



**MARIESTAD**

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för

## Del av Fågelö 4:13

Laxhall, Mariestads kommun

Upprättad av Stadsplaneavdelningen i december 2015

Planen har varit föremål för samråd under tiden 5 maj 2015 till och med 4 juni 2015. Den har varit utskickad till ett flertal olika remissinstanser och funnits tillgänglig i Stadshuset samt på kommunens hemsida. Nedan redovisas de yttranden som har kommit in under samrådtiden och kommenteras om det finns anledning.

## INKOMNA YTTRANDE

### LÄNSSTYRELSEN

#### *Länsstyrelsens samlade bedömning*

Länsstyrelsen är positiv till en fortsatt utveckling av besöksmålet Laxhall. Inriktningen i kommunens LIS-plan behöver dock följas. LIS-planen anger att det i området ska möjliggöras kompletterande verksamheter till den befintliga restaurangen. Länsstyrelsens bedömning är att bostäder inte utgör ett sådant verksamhetskomplement som LIS-planen anger. Länsstyrelsen anser därför att planförslaget behöver omarbetas.

Länsstyrelsen har tidigare, utifrån de handlingar som då presenterades, meddelat att planförslaget inte bedömdes innebära betydande miljöpåverkan. Vid granskningen av samrådshandlingarna framkommer en helhetsbild, som visar att naturmiljöns känslighet bör beskrivas och konsekvensbedömas.

#### *Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning*

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör riksintresse och strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

#### *Motiv för bedömningen*

Länsstyrelsen befarar i övrigt inte att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

#### *Riksintressen kopplade till strandskydd*

Planområdet ligger inom geografiskt riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § MB (Vänern med öar och strandområden) samt ämnesanknutet riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. 6 § MB (Djuröarkipelagen, Brommö-Torsö-Fågelö). I sammanhanget utgör Laxhall en viktig knutpunkt för friluftslivet och turismen inom dessa riksintresseområden. Kommunen har beaktat främjandet av friluftslivet och besökare till Torsö-Brommö genom möjliggörande av verksamheter i den LIS-plan (tematiskt tillägg till ÖP), som innefattar Laxhall och som antogs i juni 2011.

Planområdet ingår i ett större LIS-utredningsområde, som i sin tur är uppdelat i tre utvecklingsområden. Länsstyrelsen har i granskningsyttrande framfört att det nordligaste området (8c) norr om Jordkulan inte är lämpligt sett till risk för påtaglig skada på riksintressen som gäller. Område 8b, Brommösund, pekas ut som LIS-område lämpligt för varsam komplettering med ett 15-tal nya tomtplatser för bostäder och eventuellt kompletterat med mindre hantverksverksamheter eller verksamheter knutna till fisket, vilket Länsstyrelsen inte hade någon erinran mot.

I beskrivningen av område 8a, Laxhall, anges att området är utposten för den yttre skärgården med färjeanslutningen till Brommö och att restaurangen är grund för fortsatt utveckling. LIS-planens förslag är att "Laxhall behöver dels utökad parkeringskapacitet för besökare till Brommö och restaurang-

en bland annat för trollekipage och dels kompletterande mindre verksamheter till restaurangen. Det kan handla om ett mindre hotell, övernattingsstugor, fritidsstugor, utökad rampkapacitet för sjösättning, utökad hamnkapacitet och fiskförädling” (s. 66, LIS-områden – Tematiskt tillägg till ÖP).

LIS-planens förslag till inriktning inom utvecklingsområdena Laxhall och Brommösund grundas på en analys av förutsättningarna för lämplig landsbygdsutveckling (s. 64, LIS-områden – Tematiskt tillägg till ÖP). I samband med LIS-planens framtagande ansåg Länsstyrelsen att analysen och intentionerna för område 8a och 8b var lämpliga och att tankarna om Laxhall som utpost mot Brommö och skärgården och inriktningen mot verksamheter och turism var förenliga med områdets värden och de riksintressen som är utpekade och därmed möjligheten att upphäva strandskyddet. Tilläggas bör att Laxhall var ett av få av LIS-områden som innehöll något annat än bostäder i LIS-planen.

Sammantaget framgår att kommunens tankar med LIS-området för Laxhall var en utveckling och komplettering av befintliga verksamheter i hamnen med funktioner som har tydlig inriktning på turism/besökare med tillfälliga boenden i mindre enheter/stugor (alternativt ett mindre hotell). Detta bör jämföras med Brommösundsområdet för vilket bostäder (fritids- eller permanent) tydligt framgår som lämplig utveckling.

Länsstyrelsen ser att nyligen uppförd och privatägd bostadsbebyggelse vid hamnen i Laxhall har inlett en ändrad inriktning för området och som nu fortsätter i det aktuella planförslaget genom möjliggörandet av relativt stora privatägda bostäder av villakaraktär i attraktivt läge. Länsstyrelsens bedömning är att privatägda bostäder inte främjar friluftslivet för den större allmänheten och att de inte heller bidrar till landsbygdsutveckling genom att skapa fler arbetstillfällen lokalt och på lång sikt.

Med tanke på närheten till Brommö och som porten till hela Torsöarkipelagen anser Länsstyrelsen att det är angeläget att denna attraktiva mark reserveras för verksamheter och den typ av boende som på ett hållbart och långsiktigt sätt kan stärka och gynna allmänhetens intresse av rörligt liv i skärgården och skapandet av fler arbetstillfällen på platsen.

Länsstyrelsen bedömer att föreliggande förslag innebär en påtaglig skada på riksintressena för friluftsliv och rörligt friluftsliv och att det inte är förenligt med strandskyddets syften. Länsstyrelsen anser därför att planförslaget behöver omarbetas.

#### Strandskydd kopplat till strandzonens naturvärden

Länsstyrelsen anser att kommunen mer utförligt bör beskriva hur strandzonen ser ut och utifrån detta göra en bedömning av och på plankarta med bestämmelser fastställa lämplig bredd för den fria passagen och säkerställandet av goda livsvillkor för djur och växter. Länsstyrelsen anser även att tomtplatsmarkering mot angränsande naturområde utmed

planområdets södra gräns bör regleras på plankarta med bestämmelser. I sammanhanget uppger Länsstyrelsen om att utredning för närvarande pågår om inrättande av naturreservat strax söder om planområdet vid Roparhallen.

#### **Råd enligt 2 kap. PBL**

För kommunens fortsatta arbete med att utveckla planen i en riktning som bättre stämmer med LIS-planens intentioner vill Länsstyrelsen ge följande råd.

#### Naturvärdesbedömning

Mot bakgrund av platsens förutsättningar och topografi gör Länsstyrelsen bedömningen att det inte går att utesluta att det finns annat än produktionsskog på platsen, vilket anges i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör inventera och beskriva skogens struktur och innehåll göra en konsekvensbedömning av exploaterings effekter på eventuella noterade skogliga värden. Planförslaget bör även förhålla sig till det naturreservatsområde som utreds strax söder om planområdet.

Länsstyrelsen anser även att strandzonen bör inventeras och beskrivas mer utförligt och att föreslagen exploatering konsekvensbedöms utifrån detta. Om så krävs bör planen justeras så att fri passage och goda livsvillkor för djur och växter säkerställs i enlighet med den bedömning som görs.

#### Tillgänglighet vid stigande vatten

Bebyggelsen planeras på en nivå som harmonierar med planeringsnivåerna i planeringsunderlaget Stigande vatten, vilket är bra. Tillgängligheten (lokalgator, vägar m.m.) inom planområdet bör också säkerställas till en nivå som är godtagbar vid en översvämningssituation. Länsstyrelsen anser därför att det bör föras ett resonemang kring detta i planbeskrivningen och där så krävs att lämpliga höjder för tillfartsvägar regleras på plankarta med bestämmelser för att ett antagande inte ska prövas.

#### Trafikinфраstruktur

Av LIS-planen framgår att vägen ut till Laxhall är hårt belastad under sommarmånaderna. Av samrådshandlingarna framgår att vägstandarden är låg, men att en åtgärdsvalsstudie har initierats av Trafikverket i syfte att förbättra standarden. Trafikverket har i yttrande daterat 2015-06-03 (och som har skickats till kommunen) påpekat att åtgärdsvalsstudien för väg 2974 avser komplettering med mötesfickor och inte breddning eller andra större åtgärder. Länsstyrelsen uppger om att det är kommunens ansvar att säkerställa att föreslagen exploatering inte resulterar i kapacitetsbrist på vägen. Planbeskrivningen bör därför innehålla ett resonemang om detta.

#### Vegetation

Vid omarbetningen av planförslaget kan kommunen med fördel införa en egenskapsbestämmelse för naturmarkens skötsel och bevarandet av vegetation i syfte att tydliggöra förutsättningarna för exploatering. Kommunen bör även ta ställning till om bevarandet av träd inom kvartersmark bör säkerställas genom krav på marklov för trädavverkning.

### **Synpunkter enligt annan lagstiftning**

Länsstyrelsen vill framföra följande synpunkter, som är av stor vikt för planförslagets förutsättningar vid ombearbetningen.

#### Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet. Det går dock inte att utesluta att det kan finnas några lämningar utifrån platsens topografi och läge vid Vänerstranden, samt det faktum att området ligger inom samma höjdnivåer som de strandnära stenåldersboplatser som framkom vid undersökningarna i Källby. Länsstyrelsen gör därför bedömningen att en arkeologisk utredning behöver göras för att säkerställa eventuell förekomst av förhistoriska aktiviteter inom planområdet.

#### Markavvattning

Enligt planhandlingarna finns det grundvatten nära markytan. Om det krävs dränering för att planerade hus och vägar ska kunna anläggas är detta att betrakta som markavvattning, vilket kräver dispens och tillstånd. Länsstyrelsen uppmanar kommunen att utreda detta och söka erforderliga dispenser/tillstånd parallellt med planens hantering.

#### **Behovsbedömning**

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen har tidigare, utifrån de handlingar som då presenterades, i yttrande daterat 2015-04-05 meddelat att planförslaget inte bedömdes innebära betydande miljöpåverkan. Vid granskningen av samrådshandlingarna framkommer en helhetsbild, som visar att kriterier enligt bilaga 2 i förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivning uppfylls, främst vad gäller frågor om naturmiljöns känslighet. Länsstyrelsen anser att naturmiljöns skogliga värden och strandzonens växt- och djurliv behöver inventeras, beskrivas och konsekvensbedömas. Länsstyrelsen råder därför kommunen att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). För information om vad en sådan bör innehålla, läs vidare under rubriken "Råd enligt 2 kap. PBL ovan". Samråd ska hållas med Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning.

#### **Kommentarer**

Länsstyrelsen skriver att inriktningen i kommunens LIS-plan är att det i området ska möjliggöras för kompletterande verksamheter till den befintliga restaurangen. Men LIS-planen anger även att området är lämpligt för bland annat fritidsstugor. Detaljplanen möjliggör just fritidsstugor genom bostadsändamål. Det finns inget lagutrymme att endast tillåta delårsboende inom kvartersmark för bostadsändamål, men planens läge samt tomternas storlek är av sådan karaktär att det är mest sannolikt att övervägande fritidsbostäder kommer att inrymmas i området.

Vare sig ur riksintressets eller LIS-planens synvinkel föreligger det något hinder att fortsätta utveckla området i den föreslagna inriktningen med bostadsetablering. Bostäder, både hel- och delårs, kan i sig bidra till både ökad service och utbyggd infrastruktur, främst genom t.ex. bättre landförbindelser, vilket exempelvis torde öka tillgängligheten till just arkipelagen kring Torsö-Fågälö.

Därmed ökar förutsättningarna för nya verksamheter. Genom bebyggelsen ökar underlaget för lokal detaljhandel. En ytterligare positiv effekt är att behovet av resor till Mariestad kommer att minska.

Planområdets karaktär är av sådant slag och ligger i avskilt läge från restaurangen att kommunen har svårt att se någon annan gångbar funktion inom området än bostäder. Verksamheter som uthyrningsstugor och småskalig verksamhet kopplad till besöksnäringen (cykel- eller kajakuthyrning m.m.) skulle kunna fungera inom mindre del av planområdet, därför införs en planbestämmelse gällande detta.

Kommunen instämmer i att endast bostäder inte säkrar utvecklingen av landsbygden men vill understryka att attraktiva bostäder är en absolut förutsättning för att en sådan utveckling ska kunna komma till stånd. Att ön befolkas är en central fråga för dess lokala näringsliv.

Genom att peka ut Laxhall-Brommösund som LIS-område har kommunen tagit tillvara en av sina starkaste konkurrensfördelar. Området kan långsiktigt (direkt eller indirekt) bidra till att stärka åtminstone fyra av de särskilda insatsområden som kommunen har angett i översiktsplanen, nämligen - stärkt samhällsservice, - attraktivt boende, - konkurrenskraftigt näringsliv och - attraktiv hushållning med naturresurser. Genom att medge bebyggelse inom en begränsad del av LIS-området ökar möjligheterna för att långsiktigt locka nya invånare till kommunen. LIS-områdets möjligheter kommer således att långsiktigt utveckla denna del av landsbygden i kommunen.

Förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv inom området har säkerställts på en god nivå. Exploateringen innebär visserligen begränsningar i tillgängligheten inom några delar av området. Planen säkerställer dock goda passagemöjligheter längs stranden. Innehållet i detaljplanen ger ett långsiktigt skydd för strändernas natur och friluftsvärden.

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats utifrån länsstyrelsens ändrade inställning gällande skogliga värden och strandzonens växt- och djurliv i området. I denna beskrivs utförligt hur strandzonen ser ut. Miljökonsekvensbeskrivningen konstaterar att strandskyddszonen, markerad NATUR (naturområde), är fullt tillräcklig för att slå vakt om såväl allmänhetens fria passage som goda livsvillkor för djur och växter (7 kap. 18f § MB). Trots detta har den fria passagen breddats med cirka 10 meter sedan samrådskedet.

Tomtplatsmarkering mot angränsande naturområde utmed planområdets södra gräns regleras på plankartan.

Resonemang kring tillgängligheten för lokalgator inom planområdet vid en översvämningsituation införes i planbeskrivningen. En planbestämmelse gällande lägsta föreskrivna höjd över nollplanet införes även i plankartan för lokalgatan.

Angående kapacitetsbrist för väg 2974 så för kommunen diskussioner med trafikverket angående att öka vägens kapacitet genom ytterligare åtgärder utöver de som är föreslagna i åtgärdsvalsstudien. Det handlar bland annat om säker framfart för cykeltrafik ut till Brömmö/Laxhall.

*Egenskapsbestämmelse för naturmarkens skötsel och bevarandet av vegetation samt krav på marklov för trädfällning inom kvartermark införes i plankartan.*

*Det finns inga kända fornlämningar ens i närheten av detaljplaneområdet. Även om det inte går att utesluta att det kan finnas några fornlämningar inom området så anser kommunen att de angivna skäl som Länsstyrelsen skriver är svaga (topografi och läge vid Vänerstranden och att området ligger på samma höjdnivåer som stenåldersboplatser i Källby utanför Lidköping). Kommunen gör därför bedömningen att det inte är skäligt att göra en arkeologisk utredning i området. Planbeskrivningen kompletteras med information gällande att om fornlämningar påträffas i samband med byggande och iordningställande inom området måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.*

## LANTMÄTERIET

Som det ser ut nu så ansluter lokalgatan till en kortare vägsträcka som i den norra planen är benämnt som gångfartsgata för att sedan ansluta mot en kommunalt underhållen lokalgata. Ska inte hela sträckan vara lokalgata?

## Kommentarer

*Om detaljplanen norr om det nu aktuella området förverkligas med en hotell vandrarhemsetablering kommer gångfartsområdet vara ett promenadstråk till restaurangen. Därför kvarstår området som gångfartsområde.*

## TEKNISKA NÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

Ingen text ska finnas i planbeskrivningen som tvingar fram en gemensamhetsanläggning då planen är av sådan karaktär att det är ett kommunalt ansvar att ordna dricks- och spillvattentjänster enligt lagen om allmänna vattentjänster § 6 under rubriken TEKNISK FÖRSÖRJNING.

Området är tänkt att anslutas till befintligt minireningsverk och vattentäkt i Laxhall där kapacitet finns att sörja betydligt fler fastigheter. En gemensamhetsanläggning för dessa ska tillskapas där de nya fastigheterna kommer att ingå.

Följande text ska finnas i planbeskrivningen under:

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

Detaljplanen är av sådan karaktär att det är ett kommunalt ansvar att ordna dricks- och spillvattentjänster enligt lagen om allmänna vattentjänster § 6. I det fall där exploatören själv bygger ut och driver anläggningen ska den tekniska lösningen samt utbyggnaden utföras i samråd med kommunens VA-avdelning.

## Kommentarer

*Texten i planbeskrivningen justeras enligt önskemål från Tekniska nämndens arbetsutskott gällande teknisk försörjning inom området.*

## MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Fynd av den hotade arten dvärglin vid Laxhalls hamn strax norr om planområdet finns noterat i artdatabankens databas. Växten är knuten till fuktig strandäng eller andra sandiga fuktiga platser. Ingen bebyggelse är enligt planförslaget planerad till själva strandområdet varför förutsättningarna för arten inte bör påverkas.

Om avsikten i planen är att bevara den tallskog som finns mellan de planerade bebyggelseytorna bör det övervägas om marklov vid trädfällning behövs som planbestämmelse.

## TRAFIKVERKET

Planbeskrivningens text gällande åtgärdsvalsstudien behöver förtydligas något. Betydelsen av ordet "standardförbättring" riskerar att misstolkas då någon breddning av vägen eller liknande inte är aktuell. En sådan ombyggnad skulle leda till ökade hastigheter och är inte samhällsekonomiskt försvarbar. Ett förslag i åtgärdsvalsstudien är dock att fler mötesfickor byggs för att framkomligheten ska förbättras i högrafiktider.

Vid sommarmånaderna är trafiken till Laxhall tidvis mycket omfattande, samtidigt som det inte finns medel i den regionala infrastrukturplanen för några större framkomlighetsökande åtgärder på vägen. Det är kommunens ansvar att väga nyttan av nya exploateringar mot de negativa konsekvenser som ökad trafik medför.

## Kommentarer

*Ordvalet "standardförbättring" justeras i granskningshandlingen för att misstolkningar ej ska ske.*

*Kommunen har kontaktat trafikverket angående att öka vägens kapacitet genom ytterligare åtgärder utöver de som är föreslagna i åtgärdsvalsstudien, utan att detta nödvändigtvis behöver innebära en hastighetshöjning. Det handlar bland annat om säker framfart för cykeltrafik ut till Brömmöl/Laxhall.*

## RÄDDNINGSTJÄNSTEN ÖSTRA SKARABORG

Från räddningstjänstsynpunkt noteras att behov av framkomlighet för utryckningsfordon och behov av släckvatten från brandposter införts i planen. Det noteras dock att om brandposter utförda och dimensionerade enligt anvisningarna i VAV P 76 och P 83 inte kan anordnas skall vattentag för motorspruta vid öppet vatten (alt branddamm) anordnas. Sådan plats skall hållas tillgänglig för motorspruta och vara försedd med standardiserad varselskylt.

Detaljutförande i förekommande fall ska ske i samråd med räddningstjänsten.

## Kommentarer

*Noteras.*

## VÄSTTRAFIK

Inga synpunkter på förslaget.

## VATTENFALL

Inga synpunkter på förslaget.

## SKANOVA

Skanova har inte något att invända mot förslaget. Eventuell undanflyttning av Skanovas anläggningar på privat fastighet, bekostas av fastighetsägaren.

## TORSÖ BYGDEGÅRDS- OCH IDROTTS-FÖRENING

Inga synpunkter på förslaget.

## BROMMÖ INVEST/LAXHALL NYA RESTAURANG AB

Vill framföra våra synpunkter på det nya områdets tillfartsväg. Den är planerad att gå via den nygjorda vägen kallad lokalgata samt vidare på gångfartsgata enligt detaljplan Backebolet 1:29 m fl.

Vi tycker att det vare sig ur trafiksäkerhet eller bullersynpunkt är lämpligt att öka trafiken genom ett område som planeras för uppförande av övernattningsstugor kommer att upplevas som störande speciellt då dessa stugor är av enklare typ. Det vore högst olämpligt med tanke på möjligheten att kunna få till det här området och skapa en trivsamt miljö för de övernattande.

En ökning av trafiken runt restaurangen samt båthamnen är inte att föredra då det rör sig mycket folk i området. Vidare så är gångfartsgatan som leder till naturbad samt skog och naturområdet inte lämplig som tillfartsväg till ett nytt bostadsområde.

Den klagandes förslag är att ansluta det nya området via en förlängning på den nya lokalgatan. Det gör att vägen även kan användas för ev. kommande område öster om detaljplan Backebolet 1:29 m fl.

### Kommentarer

*En tillfartsväg i beskrivet läge har studerats inför samråd och slutsatsen är att en koppling till den nya vägen kan göras i ett senare skede om man skulle bygga ut området ytterligare via öppningen mellan bebyggelsen i naturområdet i nordöst.*

*En tillfartsväg enligt den klagandes förslag skulle innebära att byggrätten för hotellövernattningsstugor skulle bli omringad av vägar vilket inte kommer vara till fördel för hotelltomten. Det har även framkommit i samband med inventeringarna inför miljökonsekvensbeskrivningen att det i detta läge finns ett skyddsvärt kärr som har undantagits från bebyggelse efter samrådskedet.*

*När det gäller trafikmängden från det tillkommande området så bedöms denna vara begränsad och ej orsaka olägenheter när det gäller buller eller framkomlighetsproblem för gångtrafik till restaurangen. Särskilt efter att den nya tillfartsvägen nu har tillskapats som separerar gångtrafik från parkeringen med biltrafik vars målpunkt är söder eller väst om restaurangen.*

## BJÖRN KONRADSEN, BACKEBOLET 1:49

Vi ser det som viktigt för områdets karaktär i absolut närhet till naturområden, att det inte anläggs gatubelysning eller liknande.

Endast mindre och lägre belysning vid huskroppar bör förekomma.

### Kommentarer

*Ingen gatubelysning är planerad i området. Det finns dock ingen bestämmelse i plankartan när det gäller placering av belysning inom tomtmark.*

## SAMMANFATTNING

Följande ändringar har skett i handlingarna:

- Verksamheter som uthyrningsstugor och småskalig verksamhet kopplad till besöksnäringen (cykel- eller kajakuthyrning m.m.) möjliggörs inom mindre del av planområdet.
- Miljökonsekvensbeskrivning har upprättats och planens innehåll har justerats utifrån denna, bland annat har kvartersmarkens läge justerats utifrån ett inmätt kärr med konstaterat högt naturvärde.
- Tomtplatsmarkering mot angränsande naturområde utmed planområdets södra gräns regleras på plankartan.
- Resonemang kring tillgängligheten för lokalgator inom planområdet vid en översvämningssituation införes i planbeskrivningen.
- En planbestämmelse gällande lägsta föreskrivna höjd över nollplanet införes i plankartan för lokalgatan.
- Krav på marklov för trädgård i inom kvartersmark har införts i planbeskrivningen
- Texten justeras enligt önskemål från Tekniska nämndens arbetsutskott.
- Övriga ändringar av redaktionell betydelse.

## STADSPLANEAVDELNINGEN

**Maria Nilsson**

Planarkitekt