



Ändring av detaljplan för del av Kanaljorden 4:1 m.fl. Töreboda Gästhamn – Västra

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådets genomförande

Ett förslag till ändring av detaljplan för Kanaljorden 4:1 m.fl. har upprättats. Förslaget har varit föremål för samråd under perioden 14 maj – 30 juni 2014 med förlängning till 20 augusti. Planförslaget har sänts ut till berörda sakägare, kommunala nämnder och statliga och regionala myndigheter. Det har också varit presenterat på kommunens hemsida.

Sammanfattning

Länsstyrelsen meddelar i samrådsyttrande att de stöder resultatet av kommunens behovsbedömning varför en miljökonsekvensbeskrivning ej upprättas.

Förslaget har innehållsmässigt mottagits positivt av det fåtal remissinstanser som yttrat sig. Dock framför fem privatpersoner (ej identifierbara) kritik mot föreslagna parkeringsplatser.

Länsstyrelsen påtalar avsaknaden av vissa faktauppgifter/utredningar i planbeskrivningen av vilka de geotekniska förhållandena, kommunens skäl för upphävande av strandskyddet samt redogörelse för LIS bedöms nödvändiga för att länsstyrelsen ej ska överpröva planändringen. Härutöver anser länsstyrelsen att föreslagen bebyggelse ska ges ramar, såväl vad gäller tillåtna volymer som gestaltning och exploateringsgrad. Likartade synpunkter avseende begränsningar, knutna till bebyggelsen, framförs av Miljö- och byggförvaltningen som också efterlyser en redovisning av dagvattenhanteringen.

Tekniska nämnden anser att planbestämmelser avseende dagvattenhanteringen ska införas. Överväganden

Kommunen, som delar länsstyrelsens uppfattning avseende förtydligande av de geotekniska förhållandena har kompletterat såväl plankarta som planbeskrivning. Kommunen bedömer dock, med stöd av tidigare utförd geoteknisk utredning att ny sådan ej erfordras. Nuvarande kunskap som föranlett planbestämmelse avseende grundläggningsförfarande bedöms tillräcklig i planskedet., vilket också stämms av med geoteknisk expertis.

Förnyade överväganden har föranlett kompletteringar av planbestämmelserna avseende begränsningar av såväl ramar för tillkommande bebyggelse som exploateringsgrad i enlighet med framförda synpunkter. Likaså har planbestämmelser om dagvattenhanteringen införts.

Kommunen vidhåller sin uppfattning om behovet av parkeringsplatser och konstaterar att dess ej bedöms inverka negativt på den rekreativa miljön utmed Göta kanal.

Med föreslagna ändringar av samrådshandlingen bedömer vi att förslag till ändring av detaljplan för Kanaljorden 4:1 m.fl. bör ställas ut för granskning.

Huvudsakliga ändringar efter samråd

Handlingen har kompletterats/förtydligats enligt följande;

- Tillkommande bebyggelse har reglerats med avseende på byggrätter, antal våningar samt byggnadshöjd.
- Byggrätterna har begränsats på sådant sätt att byggnad ej får uppföras inom en två meter bred zon utmed användningsgränserna
- Generella planbestämmelser avseende hanteringen av dagvatten och grundläggningsförfarande har införts
- Planbeskrivningen har kompletterats med redovisning av kommunens antagna LIS-plan, strandskyddets hantering samt skäl för upphävande av strandskydd
- Härutöver har justeringar/kompletteringar av redaktionell art gjorts i handlingarna.

Fortsatt planering

Det bearbetade förslaget kommer, efter behandling och beslut i kommunstyrelsen, att ställas ut för granskning under 3 veckor tillsammans med en redogörelse för samrådet (samrådsredogörelse). Av denna framgår de huvudsakliga synpunkterna, framförda under samrådet samt kommunens bedömning/bemötanden av dem. Under utställningstiden kan synpunkter på förslaget åter lämnas. Efter eventuell revidering av planförslaget efter utställningen föreläggs det kommunfullmäktige för antagande.

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas det huvudsakliga innehållet i samrådsyttrandena samt kommunens bedömning/ställningstagande till synpunkterna. Länsstyrelsens yttrande biläggs i sin helhet. Samtliga yttrandena finns tillgängliga hos kommunen på kommunens hemsida.

<p>1. Länsstyrelsen</p> <p>Västra Götaland län</p> <p>2014 06-27</p>	<p>1.1 Samlad bedömning</p> <p>Länsstyrelsen ser mycket positivt på kommunens ambition för utvecklingen av Töreboda camping och de tätortsnära satsningarna vid Göta kanal vad gäller turister, besökare och kommuninvånarna.</p> <p>Kommunen har nyligen antagit ett tematiskt tillägg till översiktsplanen för Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) där Länsstyrelsen ställde sig positiv till utvecklingen av det aktuella området vid Göta kanal.</p> <p>Av underlagsmaterialet framgår att kommunen har tagit fram en utvecklingsplan för den framtida utvecklingen av hamnen och campingområdet vid Göta kanal. Utvecklingsplanen har antagits av kommunfullmäktige och ligger till grund för den aktuella detaljplanen. Något samråd har inte hållits med Länsstyrelsen kring utvecklingsplanen, varför Länsstyrelsen inte kan ta ställning till detta underlag.</p> <p>Länsstyrelsen utgår i sitt yttrande ifrån inlämnade samrådshandlingar och gör nedanstående bedömning utifrån dessa.</p> <p>1.2 Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning</p> <p>Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.</p>	<p>1.1</p> <p>Noteras</p> <p>Noteras</p> <p>Noteras</p> <p>Noteras</p> <p>1.2</p> <p>Frågor som rör hälsa och säkerhet, geoteknik har varit föremål överväganden och resultatet redovisas i planhandlingarna. Planbestämmelse som reglerar grundläggningsförfarande respektive dagvattenhantering har införts. I övrigt hänvisas till vårt bemötande av nedan.</p>
---	--	--

	<p>1.3</p> <p>Motiv för bedömningen</p> <p>Länsstyrelsen befarar inte att riksintressen enligt miljöbalken (MB) påtagligt skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt MB inte iakttas eller att bebyggelsen blir olämplig för boende vad gäller översvämning och erosion.</p> <p><u>Hälsa och säkerhet</u></p> <p>De geotekniska förutsättningarna behöver klarläggas i planskedet och en grundundersökning utförs för området. Med utgångspunkt från sistnämnda ska grundläggningssätet för de olika byggnaderna fastställas på plankartan med bestämmelser. Även föreslagna markhöjder och sockelhöjder kan med fördel anges i plankartan.</p> <p><u>Strandskydd</u></p> <p>Vid ändring av detaljplan, som exempelvis innebär att tidigare allmän platsmark övergår till kvartermark, återinträder strandskyddet och måste därför behandlas i den nu aktuella detaljplanen.</p> <p>Området är utpekade som LIS-område i det tematiska tillägg som gäller och som ingår i den kommunomfattande översiktsplanen.</p> <p>I samrådshandlingarna finns ingen redogörelse för varken strandskyddet eller LIS-planen. Det ska i planbeskrivningen framgå på vilka grunder strandskyddet avses upphävas, d.v.s. vilket skäl som hänvisas till och eventuell bedömning i förhållande till strandskyddets syften.</p>	<p>1.3</p> <p>Noteras</p> <p>Med hänsyn till att föreslagna ytor där byggrätt medge, till större delen redan är tagna i anspråk samt att eventuellt tillkommande nya byggnader är små (högst 10 kvm per byggnad) bedömer kommunen särskild geotekniskt utredning avseende planområdet ej erforderlig. Inom ramen för den geoteknisk undersökning som utförts, knuten till ny detaljplan för del av campingområdet öster om kanalen, bedöms med bland annat stöd av geologiska kartblad, grundförhållandena inom aktuellt planområde likvärdiga de inom det undersökta området i öster. Resultatet har redovisats i planbeskrivningen och planbestämmelse med hänvisning till särskilt avsnitt om grundläggning etc i beskrivningen har införts.</p> <p>SIG gör i yttrande över LIS-planen grovt bedömningen att de geotekniska förhållandena såväl i kommunen som inom aktuella LIS-områden är förhållandevis goda.</p> <p>Planbeskrivningen har kompletterats i enlighet med framförda synpunkter. Härvid har bl.a. redovisats skälen för liksom konsekvenserna av ett upphävande av strandskyddet.</p> <p>Plankartan har kompletterats med en administrativ bestämmelse om upphävande av strandskyddet inom hela planområdet.</p>
	<p>Då aktuellt område omfattas av LIS-plan bör tydligt redogöras för vad denna säger och vilka fördelar som detta planförslag medför för utvecklingen av landsbygden.</p> <p>Länsstyrelsen kan på grund av bristerna i handlingen i dagsläget inte yttra sig över om det kan vara acceptabelt att upphäva strandskyddet i den omfattning som ändringen avser.</p>	<p>Planbeskrivningen har kompletterats i enlighet med länsstyrelsens påpekande.</p> <p>Noteras</p>

	<p>1.4</p> <p>Råd enligt 2 kap. PBL I plankartan pekas ett större markområde ut som "aktivitetsyta". I planbeskrivningen anges att byggnader kopplade till de olika aktiviteterna medges. Länsstyrelsen anser att bestämmelserna för kvartersmark betecknad med Y₂ "Aktivitetsyta" bör kompletteras med bestämmelser om dessa byggnaders största tillåtna volymer, antal, och gestaltningsmässiga utformning.</p> <p>De byggrätter som medges (inom både Y₂- och N₂-områdena) ska bestämmas i relation till omkringsliggande bebyggelse, miljön utmed Göta kanal och platsens geotekniska förutsättningar.</p> <p>Länsstyrelsen anser att planhandlingarna inför granskningskedet behöver kompletteras med bättre underlag beträffande befintlig bebyggelsemiljö och eventuella kulturhistoriska värden. Den byggnad som sannolikt rivs för att möjliggöra parkeringsplatser bör beskrivas/dokumenteras. Vidare bör eventuella skyddade kanalmärken och andra minnesstenar beskrivas.</p> <p>Länsstyrelsen vill även upplysa om att MKN vatten för Göta kanal ska beaktas och att ingrepp och åtgärder kan komma att kräva anmälan om vattenverksamhet till Länsstyrelsen.</p>	<p>1.4</p> <p>Stor vikt har vid utformandet av denna planändring lagts vid att ge största möjliga flexibilitet.</p> <p>Vi har vi bedömt det lämpligt att reglera den sammanlagda byggnadsarean inom användningsområdena N2 respektive Y2, varför sådana begränsningar införts på plankartan. Likaså har inom föreslagen "aktivitetsyta" största tillåtna byggnadsarea för den enskilda byggnaden begränsats till 10 kvm.</p> <p>Vi konstaterar att befintlig bebyggelse i omgivningen ej är av sådan art att dess gestaltning kan tas som utgångspunkt vid utformningen av tillkommande byggnader. Däremot innehåller planförslaget en bestämmelse som kräver att nytillkommande bebyggelse ska ansluta till karaktärsdragen hos äldre bebyggelse utmed Göta kanal.</p> <p>Den påtalade befintliga byggnaden inom område föreslaget för parkering är riven.</p> <p>Vad gäller kanalmärken och andra minnesstenar finns sådana ej inom planområdet.</p> <p>Vi noterat länsstyrelsens bedömning avseende konsekvenser för MKN vid ett genomförande av planförslaget vilket kommer att följas upp.</p> <p>Eventuell vattenverksamhet kommer att bevakas vad gäller behovet av anmälan till länsstyrelsen. Information härom har införts på plankartan.</p>
	<p>1.5 Behovsbedömning</p> <p>Kommunen har inte hållit något samråd med Länsstyrelsen om behovsbedömningen inför plansamrådet, vilket anges i planbeskrivningen. Av planbeskrivningen framgår dock att kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.</p>	<p>1.5</p> <p>Noteras.</p> <p>Kommunen uppfattar länsstyrelsen stöd för bedömningen att ett genomförande av planförslaget ej medför betydande miljöpåverkan. Härutöver har sådan bedömning också gjorts i den gällande LIS-planen vari aktuellt område ingår.</p>
<p>2</p> <p>Trafikverket</p> <p>2014-07-08</p>	<p>2</p> <p>Ingen erinran.</p>	<p>2</p> <p>Noteras</p>

<p>3</p> <p>Miljö- och byggnadsförvaltningen</p> <p>2014-08-19</p>	<p>3</p> <p>Förvaltningen anser det olämpligt med så kallade "frimärksplaner" vid ändring av gällande detaljplan. En ny heltäckande detaljplan för gästhamnsområdet är att föredra då detta minskar osäkerheten inför vad som gäller och risken för missförstånd i bygglovsärenden m.m.</p> <p>På plankartan bör "Y" utgå och ersättas med "R" (kultur och fritid) enligt Boverkets rekommendationer. Det bör även övervägas en lämpligare beteckning för området med serviceanläggning för gästhamnen än N, exempelvis V och H.</p> <p>Införandet av planbestämmelser som begränsning av byggrätt, våningsantal eller totalhöjd kan bidra till en bättre tydlighet och en minskad risk för intressekonflikter.</p> <p>I det fall aktivitetsyta eller skateboardpark innebär en ökad andel hårdgjorda ytor bör planen innehålla en beskrivning av dagvattenhanteringen. I första hand denna omhändertas lokalt, i andra hand fördröjas och avledas.</p> <p>Berörda nationella miljömål handlar i aktuellt projekt om "Giftfri miljö" samt "God bebyggd miljö".</p>	<p>3</p> <p>Kommunen bedömer att de krav på rättssäkerhet och rationalitet är som ställs vid användning av planinstrumentet "ändring av detaljplan" väl uppfylls i förevarande fall. Genom påteckning av den underliggande detaljplanen med hänvisning till särskild ändring inom visst geografiskt delområde bedöms tydlighetskravet också vara uppfyllt.</p> <p>Tillkomsten av "ändring av detaljplan" har bl.a. som syfte att effektivisera planprocessen med därmed åtföljande minskat resursbehov.</p> <p>Enligt Boverkets rekommendationer för ändring av detaljplan bör de nya bestämmelserna anpassas till sådana symboler som redan finns i underliggande plan.</p> <p>Vi delar nämndens uppfattning och har således kompletterat planbestämmelserna med begränsning av exploateringen omfattning inom N2 området. Likaså har, inom "aktivitetsytan" den enskilda byggnadens byggnadsarea begränsats.</p> <p>Dagvattenutredning har gjorts och resultatet har redovisats i planbeskrivningen. Planbestämmelse har införts.</p> <p>Noteras</p>
--	---	---

<p>4</p> <p>Tekniska nämndens arbetsutskott, MTG</p> <p>2014-06-05</p>	<p>4</p> <p>Som underlag för utskottets beslut ligger yttranden från gatuavdelningen respektive VA-avdelningen.</p> <p>Gatuavdelningen har inga synpunkter på planförslaget. Av VA-avdelningens yttrande framgår att byggnader, anslutna till kommunens dagvattenanläggning ska klara en uppdämning till marknivå vid anvisad förbindelsepunkt för dagvatten. Generellt gäller att ingen byggnad av permanent karaktär får grundläggas under denna nivå (underkant oskyddad grundsula/plint) utan särskild åtgärd.</p> <p>Dagvatten ska omhändertas lokalt eller fördröjas och vid behov renas inom respektive fastighet före anslutning till kommunens anläggning.4</p>	<p>4</p> <p>Noteras</p> <p>Noteras</p> <p>En dagvattenutredning har gjorts och resultatet har redovisats i planbeskrivningen och reglerats i planbestämmelse.</p> <p>Se ovan</p>
--	---	---

<p>5</p> <p>Gemensamt yttrande från fastighetsägare/boende</p> <p>Odaterat</p>	<p>5</p> <p>Fem fastighetsägare/boende motsätter sig kommunens planer på ytterligare parkeringsplatser i anslutning till gästhamnen. Ytterligare parkering förstör platsens karaktär som båthamn, promenad- och cykelstråk. De anser det olämpligt att blanda ökad trafik med skateboard-åkare, lekande barn och ungdomar. Backande bilar ökar olycksrisken.</p> <p>En parkeringsplats skulle förfula och förstöra hamnområdet.</p> <p>Kanalen, båtarna, gångtrafikanter och cyklister, änder, skateboards och vackra träd ger platsen sin karaktär.</p> <p>Platsen används av Törebodabor och turister: Många promenerar med sina hundar, barn eller ensamma utmed kanalen.</p> <p>Tidigt på morgonen eller på kvällen står folk och fiskar vid kanalen. Folk matar änder, ett kärt nöje för både barn och pensionärer. Cyklister passerar på väg till jobb och skola och som turister. Någon gång om året används området som nöjesfält, vilket har fungerat hittills. Området anser man ska fungera året om inte bara för extrema tillställningar. Centrala Töreboda är ett område med korta promenadavstånd.</p> <p>Bakom Konsum finns en asfalterad plats som används till grovsopor, och fråga ställs om denna kan användas till parkering? Platsen ligger mindre än en minut från gästhamnen.</p> <p>Området bör utnyttjas som park där de vackra träden bevaras. Ytterligare re planteringar av blommor och buskar kan tillkomma</p> <p>Låt platsen vara en gästhamn inte en parkeringsplats.</p>	<p>5</p> <p>Syftet med planändringen är att ge förutsättningar för en utveckling av området för rekreation, aktiviteter och service såväl för Törebodabor som besökare till småbåtshamnen. För att underlätta för de besökare, såväl kommuninvånare som turister, som ej kan nyttja kollektivtrafikutbudet bedömer kommunen det angeläget att kunna tillhandahålla parkeringsmöjligheter.</p> <p>Del av föreslagen ny parkering ligger i anslutning till befintlig parkering för restaurang där behovet av närliggande parkeringar kan förväntas öka.</p> <p>Det område i anslutning till affären Konsum som åberopas som eventuell för parkering, utgör erforderlig kundparkering för handel och ägs ej av kommunen.</p>
--	--	--

Töreboda februari 2015

Töreboda kommun

Kommunledningskontoret

Dan Harryzon

Plan- och exploateringschef