunnerby 1:44 (Öboängen), i Lidköpings kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade januari 2018 för samråd enligt 5 kap. 15 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess ordalydelse före 1 januari 2015, enkelt planförfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen har inget emot att byggnadsarean i sig utökas – men anser att det bör beskrivas om det kommer att innebära ett annat utnyttjande av området än fritidshusområde.

Privatisering utanför kvartersmarken, dvs de avstyckade bostadsfastigheterna, sker på strandskyddat område och är förbjudet enligt miljöbalken. Om kommunen vill ta bort prickmarken och tillåta bebyggelse ända ut till kanterna på bostadsfastigheterna så bör man istället införa en planbestämmelse om staketkrav för att stävja traditionen med att privata bostadstomter breder ut sig på strandskyddat område.

Inom planområdet finns både fornlämningar och lämningar av osäker status. Innan ny markexploatering kan ske ska arkeologisk undersökning utföras för att fastställa antikvarisk status hos lämningarna. Därefter kan Länsstyrelsen fatta beslut om eventuella tillstånd enligt Kulturmiljölagen.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- **Riksintresse** (både MB kap 3 och 4)
- **Mellankommunala frågor och regionala förhållanden**
- **Miljö kvalitetsnormer (MKN)** (MB 5 kap, luft och vatten)
- **Strandskydd** (MB 7kap)
- **Hälsa och säkerhet** (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Länsstyrelsen anser inte att ändringen av detaljplanen för del av Sunnerby 1:44 (Öboängen) i Lidköpings kommun är i så stor konflikt med några av ovanstående kriterier. Länsstyrelsens synpunkter vad gäller strandskydd, arkeologiska frågor och vatten- och avloppsförsörjningen ska däremot beaktas i nästa skede av planarbetet.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL. (enkelt före 1 januari 2015)

Länsstyrelsen har inget emot att byggnadsarean i sig utökas – men anser att det bör beskrivas om det kommer att innebära ett annat utnyttjande av området än fritidshusområde.

Länsstyrelsen är fundersam till varför byggande på prickmark har tillåtits. Enligt beslutet från 1996 är strandskyddet endast upphävt för kvartersmark. Kring bostadsfastigheterna gäller alltså strandskydd och allmänheten ska ha fullt tillträde. Länsstyrelsen konstaterar att bostadstomterna i flera fall sprider sig ut och utanför fastigheternas gränser. Kommunen tillåter komplementbyggnader mm på prickmark, trots att planen inte tillåter det.

Eventuella kulturhistoriska värden hos befintlig bebyggelse bör ges varsamhetsbestämmelse i detaljplanen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Privatisering utanför kvartersmarken, dvs de avstyckade bostadsfastigheterna, sker på strandskyddat område och är förbjudet enligt miljöbalken. Om kommunen vill ta bort prickmarken och tillåta bebyggelse ändå ut till kanterna på bostadsfastigheterna så bör man istället införa en planbestämmelse om staketkrav för att stävja traditionen med att privata bostadstomter breder ut sig på strandskyddat område.

Länsstyrelsen anser att vatten- och avloppsförsörjning bör beskrivas och kommenteras i handlingarna.

Lidköpings kommun avser att införa skyddsföreskrifter för ytvattentäkten i Kinnevik. Det bör beskrivas i detaljplanen om/hur området berörs samt i så fall vilka föreskrifter som är aktuella.

Inom planområdet finns både fornlämningar och lämningar av osäker status. Innan ny markexploatering kan ske ska arkeologisk undersökning utföras för att fastställa antikvarisk status hos lämningarna. Därefter kan Länsstyrelsen fatta beslut om eventuella tillstånd enligt Kulturmiljölagen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Detta ärende har beslutat av arkitekt Mehdi Vaziri och granskats av planhandläggare Emma Ahlgren. I den slutliga handläggningen har även Mats Rydgård, Vattenavdelningen, Carina Nyhammer, Miljöskyddsavdelningen, Stefan Gustafsson, Landsbygdsavdelningen, Linnea Söderberg, Naturavdelningen, Elisabet Orebäck Krantz, Åsa Algotsson samt Carin Nero, Samhällsavdelningen, medverkat.

Mehdi Vaziri

Emma Ahlgren

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:

Länsstyrelsen/
Länsstyrelsen/
Naturavdelningen
Miljöskyddsavdelningen
Samhällsavdelningen
Landsbygdsavdelningen
Vattenavdelningen



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten

Mehdi Vaziri

Arkitekt

010-2245186

Mehdi.Vaziri@lansstyrelsen.se

Yttrande
2018-03-27

Diarienummer
402-10180-2018

Sida
1(2)

samhallsbyggnad@lidkoping.se
bengtgoran.nilsson@lidkoping.se

Granskningsyttrande över detaljplan för del av Sunnerby 1:44 (Öboängen), i Lidköpings kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade januari 2018 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen (områdesbestämmelserna) kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den (de) antas. (kan inte accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den (de) antas.)

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Synpunkter på granskningshandlingen

Det är bra att det inte får byggas närmre fastighetsgräns än 4,5 m. Länsstyrelsen anser dock fortfarande att det är lämpligt med en planbestämmelse om staket i riktning mot det strandskyddade området, för att undvika problem med tillsyn i framtiden. Kommunen borde ha ett eget intresse av detta, med tanke på den tid och resurser sådan tillsyn tar i anspråk.

Under rubriken Fornlämningar, sid 7 i planbeskrivningen, står ” Påträffas okänd forn lämning t ex vid markarbeten inför byggnation, så ska detta anmälas till länsstyrelsen eller till läns museet.”. Det är fel. Sätt punkt efter länsstyrelsen.

I enlighet med tidigare samrådsyttrande bör det uppmärksammas att all eventuell markexploatering (tex. vandringsstigar, ledningar etc.) inom område markerat ”natur”, ska föregås av samråd med länsstyrelsens kulturmiljöenhet. Tillika ska det tydligt framgå av plankartan var den

fornlämning som ligger längst i sydväst, inom ”natur”, tydligt är belägen, så att den inte påverkas av eventuell byggnation eller andra markarbeten. Det bör uppmärksammas att området E3 ligger inom ett område som kan utgöra en fornlämning. Inför eventuella markåtgärder ska Länsstyrelsen kontaktas för samråd.

I samrådsyttrande skrev Länsstyrelsen att eventuella kulturhistoriska värden hos befintlig bebyggelse bör ges varsamhetsbestämmelse i detaljplanen. Det bör i planbeskrivningen framgå att man gjort en bedömning av bebyggelsens kulturhistoriska värden.

Synpunkter i övrigt

Länsstyrelsen har i övrigt inga ytterligare synpunkter att tillföra planen.

Detta yttrande har beslutats av arkitekt Mehdi Vaziri. Synpunkter inför beslutet har inhämtats från Linnea Söderberg, Naturavdelningen, Åsa Algotsson och Elisabet Oreback Krantz, Samhällsavdelningen.

Mehdi Vaziri

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:

Länsstyrelsen/
Länsstyrelsen/
Naturavdelningen
Miljöskyddsavdelningen
Samhällsavdelningen
Landsbygdsavdelningen
Vattenavdelningen

YTTRANDE
2018-03-08

Lidköpings kommun
samhallsbyggnad@lidkoping.se

Dnr 404-2018/977

Ändring av detaljplan för del av Sunnerby 1:44, Öboängen i Lidköpings kommun

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

Bestämmelsen p₁

Hur menar kommunen när man säger att en byggnad inte får placeras närmare än 6 meter från kvartersgräns utan grannes medgivande. Vad Lantmäteriet vet eller kan se så finns ingen gränstyp som heter kvartersgräns i de ursprungliga planen. Kanske menar kommunen fastighetsgräns?

Fastighetsförteckningen

Gemensamhetsanläggningarna Sunnerby ga:7 och ga:8 behöver läggas till i fastighetsförteckningen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Administrativ bestämmelse om genomförandetid

Lantmäteriet noterar att kommunen har satt längsta möjliga genomförandetid för en relativt liten planändring. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem. Efter genomförandetiden är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Kristina Lindqvist

Lantmäteriet, Fastighetsbildning POSTADRESS: 801 82 Gävle
kristina.lindqvist@lm.se 019-603 63 45
E-POST lantmateriet@lm.se, INTERNET: www.lantmateriet.se

För Lantmäteriet

Kristina Lindqvist

Kristina Lindqvist
förrättningslantmätare

Kopia till:

Länsstyrelsen i Västra Götalands län
vastragotaland@lansstyrelsen.se

YTTRANDE
2018-04-04

Lidköpings kommun
samhallsbyggnad@lidkoping.se

Dnr 404-2018/977

Ändring av detaljplan för del av Sunnerby 1:44 (Öboängen) i Lidköpings kommun

Ert ärende: SBN 2018/14

Vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar har följande noterats:

Delar av planen som måste förbättras

Bestämmelsen p₁

Vad menar kommunen med 4,5 meters avstånd till kvartersgräns? Det är en bestämmelse som blir väldigt svårtolkad för Lantmäteriet eftersom det inte finns något som heter så i den ursprungliga plankartan. Det vore en stor fördel om kommunen använder sig av fastighetsgräns alternativt någon av de gränsbeteckningar som finns i den ursprungliga planen.

Övrigt

Fastighetsförteckning

Lantmäteriet har i samband med granskningsskedet inte tagit de av någon fastighetsförteckning och nämner nu, precis som i samrådet, att gemensamhetsanläggningarna Sunnerby ga:7 och ga:8 behöver vara med i denna.

För Lantmäteriet

Kristina Lindqvist

Kristina Lindqvist
förrättningslantmätare

Kopia till:

Länsstyrelsen i Västra Götalands län
vastragotaland@lansstyrelsen.se

Kristina Lindqvist

Lantmäteriet, Fastighetsbildning POSTADRESS: 801 82 Gävle

E-POST lantmateriet@lm.se, INTERNET: www.lantmateriet.se