



2020-02-12

Dnr: SBF-2018-2135

Plan &amp; bygg

Veronica Nuija

## Detaljplan för del av Lagnö 2:29, samrådsredogörelse och granskningsutlåtande

### Samråds- och granskningsförfarande

Samråd enligt plan- och bygglagen 5 kap 11§ har genomförts under perioden 2019-03-07 – 2019-03-24. Granskning av planförslaget genomfördes 2019-11-16 - 2020-01-19 vilket kungjordes i ortstidning.

### Inkomna synpunkter under samråd

Under samrådstiden inkom **13** yttranden, varav **10** framförde synpunkter.

Remissinstanser	Svar	Inkom datum
Länsstyrelsen	Synpunkter	2019-03-28
Lantmäteriet	Inga synpunkter	2019-03-18
Räddningstjänsten Östra Götaland	Inga synpunkter	2019-04-04
E.On Elnät AB	Synpunkter	2019-03-14
E.On Värme AB	Ingen erinran	2019-03-21
Skanova	Synpunkter	2019-03-11
Barn- och utbildningsförvaltningen	Synpunkter	2019-03-20
Serviceförvaltningen	Synpunkter	2019-04-15
Sakägare	Svar	Inkom datum
Sakägare 1	Synpunkter	2019-03-18
Sakägare 2	Synpunkter	2019-03-23
Sakägare 3	Synpunkter	2019-03-23
Sakägare 4	Synpunkter	2019-03-24
Sakägare 5	Synpunkter	2019-03-12

### Inkomna synpunkter under granskning

Under granskningstiden inkom **6** yttranden, varav **3** framförde synpunkter.

Remissinstanser	Svar	Inkom datum
Länsstyrelsen	Inga synpunkter	2020-01-16
Lantmäteriet	Synpunkter	2020-01-18
E.On Elnät AB	Inga synpunkter	2020-01-21
Vattenfall	Inga synpunkter	2020-01-08



2020-02-12

Dnr: SBF-2018-2135

Sakägare	Svar	Inkom datum
Sakägare 1	Synpunkter	
Sakägare 2	Synpunkter	

## Yttranden från remissinstanser vid samrådet

Länsstyrelsen framför att förslaget behöver utvecklas gällande beskrivning av påverkan på riksintresse för rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap 1–2 §, riksintressen obruten kust MB 4 kap. 3 §, riksintresse friluftsliv och naturvård MB 3 kap § 6.

En tydligare beskrivning av lösning av VA efterfrågas samt att dricksvattenförsörjningen redovisas ytterligare.

En bedömning av de geotekniska förhållandena ska göras men kan bedömas utifrån tidigare gjorda utredningar.

En redovisning av utformning av bebyggelse utifrån riskhänsyn vid olyckor bör göras.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

### Kommentar:

*En utförligare beskrivning av riksintressena läggs till i planbeskrivningen. Bedömning att genomförande av planen inte innebär påtaglig skada på riksintressena kvarstår.*

*Den befintliga reningsanläggningen finns direkt nordost om och utanför planområdet. Planens genomförande innebär att toppbelastningen per dygn från besökare minskar från ca 250 till 120 besökare vilket innebär att reningsanläggningen har tillräcklig kapacitet. Gällande dricksvattenförsörjning försörjs området idag genom tre borrhål varav två utnyttjas under högsäsong och det tredje är reserv. Det är saltinträngning i borrhålen och två osmosfilter används idag för att ta bort saltet. Kapacitet idag är 25 kbm/dygn. En utförligare beskrivning av VA och dricksvatten läggs till i planbeskrivningen.*

*Det finns inga tidigare geotekniska utredningar för planområdet. Planbeskrivningen kompletteras med en jordartskarta. Vid bygglov ska grundläggning fastställas vilket innebär att en geoteknisk bedömning kommer att utföras i det skedet.*

*Planen har samrått med räddningstjänsten som har ingen erinran. En upplysningstext läggs in i planbeskrivningen om att BBR:s krav för bostäder och hotell ska följas. Detta prövas i bygglovet.*

Lantmäteriet framför att de har ingen erinran mot planen.



2020-02-12

Dnr: SBF-2018-2135

*E.On Elnät AB* framför att en nätstation finns inom området som skall klara av eventuell kommande effektökning.

Kommentar:

*Elförbrukningen förväntas minska då antal besökare/boende kommer att minskas från en toppbelastning per dygn på 250 till 120 besökare/boende.*

*E.On Energilösningar AB* framför att de har ingen erinran mot planen.

*Skanova* framför att de har ledningar/kanalisation i detaljplaneområdet och önskar att de kan behålla sitt nuvarande läge. Detta ska noteras i planhandlingarna. Om flytt måste vidtas förutsätter *Skanova* att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

*Informationen har delgetts exploatören och en upplysning läggs till i planbeskrivningen.*

*Barn- och utbildningsförvaltningen* framför att de konstaterar att det finns en god tillgång på skol- och förskoleplatser och ser positivt på alla insatser som görs för ytterligare byggnation.

Kommentar:

*Noteras*

*Serviceförvaltningen* framför att de ställer sig bakom planen med medskick om rekommendationer kring vatten och avlopp och avfall. De husbilar och husvagnar som tidigare nyttjat ytan har haft en separat latrintömning och därmed inte belastat avloppsanläggningen. Det innebär att toppbelastningen kommer att ökas vid genomförande av planen. Befintlig Va-anläggning ligger idag i utkanten av området och vid en utbyggnad kommer den bli mer centralt lokaliserad vilket kan ge ökade luktproblem. Det framkommer inte i planen hur dricksvattenfrågan ska lösas.

Gällande avfall föreslås en bättre placering för sophantering så att sopbilarna inte behöver köra igenom området samt en redaktionell synpunkt.

Kommentar:

*Den befintliga reningsanläggningen införlivas i planområdet. Genomförande av planen innebär att befintliga anläggningen byts ut. Beskrivning av avloppslösningen läggs till i planbeskrivningen.*

*Gällande dricksvattenförsörjning försörjs området idag genom tre borrhål varav två utnyttjas under högsäsong och det tredje är reserv. Det är saltinträning i borrhålen och två osmosfilter används idag för att ta bort saltet. Kapacitet idag är 25 kbm/dygn. En beskrivning dricksvatten läggs till i planbeskrivningen.*



2020-02-12

Dnr: SBF-2018-2135

*Gällande avfall går inga transporter genom planområdet utan runt. Avfallet från besökare/boende förväntas minska då antalet besökare/boende minskar från 250 till 120 personer.*

*Planbeskrivningen ändras enligt redaktionell synpunkt.*

## **Yttranden från sakägare inkomna under samrådet**

*Sakägare 1 framför att byggnationen som föreslås tillåts i höjd med havsnivån vilket inte är lämpligt med tanke på förmodad höjd havsnivå. Sakägaren är orolig för påverkan på vattentillgången och efterfrågar en geologisk undersökning om detta. Bedömningen att trafiken kommer att minska är inte helt korrekt, då annan trafik än tung kommer att öka. Sakägaren menar att pga. att Skärgårdsbyn är en turistmagnet ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.*

Slutligen framför sakägaren att dennes utsikt kommer att påverkas negativt av föreslagen bebyggelse vilket har en negativ påverkan på fastighetens värde.

### Kommentar:

*Gällande havsnivån ligger planområdet mellan 2 till 3 meter över havet. SMHI och SGI har tagit fram ett kartverktyg som redovisar olika scenarier för havsnivåhöjning och framtida medelhavsnivå. Sett till scenario år 2050 och år 2100 med den högsta prognosticerade havsnivån ligger planområdet utanför område för havsnivåhöjning. Planbeskrivningen kompletteras med kartor på förväntad havsnivåhöjning.*

*Färske vatten tas från ett av tre borrhål där alla har saltvatteninträngning idag. Ett osmosfilter är idag installerat med en kapacitet om 25 kbm/dygn. Färskevattenuttag bedöms inte påverka befintliga brunnar. Vid ev. fortsatt exploatering kommer sjövattnet att användas, men detta gäller inte för berörd detaljplan.*

*Trafiken bedöms inte öka samt att andel tung trafik med busbilar/ busvagnar kommer att minska då campingplatser tas bort.*

*Planen har samrått med Länsstyrelsen som instämmer i bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.*

*Nockhöjden varierar mellan +10 och +13,5 över nollplanet vilket innebär att föreslagen bebyggelse kan vara ca 6 m i mittendelen av planområdet och ca 9,5 m hög i övriga delar. Föreslagen bebyggelse är ej så pass hög att utsikten mot havet kommer att påverkas så pass negativt att en begräsning av byggrätten behöver göras.*

*Sakägare 2 och 3 framför att man inte bör se utbyggnaden av Skärgårdsbyn i separata etapper utan att konsekvensen av hela utbyggnaden borde beskrivas gällande miljöbelastning. Vattentillgången är redan idag ett problem och en konsekvensbeskrivning och handlingsplan för detta bör upprättas. En alternativ vattenkälla borde bara kräva för föreslagen byggnation. Sakägarna ställer frågan vems ansvar är vattentillgången och kvalitén på vattnet.*



2020-02-12

Dnr: SBF-2018-2135

Sakägaren framför även att föreslagen bebyggelse kommer innebära negativa konsekvenser för landskapet gällande utsikt och naturvärden men även sociala värden och att föreslagen bebyggelse inte tar hänsyn till höjda havsnivåer vilket borde ha belysts i planen. Vid utbyggnad av området menar sakägarna att det är mer lämpligt att bygga i området norr om nuvarande stugby.

Gällande trafik är vägen till Mon är idag inte dimensionerad för tung trafik och trafiken kommer att öka. Vägens förhållanden bör därför undersökas.

Sakägarna efterfrågar även fler tillfällen för information och anser att samrådstiden varit för kort.

#### Kommentar:

*Det är endast miljöbelastningen för genomförandet av denna detaljplanen som bedöms. Vid en detaljplanering av vidare områden kommer ytterligare bedömning om miljöbelastningen att göras. Detaljplanen har samrått med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.*

*Gällande dricksvattenförsörjning försörjs området idag genom tre borrhål varav två utnyttjas under högsäsong och det tredje är reserv. Det är saltinträning i borrhålen och två osmosfilter används idag för att ta bort saltet. Kapacitet idag är 25 kbm/dygn. En utförligare beskrivning av VA och dricksvatten läggs till i planbeskrivningen.*

*Utsikten kommer att påverkas, men påverkan bedöms inte innebära en så pass negativ konsekvens att byggrätten ska begränsas. Föreslagen bebyggelse bedöms inte ha negativ påverkan på andra natur- eller sociala värden.*

*Gällande havsnivån ligger planområdet mellan 2 till 3 meter över havet. SMHI och SGI har tagit fram ett kartverktyg som redovisar olika scenarier för havsnivåhöjning och framtida medelhavsnivå. Sett till scenario år 2050 scenario år 2100 med den högsta prognosticerade havsnivån ligger planområdet utanför område för havsnivåhöjning. Planbeskrivningen kompletteras med kartor på förväntad havsnivåhöjning.*

*Trafiken bedöms inte öka samt att andel tung trafik med husbilar/ busvagnar kommer att minska då campingplatser tas bort. En minskning av andel tung trafik bedöms som positivt utifrån att det minskar efterfrågan på stora mötesfickor etc. på vägen vilket idag är ett problem.*

*Kommunen noterar synpunkt om informationsutbytet.*

*Sakägare 4 framför att föreslagen bebyggelse kommer ha negativa konsekvenser för utsikten. Det finns ett problem med att gäster, besökare och andra inte respekterar annans mark utan går i närliggande åker eller på andras tomter. Vid samrådsmötet framfördes synpunkter som sakägaren ställer sig bakom. Dessa är: riksintresse för öppna landskap, negativ påverkan på utsikt, att byggrätten medger annat än vad som beskrivs föreslås byggas, att illustrationen är missvisande då den inte visat maximal utnyttjande av byggrätten och att avstyckning och privatisering inte förhindras. Förslaget bör*



2020-02-12

Dnr: SBF-2018-2135

omarbetas för att bevara den obrutna siktlinjen och man bör redovisa ett maximalt utnyttjande av byggrätten.

Kommentar:

*Utsikten kommer att påverkas, men påverkan bedöms inte innebära en så pass negativ konsekvens att byggrätten ska begränsas ytterligare. Föreslagen bebyggelse kommer ej bli så pass hög att utsikten över havet kommer att skymmas helt. Siktlinjer mot havet kommer att finnas.*

*Informationen om besökare etc. som går på annans mark har delgetts exploatören. Detta förväntas inte öka genom den förändrade boendeform som planen innebär*

*Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap 1–2 §, riksintressen obruten kust MB 4 kap. 3 §, riksintresse friluftsliv och naturvård MB 3 kap § 6. En utförligare beskrivning av riksintressena läggs till i planbeskrivningen. Bedömning att genomförande av planen inte innebär påtaglig skada på riksintressena kvarstår.*

*Den totala tillkommande bruttoarean (BTA) regleras till max 2100 alt. 1900 kvm, beroende på om man uppför två botellängor och stugor eller en hotellänga och resterade stugor. BTA:n fördelas på tre ytor. Det är inte möjligt att bygga högre än eller större än angiven egenskap. Nockhöjden varierar mellan +10 och +13,5 över nollplanet vilket innebär att föreslagen bebyggelse kan vara ca 6 m i mittendelen av planområdet eller 9,5 m hög i övriga delar. En ytterligare illustration över hur byggrätten kan nyttjas kompletteras till planbeskrivningen.*

*Avstyckning beskrivs på s.14 i planbeskrivningen: ” De tillkommande mindre stugorna kan ingå i en eller flera bostadsrättsföreningar som ska ha möjlighet att bilda egen fastighet genom skiftesavstyckning från huvudfastigheten Lagnö 2:29. Varje skifte ska ha en storlek av varje stugas BYA samt en radie om 1,5 meter från varje enskild byggnads fasadliv för att möjliggöra åtkomst för underhåll etc. Altaner/ balkonger etc. som är sammanbyggd med stuga ska också ingå i skiftet. Fastighetsreglering regleras inte i detaljplanen.”*

*Sakägare 5 framför att det kan ifrågasättas om riksintresse för öppna landskap är tillgodosett, att den obrutna siktlinjen inte behålls, att byggrätten medger annan bebyggelse än den som är föreslagen i illustrationen, att illustrationen inte visar maximalt utnyttjande av byggrätten och att avstyckning och privatisering inte förhindras. Förslaget bör omarbetas för att ta tillvara siktlinjen och att maximalt utnyttjande av byggrätten bör redovisas. En fråga som ställs är huruvida en trafikutredning gjordes när bygglov gavs för butik. Vägföreningen bör även bevaka om trafikmängderna ändras vilket föranleder att andelstalen i föreningen ska göras om.*

Kommentar:

*Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap 1–2 §, riksintressen obruten kust MB 4 kap. 3 §, riksintresse friluftsliv och naturvård MB 3 kap § 6. En utförligare beskrivning av riksintressena läggs till i planbeskrivningen.*



2020-02-12

Dnr: SBF-2018-2135

*Bedömning att genomförande av planen inte innebär påtaglig skada på riksintressena kvarstår.*

*Den totala tillkommande bruttoarean (BTA) regleras till max 2100 alt. 1900 kvm, beroende på om man uppför två hotellängor och stugor eller en hotellänga och resterade stugor. BTA:n fördelas på tre ytor. Det är inte möjligt att bygga högre än eller större än angiven egenskap. Nockhöjden varierar mellan +10 och +13,5 över nollplanet vilket innebär att föreslagen bebyggelse kan vara ca 6 m i mittendelen av planområdet eller 9,5 m hög i övriga delar. En ytterligare illustration över hur byggrätten kan nyttjas kompletteras till planbeskrivningen.*

*Anstyckning beskrivs på s.14 i planbeskrivningen: ” De tillkommande mindre stugorna kan ingå i en eller flera bostadsrättsföreningar som ska ha möjlighet att bilda egen fastighet genom skiftesavstyckning från huvudfastigheten Lagnö 2:29. Varje skifte ska ha en storlek av varje stugas BYA samt en radie om 1,5 meter från varje enskild byggnads fasadliv för att möjliggöra åtkomst för underhåll etc. Altaner/ balkonger etc. som är sammanbyggd med stuga ska också ingå i skiftet. Fastighetsreglering regleras inte i detaljplanen.”*

*Utsikten kommer att påverkas, men påverkan bedöms inte innebära en så pass negativ konsekvens att byggrätten ska begränsas. Föreslagen bebyggelse kommer ej bli så pass hög att utsikten mot havet kommer att skymmas helt. Siktlinjer mot havet kommer att finnas.*

*Det är inte relevant för denna planen om en trafikutredning har gjorts till tidigare beviljat bygglov.*

*Vägföreningen har separat inte haft några synpunkter på varken information från markägaren eller på detaljplaneförslaget.*

## **Yttranden från remissinstanser under granskning**

*Länsstyrelsen framför att de inte har några synpunkter på förslaget.*

*Lantmäteriet skrivet att användningen B, O och N och egenskapsbestämmelse om begränsning av bebyggandet omfattning kan vara motstridigt mot syftet med planen. Det kan vara svårt att definiera gränsen mellan tillfällig vistelse och bostäder av varaktig karaktär. De framför även att grundkartan gällande fastighetsgränser behöver ses över samt att datumet för grundkartans upprättande behöver uppdateras.*

### Kommentar:

*Detaljplanen ämnar vara flexibel i sin användning och tillåta både vistelse av varaktig och tillfällig karaktär samt att flera personer kan dela på boendet likt en andelsbostad där bostaden hyrs ut perioder av året. En fastighetsrättslig liknelse skulle kunna vara fjällstugor där flera personer delar på boendet veckovis. Användningen B, O och N ses därför inte som motstridiga mot syftet med planen som är att bland annat utveckla området med fritidsboenden.*

*En översyn av grundkartan sker inför antagande.*



2020-02-12

Dnr: SBF-2018-2135

E.ON El framför att de har inga synpunkter på förslaget.

Vattenfall har inga synpunkter på förslaget.

## Yttranden från sakägare inkomna under granskning

*Sakägare 1* framför att alla etapper av utbyggnad av Mon ska bedömas som en helhet för att bedöma miljöbelastningen av utbyggnaden. Utbyggnaden kommer få negativa konsekvenser för vattenmiljön och djurlivet i området samt ett ökat markslitage. Även belastningen på vägen kommer att öka och buller från ökad båt- och skotertrafik som kommer störa havsörnar och berguvar i området. Länsstyrelsen borde därför göra en utredning angående berguvars häckning i området. Angående vattenförbrukning ska ytterligare byggnation bara tillåtas om en anläggning för rening av saltvatten byggs samtidigt som hotell och stugor byggs. Trafiken till området kommer att öka. Utsikten från sakägarens fastighet kommer påverkas negativt och marknadsvärdet därför kommer att minska och ger förslag på alternativ placering av föreslagen byggnation med byggnation längs befintlig parkeringsyta. Föreslagen bebyggelse kan endast godkännas under förutsättning att avsaltningsanläggning byggs och att vägen till Mon byggs om med breddningar och vägbulor. Ytterligare stugor kan placeras på mer höglänt terräng vilket även är bra med tanke på att marken idag blir översvämmad vid högt vatten och skyfall.

### Kommentar:

*Det är endast miljöbelastningen för genomförandet av denna detaljplan som bedöms. Vid en detaljplanering av vidare områden kommer ytterligare bedömning om miljöbelastningen att göras. Detaljplanen har samrått med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.*

*Gällande vattenförsörjning finns det möjlighet att anlägga en sådan avsaltningsanläggning som beskrivs i planbeskrivningen om behov av en sådan anläggning skulle uppkomma.*

*Trafiken bedöms inte öka samt att andel tung trafik med husbilar/ busvagnar kommer att minska då campingplatser tas bort. En minskning av andel tung trafik bedöms som positivt utifrån att det minskar efterfrågan på stora mötesfickor etc. på vägen vilket idag är ett problem.*

*Utsikten kommer att påverkas, men påverkan bedöms inte innebära en så pass negativ konsekvens att byggrätten ska begränsas. En ytterligare vystuide från infartsvägen (Moonvägen) läggs till i planbeskrivningen. Gällande översvämningar ligger planområdet utanför den zon som ev. påverkas av översvämningar vid högt vatten eller skyfall.*

*Sakägare 2* anser att etapputbyggnaden av Mon inte kan ses som separata och en helhetsbedömning gällande miljöbelastning ska ske och att de inte anser att detaljplanen inte medför någon betydande miljöbelastning. Trafiken till området kommer att öka och förslag är att en alternativ väg till Mon kan anläggas och att en plan för hur trafiksituationen ska förbättras är





2020-02-12

Dnr: SBF-2018-2135

nödvändig före en tänkt nybyggnation/utbyggnad. Vidare anser sakägaren att utsikten kommer att påverkas negativt och ger förslag på alternativ placering av föreslagen bebyggelse. Gällande vattenförbrukningen är det inte är rimligt att belasta färskvattentillgången ytterligare med en planerad hotell- och utökad restaurangverksamhet.

#### Kommentar:

*Det är endast miljöbelastningen för genomförandet av denna detaljplan som bedöms. Vid en detaljplanering av vidare områden kommer ytterligare bedömning om miljöbelastningen att göras. Detaljplanen har samrått med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.*

*Trafiken bedöms inte öka samt att andel tung trafik med husbilar/ busvagnar kommer att minska då campingplatser tas bort. En minskning av andel tung trafik bedöms som positivt utifrån att det minskar efterfrågan på stora mötesfickor etc. på vägen vilket idag är ett problem.*

*Utsikten kommer att påverkas, men påverkan bedöms inte innebära en så pass negativ konsekvens att byggrätten ska begränsas. En ytterligare vystuide från infartsvägen (Moonvägen) läggs till i planbeskrivningen.*

*Gällande vattenförsörjning finns det möjlighet att anlägga en sådan avsaltninganläggning som beskrivs i planbeskrivningen utanför planområdet, om behov av en sådan anläggning skulle uppkomma i framtiden. Inom planområdet planeras ingen utökad restaurangverksamhet.*

## **Ändringar av planförslaget**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort följande ändringar till följd av inkomna yttranden:

- Utförligare beskrivning om
  - Riksintressen
  - VA- och dricksvattenlösning
  - De geotekniska förhållandena
  - Brandkrav, utformning av bebyggelse
  - Havsnivåhöjning
- Ytterligare illustrationer över hur byggrätten kan nyttjas
- I övrigt redaktionella justeringar