



Detaljplan för del av Järneberg 6:1 m.m. Töreboda gästhamn, Töreboda tätort, Töreboda kommun

Synpunkter som framförts under granskningen jämte UTLÅTANDE

Ett förslag till detaljplan, upprättat i juni 2018, har varit utställt för granskning under tiden 27 augusti - 17 september 2018.

Under granskningstiden har följande yttranden inkommit (sammanfattning jämte kommentarer):

<p>1 Länsstyrelsen</p>	<p>Det befaras inte att planen strider mot plan- och bygglagen och miljöbalken med avseende på hälsa och säkerhet, riksintressen, mellankommunal samordning samt miljökvalitetsnormer.</p> <p>Det befaras dock att strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser i miljöbalken. Dessa frågor måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande av planen inte ska prövas.</p> <p>Det accepteras att uppföra ett "hotell eller liknande i två våningar i den södra ytan, men inte stugor som används som elevbostäder tio månader om året."</p> <p>I den norra ytan kan uppföras stugor för uthyrning likt dem som finns söder om området, "men inte avsedda som elevbostäder." Om stugorna används om elevbostäder tio månader per år är det deras huvudsakliga användning, och strider därmed mot syftet med LIS (Landsbygdsutveckling i strandnära lägen). "Det finns därmed heller inga särskilda skäl för strandskyddsdispens och då ska planen överprövas."</p> <p>Enligt planbeskrivningen ligger den maximala bullernivån utomhus i intervallet 70-75 dBA, vilket tangerar eller överskrider riktvärdet. Det bör framgå av handlingarna vilka åtgärder som ska vidtas för att riktvärdena ska hållas.</p>	<p>Noteras.</p> <p>Planen innehåller inga bestämmelser om att strandskydd ska upphävas.</p> <p>Syftet med LIS-utredningen är att kartlägga och möjliggöra en lämplig samhällsutveckling. Inom ett LIS-område kan exploatering bli aktuell under förutsättning att denna inte medför att strandskyddets syften i ett långsiktigt perspektiv äventyras.</p> <p>Elevbostäder utgör förutsättningen för att stugor kan uppföras, då besöksnäringens säsong är kort och stugorna riskerar att stå tomma större delen av året. Kommunen anser att uppförande av elevbostäder främjar en lämplig samhällsutveckling och därmed är förenlig med LIS-planen. Som ovan nämnts kommer strandskyddet att behållas inom hela planområdet.</p> <p>Samtliga uteplatser kommer att placeras väster om respektive byggnad, dvs i riktning mot kanalen där bullret är avsevärt lägre. En planbestämmelse som reglerar vilka krav som ställs i detta avseende har införts.</p>
----------------------------	---	---

<p>2 Lantmäteriet</p>	<p>Enligt Boverkets allmänna råd bör lagstödet för planbestämmelserna redovisas.</p> <p>Redovisningen av beteckningar utanför planområdet gör plankartan otydlig. Istället kan bifogas en bild av vilka planbestämmelser som gäller i anslutning till planområdet.</p> <p>Det är oklart hur åtkomsten till kvartersmarken ska säkerställas. Planrådets norra del har ingen direkt anslutning till mark för allmän plats.</p> <p>Bestämmelsen om att rådande strandskydd behålls är överflödig.</p>	<p>En upplysning har införts i planbeskrivningen.</p> <p>Planområdet består av tre delområden, som är markerade med en grövre begränsningslinje och heltäckande färg. Därmed kan plankartan anses uppfylla kraven på tydlighet.</p> <p>Åtkomsten är redan nu säkerställd genom avtal. Någon fastighetsbildning är inte planerad inom överskådlig tid. Om så skulle bli fallet kan åtkomsten säkerställas genom servitut eller annan upplåtelseform. Ny eller ändrad detaljplan kan också bli aktuell.</p> <p>Bestämmelsen har tagits bort.</p>
<p>3 Miljö- och byggnadsnämnden</p>	<p>Den tidigare bestämmelsen att takpannor ska vara tillverkade av rött lertegel bör behållas, av hänsyn till områdets karaktär.</p> <p>Om kapaciteten i den tillkommande parkeringsytan överstiger 50 bilplatser behöver dagvattnet avledas via oljeavskiljare.</p> <p>Nämnden bedömer att ljudnivån inom området inte är tillräckligt utredd. Den utredning som gjordes 2014 kan vara inaktuell och bör uppdateras. Vidare bör en planbestämmelse införas som redovisar vilka åtgärder som bör vidtas för att acceptabla bullernivåer ska kunna uppnås.</p>	<p>Kommunen anser inte att förhållandena på platsen kräver lertegel på taken. I bestämmelsen har dock nyansen preciserats till tegelröd.</p> <p>Det förutsätts att denna fråga behandlas vid bygglovprövningen.</p> <p>En planbestämmelse som reglerar vilka krav som ställs avseende bullerskydd har införts. Se även kommentaren till länsstyrelsens yttrande.</p>
<p>4 Tekniska nämnden</p>	<p>Ordalydelsen i planbeskrivningen angående dagvattenhanteringen bör justeras. Upplysningen på plankartan kan tas bort.</p>	<p>Påpekandena har beaktats.</p>

UTLÅTANDE över framförda synpunkter

Planförslaget har kompletterats och reviderats i de avseenden som nämns i ovanstående redogörelse. Gjorda ändringar bedöms inte vara av den arten att förnyat granskningsförfarande krävs. Förslaget föreslås bli fört till antagande med tillägg av datum för revideringen.

Töreboda 2018-10-03

Dan Harryzon
Plan- och exploateringschef