



Granskningsutlåtande

Ärendenummer: SBFV-2018-197
Plan namn: Gårvik Östra
Handläggare: Elin Tibell

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit fram antagandehandlingar för detaljplan för Gårvik Östra, Ödsbyfastigheterna, Munkedals kommun.

Detaljplanen arbetas fram enligt reglerna för s k. standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (SFS 2014:900). Planförslaget, daterat 2020-01-14, har varit föremål för granskning under perioden 2020-01-20 till 2020-02-03. Planhandlingarna har funnits tillgängliga i kommunhuset Forum, Munkedal, samt på kommunens hemsida.

Berörda myndigheter, organisationer och fastighetsägare har getts tillfälle att lämna synpunkter.

Med anledning av granskningen har 15 yttranden inkommit. Yttranden har på grund av sin omfattning i vissa fall sammanfattats.

Då ytterligare utredningar gjorts, gällande geoteknik och hydrologisk modellering av Gårviksbäcken, har granskningsutlåtandet justerats och kommunens kommentarer och ställningstagande har förtydligats. Kommunens ställningstagande gällande trafikmängd i området har också förtydligats.

Sammanfattning

Inkomna synpunkter berör främst dagvatten, vägar och parkeringens utformning och användning. Förvaltningen bedömer att vissa mindre justeringar och förtydliganden kan göras på plankartan och i planbeskrivningen.

INKOMNA YTTRANDE	Kommentarer
EXTERNA MYNDIGHETER OCH ORGANISATIONER	Ställningstagande
Länsstyrelsen	
Länsstyrelsen ser sammantaget mycket positivt på att möjliggöra att det befintliga beståndet av fritidshus och bostäder kan vidareutvecklas och användas på ett mer permanent sätt även året runt. Utbyggnaden av det kommunala VA-nätet ger goda miljömässiga effekter med tanke på den omgivande vattenmiljöns känslighet.	



Tillvaratagande och utveckling av befintliga strukturer medför en från allmän synpunkt långsiktigt god hushållning med mark, vatten och energi.

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. Länsstyrelsen har dock inte fått tillfälle att värdera eventuella synpunkter från Statens geotekniska institut (SGI), som har fått förlängd svarstid från kommunen.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Eventuella synpunkter från SGI behöver dock beaktas innan ett antagande av planen.

Gullmarn är Natura 2000-område och därmed riksintresse enligt 3 kap 8 § MB. Det är viktigt att följa åtgärdsförslagen i dagvattenutredningen så att fördröjning och rening kommer tillstånd och därmed att riksintresset kan tillgodoses.

I dagvattenutredningen (där skyfall också ingår) konstateras att översvämning sker utanför området, främst i närheten av Gårviksbäcken, men även inom några instängda områden där naturmark korsas av avskärande lokalvägar (figur 12). Utifrån underlaget är det otydligt om det anses behövas några åtgärder för att hantera ett skyfall för planområdet och i så fall vilka. En komplettering av underlaget behövs med en bedömning av det beskrivna läget. Om kommunen bedömer konsekvenserna av ett skyfall som små inom planområdet bör kommunen införa en upplysning på plankartan om att "100-årsregn ska beaktas i samband med bygglov".

Utifrån kartan i figur 12 ser det ut som att väg 814 kan komma att drabbas av översvämning utanför planområdet. Framkomligheten till och från planområdet behöver bedömas och vid

Kommunen noterar detta.

Kommunen delar Länsstyrelsens åsikt.

De områden inom detaljplanen som påverkas av översvämning vid skyfall ligger utanför kvartersmark. En sådan upplysning är därför inte nödvändig.

En hydrologisk modellering har gjorts (Tyréns, 200824) som visar att vid ett 100-årsregn kan väg 814 översvämmas och på vissa delar stå under 35 cm



<p>behov säkerställas enligt Länsstyrelsen "rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall (fakta 2018:5)". Vägen utgör tillfartsväg till området och kommunen behöver därför bedöma om åtgärder krävs för att skydda vägen och i så fall vilka.</p> <p>Fornlämningen i norra delen av planområdet behöver sättas ut på plankartan med streckad begränsning och (R) (dvs. fornlämnings-R inom parentes). Följande planbestämmelse bör också sättas ut som förklaring: "Fornlämningar är skyddade av Kulturmiljölagen. Byggnation eller andra arbetsföretag som medför ingrepp i fornlämning kräver Länsstyrelsens tillstånd."</p> <p>Pumpstationen, på parkeringsytan i sydvästra delen av planområdet, bör läggas så långt från bostäder som möjligt för att minska eventuella olägenheter p g a lukt.</p>	<p><i>vatten. Framkomligheten till planområdet säkras genom att Tungenäsvägen kortvarigt kan används som tillfartsväg. Utredningen föreslår att för att få en långsiktig lösning för väg 814 vid ett 100-årsregn kan diket uppströms breddas och/eller rensas samt befintliga trummor bytas för att få ökad kapacitet.</i></p> <p><i>Fornlämningens läge kommer att förtydligas innan planen antas. Upplysning om ingrepp i fornlämning finns redan på kartan.</i></p> <p><i>Kommunen kommer att vidarebefordra era synpunkter till Västvatten att ta med vid placeringen av pumpstationen.</i></p>
Lantmäteriet	
<p>Lantmäteriet vill på nytt påpeka att det finns ett outrett samfällt område som omfattar en del av vägen förbi Ödsby 3:22, 3:27 och 3:29. Det är viktigt utreda så att samtliga delägare blir kända, samt för att få reda på hur stor del av samfälligheten som kommer hamna inom planområdet. Det är viktigt att de fastighetsrättsliga förhållandena blir rätt, så att samtliga fastigheter som berörs av planläggningen redovisas.</p> <p>I detta fall har området som omfattar samfälligheten, lagts ut med användningen GATA. Eftersom det är enskilt huvudmannaskap kommer GATA i framtiden att förvaltas via gemensamhetsanläggning. När prövning sker om att bilda GA via anläggningsförrättning, kommer delägarna i den outhärdade samfälligheten bli sakägare.</p> <p>I grundkartan bör det förtydligas att samfälligheten finns, ev. med beteckning, samt finnas en redovisning om hur stort område av</p>	<p><i>Kommunen har utrett samfälligheten. Berörda fastigheter är inom detaljplanen och redan informerade. Fastighetsförteckningen kommer att uppdateras.</i></p> <p><i>Samfällighetens läge kommer att förtydligas i grundkartan.</i></p>



samfälligheten som kommer beröras av planförslaget.

På s. 21 i planbeskrivningen framgår att Ödsby ga:1 idag är delägarförvaltd och ska omprövas. Det framgår vem som ska ansöka om förrättning. Det som skulle kunna förtydligas är varför gemensamhetsanläggningen behöver omprövas. Ska Ödsby ga:1 utökas och omfatta samtliga allmänna platser inom planområdet, eller ska de nya allmänna platserna omfattas av en egen gemensamhetsanläggning?

På s. 22 under "ansvarsfördelning av de fastighetsrättsliga frågorna" framgår att Ödsby ga:2, ga:6 och ga:8 (befintliga gemensamhetsanläggningar för VA) ska upphävas i anläggningsförrättning. Även för denna åtgärd är det en fördel om kommunen förtydligar varför det blir aktuellt att upphäva dessa gemensamhetsanläggningar, så att de delägande fastigheterna förstår varför de behöver ansöka om en anläggningsförrättning.

Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltagit i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning upphävs.

På s. 26 i planbeskrivningen under "fastighetskonsekvensbeskrivning" för Ödsby 3:46, står en mening: fastigheten tillåts att utökas för en mer lämplig markanvändning och skötsel". Kommunen skulle kunna förtydliga vad som menas med en mer lämplig markanvändning.

Kommunen ser det inte nödvändigt att ompröva GA:1. Om befintliga och nya delägare vill ha flera gemensamhetsanläggningar inom området är det inte något hinder. GA:1 kan därför både omprövas eller kvarstå. Planbeskrivningen kommer förtydligas.

Planbeskrivningen kommer att förtydligas i detta avseende.

Kommunen delar inte Lantmäteriets åsikt om att alla eventuella ersättningar ska redovisas i planbeskrivningen. Ersättningsfrågor får lösas vid förrättningen.

Planbeskrivningen kommer att förtydligas.

Trafikverket

Trafikverket noterar den nya dagvattenutredningen och att de åtgärder som föreslås, i form av fördröjningsmagasin, inte påverkar Gårviksbäcken negativt. Befintlig problematik kring Gårviksbäcken kvarstår därmed, Trafikverket rekommenderar kommunen att ta initiativ till att aktivera dikesföretaget.

Trafikverket bedömer att övriga synpunkter som lämnades har hanterats och har därmed inget mer att erinra.

Kommunen har idag inte några andelar i dikesföretaget eller är väghållare och kan inte tvinga delägande fastigheter i diktning-företaget att göra förbättrings-åtgärder för att förhindra översvämning på Gårviksvägen. Kommunen kommer att se över vilka möjligheter som finns för att förebygga



	översvämningsrisken på Gårviksvägen.
SGI	
<p><i>Geoteknik</i></p> <p>Detaljplaneområdet har i granskningsskedet minskats till att endast omfatta det norra delområdet. Stabiliteten har kontrollerats för det aktuella planområdet i totalt fyra sektioner, A, B, C och E. Baserat på beräkningsresultaten bedöms stabiliteten i [6] vara tillfredsställande i samtliga sektioner för befintliga och planerade förhållanden.</p> <p>I plankartan och jordartskartan framgår att det norra området är kuperat med flertalet lerslänter. I [6] har fastmarkpartier karterats på plats och redovisas översiktligt i figur 3. SGI noterar att det finns en lerslännt inom norra delen av fastigheten 3:56 som inte är utredd. Likaså ligger lokalgatan till fastighet 3:61 i slänt med eventuell lösjord. SGI efterfrågar förtydliganden gällande stabiliteten för dessa slänter. SGI vill även lyfta frågan om utfyllnader på fastighet 3:57 och 3:58 kan skapa stabilitetsproblem mot bäckravinen. SGI rekommenderar att kommunen tar ett helhetsgrepp över denna del av planområdet och klargör vad eventuella uppfyllnader etc kan innebära för stabiliteten.</p> <p>Sektion A har i [6] beräknats utan att beakta de uppfyllningar och byggnadslaster som påförts slänten inom 3:45. Vid förekomst av flera fastigheter inom samma slänt innebär det att den ena fastighetsägarens byggnation påverkar stabiliteten för intilliggande fastighet. Uppfyllnader som exempelvis utförts inom 3:45 påverkar därmed möjligheterna för byggnation, schakt och uppfyllning inom 3:44 och vice versa. Detta kan medföra konflikter mellan fastighetsägare i fall där enskilda fastighetsägare får ökade kostnader eller begränsade byggnationsmöjligheter pga. grannens byggnation. Liknande förutsättningar som den mellan 3:44 och 3:45 finns inom ett flertal andra delar av planområdet.</p> <p>Sektion B i [6] representerar stabiliteten för ett antal fastigheter centralt inom delområde 2.1 kombinerad analys i sektion B är lägsta beräknad säkerhetsfaktor $F_{komb}=1,6$ med en lutning på markytan på ca 1: 1,5, vilket är en något högre</p>	<p><i>Materialet för planens geotekniska förutsättningar har kompletterats och visar att totalstabiliteten är tillfredsställande idag och kommer inte nämnvärt att försämrans vid en om- och tillbyggnad på de aktuella fastigheterna.</i></p> <p><i>Materialet för planens geotekniska förutsättningar har kompletterats och visar att totalstabiliteten är tillfredsställande idag och kommer inte nämnvärt att försämrans vid en om- och tillbyggnad på de aktuella fastigheterna.</i></p> <p><i>Materialet för planens geotekniska förutsättningar har kompletterats och visar att totalstabiliteten är tillfredsställande idag och</i></p>



säkerhetsfaktor än vad som kan förväntas för en sådan marklutning. Med ledning av karterat berg i dagen förefaller det som att jorddjupen är större ca 30 m söder om sektion B samt att markytan har större lutning och att byggnadslaster har påförts högre upp i slänten. SGI ställer frågan om det finns risk att stabiliteten är otillfredsställande mellan fastigheterna 3:35 och 3:31.

I [6] anges att vägen och ravinen väster om fastighet 3:25 inte har kunnat bedömas som stabil. Vidare anges att kompletterande fältgeotekniska undersökningar erfordras för att verifiera gjorda antaganden avseende portryck i jorden samt jordlagerföljd och jordparametrar inom fastigheterna 3:8, 3:10, 3:11 och 3:25. SGI delar denna bedömning och anser att detta ska utföras innan planens antagande för att påvisa markens lämplighet enligt PBL. SGI anser också att det behöver framgå om låg stabilitet söder om 3:25 kan orsaka otillfredsställande stabilitet inom planområdet.

En planbestämmelse, a1, har införts inom 3:25 som villkorar bygglov mot att säkerställande av markstabilitet har utförts. SGI ser ett problem med att denna planbestämmelse endast faller ut vid ansökan om bygglov. Detta innebär att det inom detaljplanelagt område kommer finnas permanentboende inom kvartersmark med ej klarlagd markstabilitet. Vidare anser SGI att krav på kompletterande utredning inte kan ställas i planbestämmelse avseende huruvida stabiliteten är tillfredsställande för planerade förhållanden. Det är också oklart om planbestämmelsen uppfyller PBL:s krav på tydlighet. SGI överlåter till länsstyrelsen att bedöma om planbestämmelse a1 har stöd i PBL samt om den bedöms omhändertaga de oklarheter som i [6] anges föreligga inom fastighet 3:25.

Bergteknik

Ramböll har i [5] använt sig av en egen typ av riskbedömning som går ut på att bedöma "risk för skada" och bergkvalitet. Sannolikheten för ras, eller blockutfall har vad SGI förstår inte utgjort det primära vid bedömningen för de branta bergsslänterna, vilket hade varit önskvärt. Det är även oklart för SGI om de blåmarkerade tomterna inte bedömts alls avseende instabilitet i bergsslänter eller om riskerna bara

kommer inte nämnvärt att försämrats vid en om- och tillbyggnad på de aktuella fastigheterna.

Materialet för planens geotekniska förutsättningar har kompletterats och visar att totalstabiliteten är tillfredsställande idag och kommer inte nämnvärt att försämrats vid en om- och tillbyggnad på de aktuella fastigheterna.

Vidare undersökningar har visat att totalstabiliteten är tillfredsställande idag och kommer inte nämnvärt att försämrats vid en om- och tillbyggnad på den aktuella fastigheten.

En kompletterande bergteknisk utredning har genomförts för berörda fastigheter. Inga ytterligare åtgärder bedöms nödvändiga. För vissa av fastigheterna rekommenderas ny besiktning utföras inom 6 år.



<p>bedömts som väldigt små. I den bergtekniska utredningen står det "område som ej ingår i någon bedömning eller inventering". Om de ej bedömts så anser SGI att det inte är uteslutet att det föreligger risker från slänterna ovanför 3:24, 3:25, 3:32, 3:34, 3:44 och 3:45, samt möjligen 3:50, vilket alltså behöver bedömas av bergtekniskt sakkunnig om så inte skett.</p>	
Vattenfall	
<p>Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet och har därför inget att erinra.</p>	<p><i>Kommunen noterar detta.</i></p>
PostNord	
<p>PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.</p> <p>Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.</p> <p>Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.</p> <p>Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.</p>	<p><i>Området gäller ett redan befintligt fritidsområde med några permanentboende. Befintliga längor med lådsamling finns redan.</i></p> <p><i>Planförslaget utgör inget hinder för att följa PostNords rekommendation för placering av postlådor vid nybyggnation.</i></p>
INTERNA MYNDIGHETER OCH ORGANISATIONER	Ställningstagande
Miljönämnden i mellersta Bohuslän	
<p>Miljönämnden har ingen erinran på rubricerat förslag till detaljplan.</p>	<p><i>Kommunen noterar detta.</i></p>
Munkedals Vatten AB	
<p>Under rubrik Vatten och avlopp, sista stycket. s 17 står det: "För att säkerställa att ledningarna</p>	



<p>får ligga kvar behöver ledningsrätt eller servitut bildas." Istället: "För att säkerställa att ledningarna får anläggas och ligga kvar behöver ledningsrätt eller servitut bildas."</p> <p>Synpunkter på plankartan: Planen medger avstyckning av ytterligare bostadsfastigheter från fastigheterna Ödsby 3:55 och 3:56. Mellan dessa fastigheter finns ett släpp med naturmark med en bredd på cirka tre meter. För att möjliggöra anslutning av nybildade fastigheter till kommunalt VA behöver mark reserveras i planen för ledningar inom en eller båda fastigheterna. Sammanlagd bredd på u-område och naturmark bör vara 6 meter.</p>	<p><i>Planbeskrivningen kommer att förtydligas i detta avseende.</i></p> <p><i>Kommunen har i detta läge av planprocessen inte någon möjlighet att införa nya u-områden utan att ställa ut för ny granskning. Efter att ha stämt av med Lantmäteriet gör vi bedömningen att ett u-område är önskvärt men inte nödvändigt. Med tanke på att vi inte vet hur eller om dessa fastigheter kommer avstyckas väljer kommunen att inte göra någon ändring i plankartan.</i></p>
Rambo AB	
<p>I samband med införandet av det nya insamlingsystemet har kärlskåp ställts ut på parkeringen där det finns utsortering av matavfall. Gemensamma kärll för mat och restavfall finns idag längst ner på Giljansvägen för de som inte kan ha kärll. För övrigt tar Rambo sig fram men önskar fler/bättre vändmöjligheter bland annat på Lundenvägen.</p> <p>För att kunna erbjudas utsortering av förpackningar, tidningar och glas, så kallad Hemsortering i fyrfackskärl, krävs dels att vändmöjligheterna och transportvägarna stämmer överens med Munkedal kommuns avfallsföreskrifter och finns plats för kärll på fastigheten. Se bilaga 2, Anvisningar för transportvägar.</p> <p>Att man redan i detaljplanearbetet förbereder att plats finns på annan yta om fastigheten inte kan ha kärll. Speciellt vid branta backar, för smal väg mm som det ser ut i området Östra Gårvik, till exempel som Ödsby 3:61 med brant backe?</p> <p>Bra att kommunen redan nu har en dialog med Rambo i det fortsatta planarbetet om hur avfallssystemet i Gårvik lämpligen utformas samt att vägar i största möjlig mån anpassas till Munkedals kommuns avfallsföreskrifter gällande framkomligheten.</p>	<p><i>I samband med den nya detaljplanen har kommunen sett över samtliga vägar inom området och utökat både gator och vändplatser där det är möjligt i detaljplanen.</i></p> <p><i>Huruvida vägar och vändplatser kommer att byggas ut och iordningställas är upp till den blivande vägsamfälligheten att avgöra.</i></p> <p><i>Planbestämmelse för alternativa platser för enbart enskild sophantering saknas i PBL. Detta får hanteras genom avtal.</i></p>



Munkedals

Kommun

Samhällsbyggnadsnämnden

BERÖRDA SAKÄGARE	Ställningstagande
Sakägare 1	
<p>I tidigare samråd har vi påpekat att plats för buss att vända på måste anordnas på p-platsen mitt emot Kårekasevägen. Nuvarande vändplats där Kårekasevägen används för backvändning är olämplig. Bussen utgör ett hinder för trafiken på Kårekasevägen. När man tittar på Illustrationskartan så verkar det inte möjligt för en buss att vända på p-platsen om flertalet p-platser är upptagna. P-platsen måste disponeras så att vändning eller rundkörning för bussen möjliggörs.</p> <p>I dagvattenutredningen 3.4.4 konstateras att översvämningsproblematiken längs Gårviksvägen uppstår till följd av flack lutning och att dikessektionen är smal och kraftigt bevuxen. Där finns en betongtrumma med diameter 500 mm. I dagvattenutredningen nämns inget om problem i trumman under Kårekasevägen (diameter 800 mm).</p> <p>I Planbeskrivningen sid. 17 står det att översvämningsproblematiken bl.a. uppstår på grund av kapacitetsbrist i trumman under Kårekasevägen. Detta påstående saknar stöd i dagvattenutredningen. De åretruntboende intygar också att det inte är problem i anslutning till trumman under Kårekasevägen. Kapacitetsbristen finns längre norrut som också konstateras i dagvattenutredningen.</p> <p>Slutligen vill vi påpeka ett sakfel i dagvattenutredningen. Det som i texten anges som plats för fördröjningsdammar i korsning Kårekasevägen – Trollskårsvägen ska enligt bifogade ritningen vara korsningen Kårekasevägen – Lilla Gårviksvägen.</p>	<p><i>Illustrationskartan visar enbart en möjlig utformning. Hur parkeringens yta faktiskt kommer att utformas är ännu ej projekterat. Kommunen kommer att beakta bussens möjlighet att vända vid utplacering av parkeringsplatser.</i></p> <p><i>Dagvattenutredningen belyser kapacitetsbrist i de båda omnämnda trummorna. Se sidan 29 i dagvattenutredningen.</i></p> <p><i>Kommunen noterar detta och kommer be utredaren om en korrigerig.</i></p>
Sakägare 2	
<p>två felaktigheter i planbeskrivningen. Sida 8: "...främst inom allmän platsmark NATUR men berör även ett fåtal fastigheter...". Där har NATUR utgått ur plankartan och texten bör uppdateras. Sida 13: "... är fyra meter för huvudbyggnad och tre meter för komplementbyggnad."</p>	<p><i>Planbeskrivningen kommer att uppdateras.</i></p>



<p>I plankartan är byggnadshöjden 3,5 meter och beskrivningen bör uppdateras.</p> <p>Vad är fördelen av att gatan mellan fastighet 3:35 och 3:48 inte är GATA längre. Får de fortsätta att väghålla den? Den används till och från och är en bra reservväg om något händer med Tungenäsvägen. Är tanken att det skall förenkla förrättandet av gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening för skötseln av GATA? Eller är det av trafikteknisk natur att gatan är för brant eller att säckgatestruktur passar områdets karaktär bättre?</p>	<p><i>Kommunen anser att vägen är för brant och för smal för att hålla standard som GATA då det finns bättre tillfartsvägar i området. Vägen kan fortsätta att användas som gång- och cykelväg och eventuell reservväg. Eftersom området är utlagt på NATUR, allmän plats är det gemensamhetsanläggningen som ska sköta området.</i></p>
Sakägare 3	
<p>Min fastighet ligger enligt planbeskrivningen för Gårvik Östra, daterad 2020-01-14, i gränsen till Gårvik Västra.</p> <p>Den enda tillfarten till fastigheten sker via ett servitut som ligger helt och hållet i Gårvik Västra, alltså utanför planbeskrivningen för Gårvik Östra. Servitutet ligger på stamfastighetens mark och används av 3 fastigheter, en av dem är min fastighet, de andra fastigheterna ligger inom Gårvik Västra.</p> <p>Problemet är att "tillfart till fastighet måste enligt plan- och bygglagen ske inom planen", vilket motsäger det som står på Lantmäteriets karta och i beskrivningen över användandet av servitutet när fastigheten styckades av från stamfastigheten 3:6, referens Dnr 53/55 -1955, Akt nr: 14-FOS-1142.</p> <p>Den nya planbeskrivningen måste ta hänsyn till detta, för att förebygga eventuella framtida planer och förändringar inom Gårvik Västra, eller påpekanden från grannarna som jag delar det gemensamma servitutet med. Detta för att säkerställa tillfarten till min fastighet i framtiden.</p> <p>En speciell disposition om mitt servitut till min fastighet och dess giltighet borde skrivas in i planbeskrivningarna för Östra och Västra Gårvik eftersom det är gränsfall som berör båda två planerna.</p>	<p><i>Det är inte ovanligt att tillfartsvägar ligger utanför detaljplanen. Fastigheten är i detta fall säkrad med ett servitut och skulle tillfartsvägen i framtiden bli del av gemensamhetsanläggning så finns det inget hinder att en fastighet utanför detaljplanens område ingår i en sådan gemensamhetsanläggning.</i></p> <p><i>Kommunen kan lägga in en text om fastighetens servitut och behov av delaktighet vid ett eventuellt bildande av gemensamhetsanläggning i planbeskrivningen.</i></p>
Sakägare 4	
<p>Kasetorpsvägen är vår in- och utfart till vår fastighet och som vi har officiälservitut på.</p>	



Vi blir väldigt påverkade av hur den nya in- och utfarten till kommunens parkeringsplats utformas på Kasetorpsvägen. Vi vill att den placeras så långt ner som möjligt på Kasetorpsvägen efter fotbollsplanen ut mot Gårviksvägen.

Vi vill inte att gångvägen som går utanför fastigheterna utmed berget skall omvandlas till gata. Detta skulle innebära att biltrafiken kommer att öka och göra Kasetorpsvägen till en smitväg. Gångstigen används idag för dem som bor inom planområdet och går till badplatsen men också för gående som skall till skogen för rekreation och svamplockning m m. Det är viktigt att bevara bilfria miljöer för människor även i framtiden. Särskilt för barnen. Livsmiljön för människor måste prioriteras före sophämtning om detta är orsaken till att gångstigen ska omvandlas till gata. Det framhålls i Detaljplaneförslaget att kommunens ambition är att bibehålla områdets struktur i möjligaste mån. Det är till övervägande delen fritidsboende i dag.

Enligt detaljplanen skall pumpstationen för avlopp placeras på kommunens mark. Vi som bor nära anser att placeringen bör bli så långt bort från bebyggelsen som möjligt eftersom den kan medföra olägenhet av dålig lukt.

Varför har detaljplanens avgränsning ändrats så att jordbruksmarken i omedelbar närhet tagits bort? Är det inte lämpligt att denna del också ingår i detaljplanen för Gårviks Östra och gränsen blir vid Gårviksvägen i likhet med parkeringsplatsen?

Hur den nya in- och utfarten till parkeringen kommer att utformas är inte bestämt. Kommunen tar med era synpunkter vid kommande projektering av parkeringen.

Detaljplanen möjliggör för en framtida utbyggnad av sträckan. Om detta inte yrkas på av delägarfastigheterna vid bildandet av gemensamhetsanläggning kommer vägen inte ingå eller byggas ut.

Kommunen kommer vidarebefordra era synpunkter till Västvatten att ta med vid placeringen av pumpstationen.

Jordbruksmarken har aldrig varit med i detaljplanen, varken i gällande byggnadsplan eller i tidigare förslag. Jordbruksmark som avses vara jordbruksmark kan inte planläggas.

EJ BERÖRDA SAKÄGARE

Ställningstagande

Lysekil- Munkedals Naturskyddsförening

Planen innehåller en allmän parkering. Det saknas motivering för dimensionering och motivering för placering av pumpstation och avfallsstation på parkeringen. Beskrivningar av skyddsåtgärder för undvikande av miljöeffekter saknas.

Planen innebär en kraftigt ökad bostadsarea men innehåller inga skyddsåtgärder för det ökade dagvattnet eller beskrivning av effekter på den närliggande Gullmarn dit dagvattnet dränerar.

Parkeringen är inte i detaljplanen utlagd som allmän plats utan är utlagd som kvartersmark med ändamål för parkering.

Kommunen har tagit fram dagvattenutredning som visar på marginella ökning och



<p>Den allmänna parkeringen och dränering av dagvatten till naturskyddsområdet Gullmarn måste anses vara av allmänt intresse. Vi anser därför att felaktigt planförfarande använts. Vi hänvisar till 13 kap. 11 § i PBL. Ändringen är mycket omfattande och hela samrådsförfarandet borde göras om enligt oss.</p>	<p><i>ingen större påverkan på recipienten från området.</i></p> <p><i>Kommunen anser att rätt förfarande har använts.</i></p>
<p>Ej sakägare 2</p>	
<p>Planen ökar kraftigt trafiken i området särskilt mellan parkeringen och badplatsen. Jag anser därför att vägen mellan dessa måste ingå i planen såsom var fallet i planprogrammet och tidigare samråd. Detta för att kunna säkerställa trafiksäkerheten, särskilt för barn och andra oskyddade trafikanter.</p> <p>Jag anser också att kommunen måste motivera antalet parkeringsplatser eftersom den tidigare planerade hamnen nu inte längre planeras. Jag anser att parkeringsplatserna inte skall kunna tränga ut den mycket populära fotbollsplanen och boulebanan.</p> <p>Den dagvattenutredning som ingår i materialet beskriver ett behov av åtgärder för fördröjning av dagvatten inom området. Förutom en bestämmelse för parkeringsplatsen finns inga sådana fördröjningsåtgärder införda i plankartan, trots att detta nämns i såväl planbeskrivning som Undersökning av betydande miljöpåverkan. Detta innebär att planen kan komma att ge betydande miljöpåverkan på Gullmarn och försämring av MKN, och att Undersökning om betydande miljöpåverkan är felaktig.</p> <p>De beräkningar som finns för dagvatten i utredningen måste redovisas på ett tydligare sätt och jag anser att beräkningarna är felaktiga. Bl a anges reducerande yta inom kvartersmark öka från 9.200 kvm till 10.700 kvm dvs med 1.500 kvm (16%). För beräkningarna hänvisas till publikationer från Svenskt Vatten som inte är allmänt tillgängliga. För att förstå om beräkningarna är korrekt utförda måste det bl a anges vilka värden för hårdgjorda ytor som antagits och vilka lutningar etc som antagits. Utan dessa uppgifter är det inte möjligt, ens för en expert, att avgöra om beräkningarna är korrekta. Endast en rimlighetsbedömning är möjlig. Tillåten byggnadsarea ökar i planen för</p>	<p><i>Kommunen delar inte uppfattningen att planen kommer generera i kraftigt ökad trafik. Boende inom området kommer sannolikt att gå till fots. Ett iordningställande av parkeringen med fler parkeringsplatser kommer snarare medföra att trafiken ner till badplatsen minskar.</i></p> <p><i>Hur många parkeringsplatser som vid första tillfället kommer iordningställas är inte bestämt. Kommunen kommer att spara fotbollsplanen och boulebanan så länge behovet för parkering inte finns.</i></p> <p><i>Föreslagna fördröjningsåtgärder föreslås inom befintliga vägdiken. Någon särskild bestämmelse i plankartan är varken nödvändig. Kommunen kommer att förtydliga i planbeskrivningen vilka åtgärder som behöver göras.</i></p> <p><i>Kommunen har anlitat en konsult som har erforderlig erfarenhet och kunskap inom ämnet. Kommunen förutsätter i första hand att de utredningar som har beställts är korrekta. Kommunen har vidarebefordrat era synpunkter till utredaren för bedömning om beräkningarna är korrekta.</i></p>



flertalet fastigheter från 60+15 till 200 kvm. Till detta kommer tillskapande av > 15 nya fastigheter. Mot denna bakgrund förefaller den beräknade ökningen av reducerande ytan med 16% som orimlig. En tredubbling av de hårdgjorda ytorna kommer att ha väsentlig påverkan på dagvattenflödet och därmed risken för miljöpåverkan.

Baserat på tidigare planhantering och att planen innehåller en allmän parkering till en kommunal badplats och att det ökade dagvattnet kommer att påverka Gullmarn anser jag att planen inte skall hanteras som standardförfarande enligt PBL (SFS 2018:1370).

Planen innehåller inte en allmän parkering. Parkeringen ligger på kvartersmark med ändamål för parkering. Kommunen äger marken. Kommunen anser att rätt förfarande har valts.

Fortsatt arbete:

Samhällsbyggnadsförvaltningen har justerat planhandlingarna, enligt kommentarerna i granskningsutlåtandet. Förslaget till detaljplan för Gårvik Östra kommer att överlämnas till kommunfullmäktige för beslut.

För frågor om granskningsutlåtandets innehåll vänligen kontakta planhandläggaren.

Plan-, bygg- och markenheten
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Munkedals kommun

Elin Tibell
Planhandläggare
elin.tibell@munkedal.se