



## Ändring av detaljplan för Järneberg 6:1 m.fl. Töreboda Gästhamn – Camping

### 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 – 20 augusti 2014. Planförslaget har sänts ut till berörda sakägare, kommunala nämnder och statliga och regionala myndigheter. Det har också varit presenterat på kommunens hemsida.

#### Sammanfattning

Förslaget har huvudsakligen mottagits positivt. Länsstyrelsen ser mycket positivt på kommunens ambition för utvecklingen av Töreboda camping och de tätortsnära satsningarna vid Göta kanal vad gäller turister, besökare och kommuninvånare. Inga riksintressen bedöms komma till skada och miljö kvalitetsnormer bedöms bli iakttagna. Dock måste de geotekniska förutsättningarna klargöras och erforderliga planbestämmelser införas. Härutöver har länsstyrelsen synpunkter som rör främst omfattningen av vad som regleras i planbestämmelser. Kommuninternt har Miljö- och byggnämnden samt Tekniska nämnden synpunkter som rör bl.a. dagvattenhanteringen och behovet av viss komplettering av planbeskrivningen.

#### Överväganden

Kommunen har, efter ytterligare överväganden, i huvudsak tillmötesgått framförda synpunkter genom kompletteringar i såväl planbeskrivning som plankarta med bestämmelser. Dock är det av stor vikt att bibehålla största möjliga flexibilitet i planen så att utvecklingen kan ske med beaktande av ett växlande behov över tid vad gäller specifikt nyttjande av campingområdet. Med föreslagna ändringar av samrådshandlingen bedömer vi att förslag till ändring av detaljplan för Kanaljorden 4:1 m.fl. bör ställas ut för granskning.

#### Ändringar efter samråd

Handlingen har kompletterats/förtydligats enligt följande;

- Förutsättningarna för grundläggning av byggnader har klarlagts och införts i planbeskrivningen. Planbestämmelse som reglerar förfaringssätt har införts
- Förutsättningarna för dagvattenhantering har klarlagts och införts i planbeskrivningen. Erforderlig planbestämmelse som reglerar förfaringssättet har införts
- Restriktioner avseende byggnaders höjd har införts som planbestämmelse
- Det med N1 och e3 betecknade området har begränsats mot norr
- I övrigt har planhandlingarna kompletterats/ förtydligats av redaktionell art

#### Fortsatt planering

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

<p><b>1. Länsstyrelsen</b></p> <p><b>Västra Götalands län</b></p> <p>2014-06-27</p>	<p><b>1.1</b></p> <p><b><i>Samlad bedömning</i></b></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 kommuninvånare.</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 campingområdet.</p> <p>För att säkerställa en långsiktig hållbar samhällsutveckling med medborgare och medborgardialogen i centrum, anser länsstyrelsen att arbetet skulle ha föregåtts av ett planprogram. Av planprogrammet skulle kunnat framgå hur de strukturella och viktiga tankarna kring mark- och vattenanvändningen skulle behandlas.</p> <p>Frågor som berör exempelvis strandskydd, buller, farligt godstransporter, dagvattenhanteringen etc. skulle kunna behandlas i ett sammanhang. Dessutom hade planprogrammet kunnat avspegla ett samlat grepp kring campingområdet och dess framtida utveckling med eventuella omgivningspåverkan och förslag till åtgärder.</p> <p>Av underlagsmaterialet framgår att kommunen tagit fram en utvecklingsplan för den framtida utvecklingen av campingområdet. Utvecklingsplanen har antagits av kommunfullmäktige och ligger till grund för den nu aktuella detaljplanen. Något samråd har inte hållits med länsstyrelsen varför länsstyrelsen inte kan ta ställning till detta underlag.</p> <p>Länsstyrelsen utgår i sitt yttrande från inlämnade samrådshandlingar och gör nedanstående bedömning utifrån dessa.</p>	<p><b>1.1</b></p> <p>Noteras</p> <p>Noteras</p> <p>Kommunen har bedömt att LIS-planen med sin handläggning torde vara tillfyllest för att, som del av ÖP, utgöra underlag för aktuell detaljplan och härvid ersätta planprogram.</p> <p>Noteras</p> <p>Noteras</p> <p>Noteras</p>
---	---	---

	<p><b>1.2</b> <b>Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning</b> 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><b>1.3</b> Noteras. För bemötande och vidtagna åtgärder se "<u>hälsa, säkerhet, geoteknik</u>" nedan</p>
	<p><b>1.3</b> <b>Motiv för bedömningen</b> Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt MB inte iakttas, eller att bebyggelse blir olämplig för boende vad gäller översvämning och erosion.</p>	<p><b>1.3</b> Noteras</p>
	<p><u>Hälsa och säkerhet, geoteknik</u> Länsstyrelsen anser att de geotekniska förutsättningarna behöver klarläggas i planskedet och att en grundundersökning ska tas fram för området. Med utgångspunkt från grundundersökningen ska grundläggningssättet för de olika byggnaderna fastställas på plankartan med planbestämmelser. Även föreslagna markhöjder och sockelhöjder kan med fördel anges i plankartan.</p>	<p>I samband med upprättandet av detaljplan för närliggande områden har en översiktlig geoteknisk undersökning gjorts. Av denna och med stöd av ett antal borrhöjder inom berört planområde görs bedömningen att de geotekniska förhållandena är likvärdiga dem inom undersökt område. De i undersökningen angivna förhållningssätten vad gäller grundläggningsförfarande har redovisats i planbeskrivning och reglerande planbestämmelse införts.  Kommunen bedömer införda planbestämmelser vara tillfyllest för att garantera människors säkerhet. Att reglera föreslagna markhöjder och sockelhöjder bedömer kommunen vara till nackdel för önskvärd planflexibilitet.</p>

	<p><b>1.4</b></p> <p><b>Råd enligt 2 kap. PBL</b> Länsstyrelsen anser att bestämmelserna för kvartersmark betecknad N<sub>1</sub> och en våning bör preciseras avseende användning och eventuell byggrätt. Plankartans illustration med littera "p" visar inte att byggnadsverk ska uppföras på platsen.</p> <p>Länsstyrelsen anser att bestämmelserna för kvartersmark betecknad med N<sub>1</sub> och R<sub>1</sub> samt en våning och e<sub>1</sub> "Byggnadsarea får inte överstiga 300 kvm" bör kompletteras med begränsning av antalet byggnader och de enskilda byggnadernas största tillåtna byggnadsarea. Detta för att följa intentionerna i illustrationen.</p> <p>Länsstyrelsen anser vidare att bestämmelserna för kvartersmark med N<sub>1</sub> och R<sub>1</sub> samt två våningar och e<sub>2</sub> "Byggnadsarea per huvudbyggnad får inte överstiga 500 kvm" bör kompletteras med tydligare begränsning av antalet och typen av byggnader inom byggrätten. Begreppet "huvudbyggnad" används, vilket innebär att uthus, förråd, skärmtak och liknande kan tillkomma utöver angiven maximal byggnadsarea. Kommunen bör ta ställning till om detta ska möjliggöras eller ej och anpassa bestämmelserna därefter. Detta för att följa intentionerna i illustrationen.</p> <p>Länsstyrelsen anser att bestämmelserna för kvartersmark med N<sub>1</sub> och e<sub>3</sub> "Byggnadsarea får inte överstiga 40 kvm" bör kompletteras med begränsning av antalet våningar.</p> <p>Frågan om dagvattenhantering belyses inte i samrådshandlingarna. I två närliggande detaljplaner som är ute på samråd parallellt anges att dagvatten då det inte kan tas om hand lokalt i området ska släppas till Gastorpsdiket.</p>	<p><b>1.4</b></p> <p>Plankartan har förtydligats enligt länsstyrelsens intentioner. Illustrationskartan har förtydligats avseende föreslagen parkering.</p> <p>Kommunen eftersträvar en så stor flexibilitet som möjligt inför ett genomförande av planen över tid. Illustrationen redovisar endast ett av flera sätt att bygga ut/nyttja campingen inom aktuellt område. Kommunen bedömer därför att föreslagna, kompletterande bestämmelser om antal byggnader på ett olyckligt sätt begränsar möjligheterna att anpassa utvecklingen till bl.a.marknadens behov.</p> <p>Planen har förtydligats med att angiven area om 300 kvm avser den största medgivna byggnadsarean inom egenskapsområdet vilket ger önskvärd valfrihet inför val av byggnadstyp.</p> <p>Av flexibilitetsskäl bedömer kommunen det ej lämpligt med ytterligare restriktioner. Vad gäller utformning av byggnaderna har denna reglerats genom egenskapsbestämmelsen f1 (under "utseende").</p> <p>Vad gäller området N1 och R1 med högst två våningar har planen har förtydligats med planbestämmelser som dels maximera största medgivna byggnadsarea inom egenskapsområdet till 600 kvm och dels begränsar den enskilda byggnadens medgivna byggnadsarea till 250 kvm.</p> <p>Begreppet "huvudbyggnad" har slopats</p> <p>Våningsbestämmelse har införts i planen.</p> <p>Dagvattenutredning har gjorts och resultatet införts i planbeskrivningen. Likaså har planbestämmelse avseende dagvattenhantering införts.</p>
--	--	--

	<p>Mot bakgrund av detta ska planhandlingarna kompletteras med redogörelse för:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hur mycket dagvattnet bedöms öka i volym på grund av större hårdjord yta än tidigare.</li> <li>• Om det finns möjligheter att anordna dammar för att ta hand om näring eller flödestoppar.</li> <li>• Om några åtgärder förväntas vidtas angående de dikningsföretag som finns i Gastorpsdiket.</li> </ul> <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>Området ligger inom 150 meter från sekundärled för farligt gods. Detta nämns inte i planbeskrivningen. En jämförelse kan göras mot parallellt planärende för området Järneberg 6:1 m.fl. (ny detaljplan för Camping) som ligger norr om aktuellt område. Där har kommunen skrivit om den sekundära farligt godsleden och gjort bedömningen att avståndet mellan området och leden är så stort att risken bedöms vara mycket liten. Detta borde belysas även i den nu aktuella detaljplanen.</p> <p>Planbeskrivningen bör kompletteras med redogörelse för trafikföringen till och inom området samt kopplingen till ny infart via den cirkulationsplats som föreslås i parallellt planärende.</p>	<p>Handlingarna har kompletterats enligt länsstyrelsens bedömning.</p> <p>Noteras</p> <p>Information om eventuell anmälan om vattenverksamhet till länsstyrelsen har införts på plankartan.</p> <p>Planbeskrivningen har kompletterats med efterfrågade uppgifter.</p> <p>Planbeskrivningen har kompletterats med redovisning av avsedd trafikföring</p>
	<p><b>1.5</b> <b>Råd enligt 7 kap. MB</b> Strandskyddet i området är upphävt genom Länsstyrelsens beslut 2005-12-05. Vid planändring/tillägg återinträder inte strandskyddet och frågan om särskilda skäl etc. behöver inte tas upp igen till bedömning.</p>	<p><b>1.5</b> Noteras</p>

	<p><b>1.6</b> <b>Behovsbedömning</b> Kommunen har inte hållit 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><b>1.6</b> Kommunen uppfattar att länsstyrelsen stöder bedömningen att ett genomförande av förslaget ej medför betydande miljöpåverkan. Härutöver har sådan bedömning gjorts i den gällande LIS-planen.</p>
	<p><b>1.7</b> <b>Beredning</b> Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.</p>	<p><b>1.7</b> Noteras</p>
<p><b>2</b> <b>Trafikverket</b> 2014-07-08</p>	<p><b>2</b> Ingen erinran Önskemål om komplettering av planbeskrivningen avseende tänkt ny infrastruktur</p>	<p><b>2</b> Planbeskrivningen har kompletterats med redogörelse för tänkt ny infart till campingområdet.</p>
<p><b>3</b> <b>Miljö- och byggnadsförvaltningen</b> 2014-08-15</p>	<p><b>3</b> Förvaltningen anser det olämpligt med så kallade "frimärksplaner" för att ändra delar av gällande detaljplan. En ny heltäckande detaljplan för gästhamnsområdet är att föredra då detta minskar osäkerheten inför vad som gäller och risken för onödiga missförstånd i bygglovsärenden m.m.</p> <p>Plankartan bedöms vara föredömligt tydligt med orienteringskartor, illustration och disponerad layout.</p> <p>För området N1 och en våning saknas bestämmelser om exploateringsgrad.</p> <p>I planbeskrivningen bör vatten- och avlopp, avfallshantering och dagvatten behandlas. Likaså bör redovisas hur parkeringsbehovet för stugorna avses lösas.</p> <p>Aktuella miljömål handlar i aktuell plan om Giffri miljö samt God bebyggd miljö.</p>	<p><b>3</b> Kommunen bedömer att de krav på rättssäkerhet och rationalitet som ställs vid användning av planinstrumentet "ändring av detaljplan" väl uppfylls i förevarande fall. Genom påteckning av den underliggande planen med en hänvisning till särskild ändring genom tillägg inom vissa geografiska delområden bedöms tydlighetskravet också vara uppfyllt.</p> <p>Tillkomsten av "ändring av detaljplan" har bl.a. som huvudsyfte att effektivisera planprocessen med därav åtföljande minskat resursbehov.</p> <p>Noteras</p> <p>Bestämmelse om högsta tillåtna exploateringsgrad (byggnadsarea) har införts.</p> <p>Planbeskrivningen har förtydligats avseende dels parkering dels hanteringen av dagvatten. Planbestämmelse som hänvisar till planbeskrivningen under rubriken "dagvatten" har införts.</p> <p>Noteras</p>

<p><b>4</b></p> <p><b>Tekniska nämndens arbetsutskott, MTG</b></p> <p>2014-06-18</p>	<p><b>4</b></p> <p>Som grund för nämndens beslut ligger yttrande från VA-avdelningen.</p> <p>Gatuavdelningen har inga synpunkter på planförslaget.</p> <p>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.</p> <p>I plankartan saknas skydd för befintlig dagvattenledning och öppet dagvattendike. Planbestämmelse som skyddar ledning och dike ska införas på plankartan (u-område).</p> <p>I planbeskrivningen bör rubriken "Utbyggnad av vatten – och avloppssystem" ändras till "Utbyggnad av dricks-, spill- och dagvattensystem".</p>	<p><b>4</b></p> <p>Noteras</p> <p>Noteras</p> <p>En dagvattenutredning har gjorts och resultatet redovisats i planbeskrivningen tillsammans med nämndens krav.</p> <p>Erforderlig planbestämmelse har införts.</p> <p>U-områden som inte får överbyggas har införts på plankartan.</p> <p>Rubriken har ändrats enligt nämndens önskemål.</p>
--	---	--

Töreboda februari 2015

**Töreboda kommun**  
Kommunstyrelseförvaltningen

Dan Harryzon  
Plan- och exploateringschef