



**MARIESTAD**

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för

### Del av Fågelö 4:13

Laxhall, Mariestads kommun

Upprättad av Stadsplaneavdelningen i augusti 2016

Planen har varit föremål för granskning under tiden 4 januari 2016 till och med 15 februari 2016. 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 granskningstiden och kommenteras om det finns anledning.

## INKOMNA YTTRANDE

### LÄNSSTYRELSEN

#### *Länsstyrelsens samlade bedömning*

Länsstyrelsen anser att Laxhall är en viktig målpunkt för besökare till hamnen och restaurangverksamheten samt att det även är en viktig knutpunkt för besökare som vill idka friluftsliv på såväl Torsö/Fågelö som på Brommö. Sommarsäsongens stora antal besökare visar att platsen är uppskattad av allmänheten – parkeringen är ofta välfylld, restaurangen välbesökt och färjan till Brommö fylld med resenärer. Områdets betydelse för friluftslivet understryks av att det ingår i två olika riksintresseområden med koppling till friluftslivet. Lämplig och hållbar utveckling i Laxhall är därför av stor vikt för att gynna allmänhetens, friluftslivets och turismnäringens intressen på lång sikt.

Laxhall ingår i ett större utredningsområde i kommunens LIS-plan, som föreslår en utveckling av delområdet Laxhall som besöksmål och knutpunkt genom kompletterande verksamheter till den befintliga restaurangen samt funktioner kopplade till hamnen. I delområdet Brommö, norr om Laxhall, föreslås en utveckling med varsam komplettering av tomtplatser för bostäder.

Länsstyrelsen anser att kommunens LIS-plan på ett tydligt sätt visar lämplig och anpassad utveckling för områdena Laxhall och Brommö, vardera. I sammanhanget bör nämnas att Länsstyrelsen i granskningsyttrandet över LIS-planen inte framförde någon erinran mot områdenas föreslagna inriktningar. Kommunen och Länsstyrelsen hade samsyn under LIS-planeringen och båda parter erkände Laxhalls betydelse som besöksmål och knutpunkt. Länsstyrelsen står fast vid bedömningen att verksamheter med anknytning till besöksnäring och friluftsturism ska koncentreras vid Laxhall och att Brommö, med fördel kan kompletteras med fler bostäder.

Länsstyrelsen framförde, mot bakgrund av prövningsgrunderna, erinran mot detaljplaneförslaget för del av Fågelö 4:13 i samrådsyttrande den 2 juli 2015.

Planförslagets inriktning mot bostäder befarades riskera påtaglig skada på de riksintressen för friluftslivet som området ingår i. I sammanhanget friluftsliv ansågs även bostäder inskränka allmänhetens tillträde till området och att konflikt med strandskyddets syften därför befarades.

Planförslaget har ändrats något inför granskningen. Strukturen för markanvändningen (kvartersmark för bostäder) har justerats och möjligheterna att uppföra friluftsstugor samt verksamheter med anknytning till det rörliga friluftslivet har tillkommit i begränsad omfattning (inom kvartersmark som även möjliggör bostäder) i planområdets norra del.

Trots de ändringar som har gjorts i granskningshandlingarna anser Länsstyrelsen fortsatt att kommunen frångår LIS-planens inriktning.

Bostadsändamålet dominerar föreslagen användning. Kombinationen bostäder/friluftsstugor/verksamheter med anknytning till friluftslivet på motsvarande tre av totalt femton tomter utgör en alltför liten ansats.

Kombinationen utgör dessutom ingen garanti för att annat än bostäder uppförs. Länsstyrelsen anser därför inte att planförslaget är lämpligt. Det följer inte LIS-planen. Det innebär påtaglig skada på utpekade riksintresseområden för friluftslivet. Det är inte förenligt med strandskyddets syften. Länsstyrelsen anser även att inriktning mot bostäder på denna plats inte främjar hållbara förutsättningar att utveckla Laxhall som besöksmål och knutpunkt på lång sikt.

Mot bakgrund av vad som nämnts ovan bedömer Länsstyrelsen med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

#### ***Motiv för bedömningen***

Länsstyrelsens roll i planeringsprocessen är att säkerställa att statliga och allmänna intressen tillgodoses, samt att mellankommunala frågor samordnas på lämpligt sätt. Intressena rör frågorna miljö kvalitetsnormer, människors hälsa och säkerhet, samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Dessa utgör de så kallade ingripande- eller prövningsgrunderna enligt 11 kap. 10 § PBL, vilka även omfattar Länsstyrelsens granskning av om riksintressen enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken (MB) tillgodoses och att strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs enligt gällande bestämmelser.

I det aktuella planförslaget är kopplingarna mellan påverkan på riksintressen och förutsättningarna för upphävande av strandskyddet nära knutna till förankringen i kommunens LIS-plan, där lämplig utveckling för Laxhall har fastlagts efter demokratisk förankring med allmänheten och samråd med bl.a. Länsstyrelsen. Länsstyrelsen anser inte att det nu aktuella planförslaget är godtagbart eftersom LIS-planens inriktning för Laxhall frångås.

Exploatering enligt förslaget innebär påtaglig skada på utpekade riksintresseområden för rörligt friluftsliv och friluftsliv. Detta samband innebär även att förutsättningar för att upphäva strandskyddet saknas. Resonemanget utökas under rubrikerna nedan.

#### ***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.

Enligt förarbeten till miljöbalken ska särskild restriktivitet för strandskyddsdispenser och upphävanden generellt gälla inom

riksintresseområden (prop. 97/98:45, del 1, sid. 89). Det gäller också utpekande av LIS-områden. Länsstyrelsens hållning gällande Laxhall är det inte är fråga om påtaglig skada inom riksintressena under förutsättning att tillkommande etableringar har en tydlig koppling till turism och rörligt friluftsliv. Med den nu tänkta etableringen av bostadstomter gäller inte den förutsättningen. Länsstyrelsen anser att det i Laxhall, med sina unika förhållanden, inte finns något i bostadstomter som främjar turism och rörligt friluftsliv. Påtaglig skada på riksintressena riskeras därför.

#### ***Syftet med LIS-området***

Kommunerna kan i sin översiktsplanering peka ut LIS-områden. En förutsättning för utpekandet är att kommunen kan visa att byggnation i ett strandnära läge bidrar långsiktigt till positiva sysselsättningseffekter eller ökat serviceunderlag på landsbygden (prop. 08/09:119, sid. 64), dvs att landsbygdsutveckling åstadkoms. Av 7 kap. 18 e § punkt 3 d MB framgår dessutom att restriktivitet ska gälla i stort vid utpekande av LIS-områden vid bl.a. Vänern. Detta är de viktigaste kriterierna för att ett utpekande av ett LIS-område ska gälla. Vid utpekandet av ett LIS-område ska det redovisas på vilket sätt dessa kriterier uppfylls med den föreslagna utvecklingen inom området och att LIS-området är lämpligt trots kravet på restriktivitet. Det är först vid en prövning i det enskilda fallet som det på ett rättsligt bindande sätt avgörs om den tänkta platsen för en åtgärd uppfyller kriterierna.

När det gäller Laxhall har Länsstyrelsens bedömning hela tiden varit att det är verksamheter, anläggningar och boendeformer med tydlig koppling till turism och rörligt friluftsliv som uppfyller kriteriet för landsbygdsutveckling på den aktuella platsen. Det måste finnas åtminstone en konkretiserad tanke kring hur utvecklingen av området är tänkt att ske innefattande bedömning av hur sysselsättningen främjas eller serviceunderlaget upprätthålls.

Länsstyrelsen anser att det saknas underlag som visar på hur den tänkta etableringen med enskilda bostadstomter kan uppfylla kriteriet för landsbygdsutveckling. Det kan i hög grad ifrågasättas om syftet med LIS-området kan uppfyllas med den tänkta etableringen.

Planområdet ingår i ett större LIS-utredningsområde, som i sin tur är uppdelat i tre utvecklingsområden. I kapitel 3.8 i LIS-planen beskrivs det större LIS-utredningsområdet Laxhall-Brommö-sund. De övergripande förutsättningarna för hela utredningsområdet beskrivs som att området norr om Brommö-sund ”utgör ett viktigt område för friluftslivet genom den låga graden av exploatering på en stor sammanhängande yta. Området runt Laxhall är viktigt för turism och friluftsliv genom dess anläggningar som möjliggör anslutning till Brommö. Däremellan är tillgängligheten låg på grund av bebyggelse och under odlingssäsongen även på åkermark.”

Vidare i kapitlet under avsnittet 3.8.2 Analys redovisas att ”Komplettering med bostäder eller fritidshus, enstaka eller i mindre grupper, bedöms möjlig främst vid Brommö-sund och kan bidra till en förstärkning av underlaget för lokal service.”

Vidare står det ”Det anläggningsbaserade friluftslivet bör kunna utvecklas vid Laxhall utan att det nämnvärt inverkar på det mer friluftsbetonade kvaliteterna i området.”

För att förstå intentionerna med LIS-utredningsområdet Laxhall-Brommösund, och det som Länsstyrelsen godtagit i och med granskningen av LIS-planen, anser Länsstyrelsen att det som beskrivs sammantaget i kapitel 3.8 är av betydelse för tolkningen. Det framgår tydligt i en sammantagen bedömning att bostäder främst ska lokaliseras till Brommösund och anläggningsbaserat friluftsliv ska lokaliseras till Laxhall.

Det är detta som har varit avgörande för att Länsstyrelsen i granskningsyttrandet inte haft någon invändning mot förslag till utvecklingsområde 8a Laxhall. Länsstyrelsen anser att det är tydligt att syftet med utvecklingsområdet 8 a Laxhall är att möjliggöra anläggningar och tillfälliga boenden med tydlig inriktning mot turistnäring och rörligt friluftsliv.

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 privata bostäder av villakarakter i attraktivt läge. Länsstyrelsens bedömning är att privata bostäder i Laxhall 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. Intentionerna i LIS-planen följs inte och därmed uteblir möjligheten att upphäva strandskyddet med LIS som särskilt skäl.

## Kommentarer

*Inför antagande så reduceras antalet möjliga bostadstomter avsevärt till förmån för verksamheter knutna till det rörliga friluftslivet samt naturmark.*

*För de kvarvarande tomterna reduceras fastighetens storlek och exploateringsgrad för att styra bort från villalik utformning och istället styra området mot tydligare karaktär av fritidsstugor.*

*Kommunen anser, särskilt i tanke på de förändringar som har skett inför antagande, att förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv inom området har säkerställts på en god nivå. Exploateringen innebär begränsningar för tillgängligheten inom några få delar av området. Planen säkerställer goda passagemöjligheter längs stranden. Innehållet i detaljplanen ger ett långsiktigt skydd för strändernas natur och friluftsvärden.*

*Vare sig ur riksintressets eller LIS-planens synvinkel föreligger det något hinder att fortsätta utveckla området i den föreslagna inriktningen. Planinnehållet tar fasta på förslaget innehåll i LIS och ökar förutsättningarna för nya verksamheter knutna till friluftslivet så som fritidsstugor, uthyrningsstugor och småskalig verksamhet kopplad till besöksnäringen (cykel- eller jakuthyrning m.m.). Kommunens huvudriktning är fortfarande att Brommösund i norr har inriktningen bostäder och området kring Laxhall är uppbyggt främst kring rörligt friluftsliv. Kommunen ser dock inget motsägelsefullt i föreslagen utveckling eftersom anläggningarna för det rörliga friluftslivet är dominerande och planerade fritidshus i området inte är av ”villakarakter”.*

*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.*

## LANTMÄTERIET

Ingen erinran.

## TEKNISKA NÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

Verksamhet tekniks VA-avdelning har tagit del av granskningshandlingen och har inget ytterligare att tillägga.

## MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Tomtplatsmarkering bör finnas kring samtliga kvartersytor där de gränsar mot naturmark inom eller utanför planområdet. Detta för att tydliggöra tillgängligheten till naturmarken och möjligheten att passera mellan bebyggelsen.

Vad gäller utseende anger detaljplanen att all bebyggelse inom planområdet ska knyta an till den lokala byggnadstraditionen. Om intentionen med planen är att den nya bebyggelsen ska smälta in i skogsområdet och att färgen på husen ska anpassas till området behöver utseendet styras mer i detaljplanen. Vi menar att texten om utseende borde utformas som en planbestämmelse f, där färgvalen anges med ”ska”, i nuvarande bestämmelse kan det vara svårt att inte ge bygglov för ett ljust hus.

## Kommentarer

*Tomtplatsmarkeringar utökas i plankartan.*

*Bestämmelser när det gäller färgsättning förtydligas genom skafformuleringar i plankartan.*

## TRAFIKVERKET

Mariestads kommun och Trafikverket har en gemensam ambition att förbättra framkomligheten ut till Laxhall, framför allt för oskyddade trafikanter. De båda aktörerna bör gemensamt bevaka vilka möjligheter som ges inom regional infrastrukturplan och andra finansieringsformer för att genomföra förbättringar. Det är dock fortsatt Mariestads kommuns ansvar att i sin planering ta hänsyn till vilka möjligheter för kommunikationer som finns tillgängliga.

## Kommentarer

*Noteras.*

## RÄDDNINGSTJÄNSTEN ÖSTRA SKARABORG

Räddningstjänstens synpunkter beträffande framkomlighet, brandvattenförsörjning från brandposter samt livräddningsredskap vid strand, hamn och liknande områden är inskrivna i planen.

Däremot finns ingen redovisning i planen om brandvattenförsörjning via kommunalt vatten, i enlighet med anvisningarna i VAV P76 och VAV P83, kommer att ske. Frågan har varit föremål för behandling i samband med andra detaljplaner i området Laxhall.

Räddningstjänsten önskar en redovisning av hur brandvattenförsörjningen skall lösas, särskilt mot beaktande av att planerad bebyggelse inte bara omfattar bostadshus.

Räddningstjänsten anser att planen skall tillföras delen om inrättande av särskilda vattentag om släckvatten från brandposter inte kan anordnas. I det fall vattentag väljs önskar räddningstjänsten få en samlad redovisning för hela området Laxhall, då frågan varit uppe till behandling i samband med tidigare planärenden i området. Redovisningen bör omfatta såväl placering som utförande. Noteras att vattentag skall vara tillgängliga året om.

#### Kommentarer

*Räddningstjänsten skriver i tidigare remissvar att släckvatten från brandposter under vissa förutsättningar (exempelvis vid huvudsakligen fritidsbebyggelse) kan ersättas med uppställningsplatser för motorspruta. I sammanhanget ska beaktas möjligheterna att vid behov snabbt kunna angöra en motorspruta vid öppet vatten. Eftersom öppet vatten och en båtramp finns i direkt anslutning till det nu aktuella planområdet bedöms därvid brandvattenförsörjningen vara tillfredsställd inom Laxhalls-området.*

#### TORSÖ BYGDEGÅRDS- OCH IDROTTSFÖRENING

Inga synpunkter på förslaget.

## SAMMANFATTNING

Följande ändringar har skett i handlingarna:

- Antalet möjliga tomter för fritidshus reduceras kraftigt inför antagande. Istället avsätts mark för verksamheter knutna till det rörliga friluftslivet samt naturmark.
- Möjlig tomt- och stugstorlek inom kvarvarande tomter minskas inför antagande.
- Tomtplatsmarkeringar utökas i plankartan.
- Bestämmelser när det gäller färgsättning förtydligas genom ska-formuleringar i plankartan.

#### STADSPLANEAVDELNINGEN

**Maria Nilsson**

*Planarkitekt*