



Detaljplan för Nötön, Åmåls kommun

Samrådsredogörelse

2010-03-02



Bygg- och planenheten

.....
Susanne Andersson, stadsarkitekt

.....
Laila Nilsson, planingenjör

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Samråd om planförslaget har skett under tiden 2010-02-01—2010-02-28.

Handlingar har sänts till remissinstanser enligt sändlista och berörda inom planområdet enligt fastighetsförteckningen.

Kungörelse har skett i Provinstidningen och Nya Wermlandstidningen den 28 januari 2010. Samrådshandlingen har även varit tillgänglig på Kulturhuset, Norrtulls förvaltningsbyggnad samt på kommunens hemsida.

INKOMNA YTTRANDEN

1. Länsstyrelsen i västra Götaland, inkom, synpunkter
2. Vägverket, inkom 2010-02-16, synpunkter
3. Skanova, inkom 2010-02-09, synpunkter
4. Kommunstyrelsen, inkom 2010-03-01, ingen erinran
5. Samhällsbyggnadsförvaltningen, inkom 2010-02-23
6. Vattenfall, inkom 2010-03-01, synpunkter
7. Polisen, inkom 2010-02-04, ingen erinran
8. Ingbritt Gustavsson, Knyttkärr 2:15, inkom 2010-03-01, synpunkter
9. Ingvar och Britt Larsson, Bjäkebol 1:15, ingen erinran
10. Pia Kilberg, Knyttkärr 2:17, inkom 2010-03-01, synpunkter
11. Maria och Bo Bijlenga, Knyttkärr 1:22, inkom 2010-03-01, synpunkter, 2 skrivelser
12. Anna-Stina Nilsson, Ulla Johansson, Maria Bijlenga, Annika Nilsson inkom 2010-03-01
13. A Leufvén, B N Gustafsson, E Jansson, B Höök, B Höök, inkom 2010-02-26
14. Leif Hermansson, Knyttkärr 2:28, inkom 2010-02-26
15. Ulla-Britt Theander, Knyttkärr 1:21, inkom 2010-02-26
16. Lars-Erik Linge, Knyttkärr 2:27, Margareta Johansson, Knyttkärr 2:13, inkom 2010-03-02
17. Christer och Elisabeth Östholm, inkom 2010-02-02
18. Lasse Lind, inkom 2010-02-01
19. Anne-Marie Fagerli, arrende Knyttkärr 1:19, inkom 2010-02-02, 2010-02-24, 2010-03-01
20. Bengt Höök, Lennart Höök, Björn Höök, Knyttkärr 2:34, inkom 2010-03-03
21. Gemensam skrivelse från B o M Bijlenga, E Jansson, BN Nicklasson, B L B Höök, A Lufvén, UB Theander, C Palmring, A Nilsson, U Johansson, L Hermansson

Med anledning av att skrivelser omfattar upp till 20 sidor och många har samma lydelse görs en sammanfattning i samrådsredogörelsen. Tillgång till alla inkomna synpunkter finns i planhandlingen på bygg- och planerheten.

1. Länsstyrelsen, daterad 2010-03-11

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det är positivt att Nötön blir detaljplanelagd och därmed får en välbehövlig reglering av mark- och vattenanvändningen i en juridiskt bindande planhandling. Det är nödvändigt att få en strukturerad och ändamålsenlig planering av området så att strandskyddets syften säkerställs. Det behövs också en styrning för att bygglovshanteringen ska fungera mer förutsägbart.

Länsstyrelsen anser det mycket positivt att ett helhetsgrepp tas för att få till en långsiktigt hållbar vatten- och avloppslösning. En förutsättning för planens genomförande är att en

gemensam VA-lösning med syfte att minska belastningen och förbättra vattenkvaliteten i Vänern regleras i planen.

Innan antagandeskedet anser länsstyrelsen att följande frågor ska belysas:

lanspråktagandet av mark när det gäller tomter och lokalisering behöver anpassas till strandskyddslagstiftningen.

Översvämningsrisken med konsekvenser och åtgärdsförslag för att förhindra att ön isoleras vid framtida extrema vattenflöden.

Vattenområdet runt Vänern ska omfattas av detaljplanen och vattenanvändningen skall regleras genom planbestämmelser.

De geotekniska förutsättningarna avseende erosionsrisk, bergras/blocknedfall samt grundläggningsförhållande ska belysas.

För människors hälsa och säkerhet krävs att acceptabla lösningar för vatten- och avlopp samt översvämningsrisken redovisas innan antagandeskedet.

Riksintresset för friluftsliv och strandskyddet måste beaktas.

Länsstyrelsen bedömer dock att miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalken inte överskrids.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Kommentar:

Inför utställningsskedet skall planhandlingarna kompletteras och förtydligas enligt länsstyrelsens synpunkter i den samlade bedömning.

I det fortsatta planarbetet för Nötön kommer samråd att ske med länsstyrelsens vattenvårdsenhet, naturvårdsenhet och samhällsbyggnadsenhet

2. Vägverket, daterat 2010-02-15

Vägverket anser det vara en fördel om tillgängligheten för funktionshindrade ingår i planarbetet.

Kommunen har ett särskilt ansvar när det gäller barns skolvägar. Det kan vara värdefullt att beskriva barns skolväg och hur skolskjutsar skall angöra området.

Kommentar:

Synpunkterna ska beaktas inför utställningsskedet.

3. Skanova, daterat 2010-02-08

Skanova har redovisat ett befintligt nät på en bifogad karta och önskar bibehålla denna. Information om kabelanvisning ges och även ska kontakt tas med Skanova om kablar måste flyttas.

Kommentar:

Informationen beaktas.

5. Samhällsbyggnadsnämnden

Nämnden framhåller vikten av att lösningar för vatten och avloppshantering blir långsiktiga och att målet är en anslutning till det kommunala VA-nätet.

Kommentar:

Synpunkterna beaktas i det fortsatta planarbetet.

6. Vattenfall

Vattenfall har 20 kV, 0,4 kV, 0,4 kV luftledningar samt transformatorstationer inom området. Nätstation och 20 kV kabel i den östra delen av området ligger inom den planerade bostadsbebyggelsen. Begär kabelanvisning i fält.

Det bedöms att vattenfall har tillräckligt med stationer och mellanspänning för att försörja de nya fastigheterna. E-områden bör vara så väl tilltagna att befintligt nätstationer kan byggas ut. E-områden för transformatorstationerna och ett u-område för 20 kv kablarna skall säkerställas i planen. Säkerhetsavstånd mellan nätstation och byggnad skall vara minst 5 meter.

Transportvägar till stationerna får ej påverkas.

Enligt Nät 2009 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivå ändras, eller andra åtgärder vidtas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar. Eventuell flytt av befintliga anläggningar betalas av exploatören.

Kommentar:

Vattenfalls synpunkter ska beaktas i det fortsatta planarbetet.

8. Ingbritt Gustavsson, Knyttkärr 2:5

Fastighetsägarna vill i ett gemensamt yttrande kraftfullt protestera mot en i det närmaste total exploatering av Nötön. Planförslaget går stick i stäv mot de tidigare antagna riktlinjerna för bygglov och fastighetsbildning.

Fastighetsägarna anser att:

Avstyckning av ytterligare fastigheter för bostadsändamål ej bör tillåtas.

Inga nya stora områden kan tillåtas avsättas som kvartersmark, dvs som ett område där omfattande sprängning, krossning av berg, och utplaning sker innan bebyggelsen. Det vill säga inga nya områden utöver de hemfridszoner som de befintliga fastigheterna utgör. Detta skulle förändra Nötöns karaktär som naturområde och kulturområde, med vägar och mindre hus som väl anpassade till naturen.

Det finns ingen anledning till att tillåta en total byggyta för bostadsändamål på mer än 200 kvm för någon fastighet, då detta alltför mycket skulle ändra områdets karaktär.

Inget värde av att anlägga parkeringsplatser eller gemensamma brygganläggningar på ön. Besökande bör i första hand som idag parkera utanför strandskyddat område. Gemensamma bryggor på föreslagna platser är olämpliga eftersom det är grunt. Muddring bör ej tillåtas.

Vem betalar nya vägavsnitt?

Vem betalar underhållet av dessa nya vägavsnitt?

Vem betalar den förväntade, förbättrade standarden på den övriga vägen?

Vem bekostar de gemensamma bryggorna och vägen fram till dessa?

Kommer anslutning till vatten- och avloppsanläggningen att ske på frivillig basis eller blir det tvångsanslutning, och till vilken kostnad?

Hur kommer planen specificeras vad gäller de två tomterna bakom 2:31 när det gäller markplanering och sprängning?

Kommentar:

Detaljplaneringen av Nötön syftar till att ge förutsättningar för ytterligare avstyckningar och bebyggelse. Under samrådet i planprocessen ges möjlighet att lyfta alla frågeställningar som ytterligare behöver belysas innan planen kan antas. Detta gäller även den fortsatta planeringen av Nötön som kommer att ske i samråd med länsstyrelsen.

Enligt länsstyrelsen yttrande är det också av stor vikt att Nötön detaljplanläggs och att ett helhetsgrepp tas för att få en hållbar vatten- och avloppslösning som minskar belastningen på marken från bebyggelsen och även förbättrar vattenkvaliteten i Väneren.

Respektive markägare bekostar byggandet av nya vägar. Därefter får varje avstyckad tomt andel i vägföreningen genom en ny lantmäteriförrättning i vilken även underhåll och förbättringar är reglerade.

Bryggor och anslutning bekostas av markägarna och därefter får de nya tomterna rättighet i bryggor genom lantmäteriförrättning och avgift för båtplats.

Alla avlopp på Nötön måste uppgraderas till godtagbar standard. En anslutning till det planerade kommunala avloppsnätet beräknas till ca

10. Pia Kilberg, daterat 2010-02-28

En muddring av viken på väster sida om Nötön skulle vara positivt för fågellivet.

Årlig vassröjning har gjort det möjligt för ett fågelliv i viken. Under lågvattenperioder 2009 fanns få häckande arter i viken .

Det skulle vara bra att muddra en bit upp i viken, få genomrinning och därmed ett rikare fågelliv.

Kommentar:

När kommunen vid ett tidigare samråd med länsstyrelsen lyfte frågan om muddring ansågs det medföra för stor miljöpåverkan.

11. M o B Bijlenga, Knyttkärr 1:22

De frågeställningar och tveksamheter som påpekas i yttrandet behöver belysas ytterligare i utställningshandlingen.

Planbeskrivningen innehåller många tveksamheter och även rena felaktigheter.

Den befintliga planbeskrivningen kan inte anses vara ett beslutsunderlag.

Om kommunen fortfarande överväger om det är möjligt att upphäva strandskyddet och detaljplanera området bör ett nytt underlag för beslut tas fram. Planförslaget utgör ett allvarlig inskränkning för det rörliga friluftslivet.

Vi vill kraftfullt avvisa förslaget till upphävande av strandskyddet på Nötön och den omfattande exploatering som föreslås, med stora byggrätter utan hänsyn till de fritidsboendes och det rörliga friluftslivets intressen.

Vi anser också att kommunen med detta förslag går mot de riktlinjer som antagits i miljöbalken 7 kap 18 § om under vilka villkor strandskyddet för ett område kan upphävas, speciellt med tanke på att området är klassat som riksintresse för friluftslivet.

Vi kan ej acceptera förslaget till båtuppläggningsplats och placering av brygganläggning enligt föreslagen detaljplan.

Utifall en detaljplan med nya fastigheter skulle genomföras av kommunen, så föreslår vi färre tomter med mindre byggrätter med placering längre från vår tomt och med en alternativ dragning av vägen till denna kvartersmark utan fri insyn till vår lågt belägna tomt, samt att ett tillräckligt stort bevuxet grönområde avsätts mellan kvartersmarken och vår fastighets infart, där infiltration av dagvatten kan ske.

Kommentar:

Planprocessen består av tre moment nämligen samråd, utställning och antagande. Ett detaljplaneförslag skall samrådats med länsstyrelsen, andra myndigheter och remissinstanser.

I samrådsskedet klarläggs de frågeställningar som är specifika för aktuellt planförslag och som måste utredas innan beslut om antagande kan ske. Samrådsförslaget revideras, kompletteras till ett utställningsförslag som på nytt delges myndigheter och boende.

I det fortsatta planarbetet för Nötön kommer samråd att ske med länsstyrelsens vattenvårdsenhet, naturvårdsenhet och samhällsbyggnadsenhet.

12. A-S Nilsson, U Johansson, M Bijlenga ,A Nilsson

Föreslagen plan står i strid med allmänhetens intressen enligt allemansrätten och i strid med att området är ett riksintresse för friluftsliv.

Emot att förslaget innehåller förslag på tomter inom det generella strandskyddet på 100 m. Emot att två nya tomter föreslagits mellan arrendet på Knyttkärr 1:19 och 2:28 samt de två tomterna på Knyttkärr 2:3

Allmänhetens tillträde till området är helt borta om den föreslagna detaljplanen vinner lag kraft och detta kan inte vara förenligt med det faktum att ön ingår i det område som klassats som riksintresse för friluftslivet.

Vissa delar av Nötön befinner sig utanför den bullerzon som länsstyrelsen har lagt runt vägen E45. Detta faktum är skäl nog för att begränsa antalet nya fastighetsbildningar på ön.

Växt- och djurlivet ska utredas.

Fornlämning är inte redovisad.

Kostnadsberäkning av åtgärder för vägar, vatten och avlopp redovisas.

Eventuellt finns ett servitut för båtplats på väster sida om ön.

Reproduktionsområdet i viken på västersidan av ön ska fredas. Ingen muddring.

Parkeringsplatsens storlek och placering ifrågasätts.

Kommentar:

I det fortsatta planarbetet för Nötön kommer samråd att ske med länsstyrelsens vattenvårdsenhet, naturvårdsenhet och samhällsbyggnadsenhet som har full inblick i den kommunala planeringen.

13. A Leufvén, B N Gustafsson, E Jansson, B Höök, B Höök

Kopia av skrivelse ang vägen under punkt 8.

Kommentar: Se under punkt 8.

14. Leif Hermansson, Knyttkärr 2:28

Marken mellan arrendet på Knyttkärr 1:19 och 2:28 används för att komma ner och bada på stranden. Det är ett av de ställen som man kan göra detta utan att störa någon.

Med tanke på att kommande generationer ska kunna komma ner till stranden, så vore det fel att bygga hus mellan befintliga fastigheter.

Kommentar:

Innan utställningsskedet ska kommunen samråda med länsstyrelsen om den slutgiltiga lokaliseringen av de nya tomterna.

15. Ulla-Britt Theander, Knyttkärr 1:21

Kostad för åtgärder för vägen? Vem betalar?

Vem är ansvarig för skador på vägen vid byggnation?

Kommentar:

Se under punkt 8.

16. Lars Linge Knyttkärr 2:27, Margareta Johansson, Knyttkärr 2:13

Kopia av skrivelser under punkt 8

Kommentar: Se under punkt 8.

18. Lasse Lind, Åmålsbo

Detaljplanen verkar genomarbetade och bra, jag har inga erinringar mot den föreslagna exploateringen och det är bra att inte ytterligare strandområden tas i anspråk.

Ta med mer om tillgängligheten till stränderna för allmänheten. Undersök möjligheter att utöka denna tillgänglighet genom bestämmelser i planen. Det gäller främst den nordöstra delen där det finns attraktiva och obebyggda stränder. Problemet för allmänheten är att man kan uppleva sig gå på tomtmark fast man inte gör det, och därmed avhålls från att besöka stränderna. Man vill ju inte vara så närgången att det kan kännas störande för dem som har stugor.

Ställen där det är/skulle vara möjligt och lämpligt att från vägen ta sig ner till stranden utan att komma att vistas mitt framför ett hus kunde lyftas fram. Kanske genom enkel skyltning och försiktigt röjda stigar, och/eller genom att fastighetsägarna på just dessa ställen genom planbestämmelse åläggs att uppföra staket/gärdesgård/mur eller liknande som tydliggör

gränsen mellan tomt och det allmänt tillgängliga området. Vad som kan vara juridiskt och praktiskt möjligt kan ni säkert bedöma bättre än jag, men nu har jag i alla fall gett några uppslag att fundera på.

Om något i denna riktning kunde tas med till den slutliga utställningen av planförslaget vore det bra.

Kommentar:

Linds synpunkter är relevanta till de förutsättningar som finns på Nötön.

Fastighetsägarna på Nötön har i skrivelser framfört att "enligt allemansrätten är den hemfridszon som vi fastighetsägare kan hävda runt vår egen bostad begränsad till 20-25 meter. Den hänsyn som en person som rör sig i naturen däremot ska visa den boende är utsträckt till 60 meter då bostadsbyggnaden ligger i ett öppet läge."

Med en denna tolkning från de fastighetsägare som getts möjligheter till vattennära avstyckningar och privatiseringar av strandområden utmed norra, östra och sydvästra sidan är allmänheten redan idag hindrade att nå strandområdena.

19. Anne-Marie Fagerli, arrende Knyttkärr 1:19

Nya tomter bör under inga omständigheter placeras inom 100 meter från stranden. Låt för all del de siste strandtillgångarna för allmänheten var som de är i dag. Många ställen på ligger stugorna helt nere vid vattnet, det är därför viktigt att inte spärra tillgången ner till sjön på de få ställen som finns kvar.

Är det tillåtet med parkeringsplats i strandzonen. Om byggnationen blir som på kartan så finns det inga våtmarksområden, det blir inga områden kvar där man kan promenera, plocka bär, njuta av naturen och i plats kvar för djur och fåglar.

Inventering av växt- och djurliv ska göras. Är Nötön ett kulturområde som skall tillvaratas?

Begränsa byggnadsytan till 200 kvm.

Fornlämningar finns på ön. Kostnader för vägen ska redovisas.

Nötön kommer fortsättningsvis inte att vara ett rekreationsområde.

Kopia av skrivelsen under punkt 8 har även skickats in.

Kommentar:

I det fortsatta planarbetet för Nötön kommer samråd att ske med länsstyrelsens vattenvårdsenhet, naturvårdsenhet och samhällsbyggnadsenhet som har full inblick i den kommunala planeringen.

Se även kommentaren under punkt 8.

20. Bengt Höök, Lennart Höök, Björn Höök, Knyttkärr 2:34

Invändning mot den plats som för båtbygga som planerats strax norr om fastigheten knyttkärr 2:34. Vi anser att placeringen är olämplig. Istället bör båtplatsen placeras söder om fastigheten Knyttkärr 2:34.

Motiveringen för detta är att vattenområdet vid föreslagen båtplats är en mycket grund vassvik med ett mycket grunt vattendjup samt att den i detaljplanen föreslagna placeringen innebär en ökad belastning på fågellivet i vassviken. För att anlägga båtplatsen och att nå

den från farbart vatten krävs muddringsarbeten, vilket skulle bryta mot de miljöriktlinjer som angivits för exploatering av området.

Kommentar:

I det fortsatta planarbetet för Nötön kommer samråd att ske med länsstyrelsens vattenvårdsenhet, naturvårdsenhet och samhällsbyggnadsenhet som har full inblick i den kommunala planeringen.

21. Gemensam skrivelse från B o M Bijlenga, E Jansson, BN Nicklasson, B L B Höök, A Lufvén, UB Theander, C Palmring, A Nilsson, U Johansson, L Hermansson

Kopian av skrivelse under punkt 8.

Kommentar: se under punkt 8.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Bygg- och planerheten föreslår bygg- och miljönämnden att godkänna samrådsredogörelsen daterad 2010-03-02 samt att i samråd med länsstyrelsen omarbeta planförslaget inför utställning.

Åmåls kommun

Bygg- och planerheten

.....
Laila Nilsson