



Diarienummer: 2018-196

Datum: 2024-08-16

Detaljplan: Gårvik Västra

Mötesanteckningar

Datum: 2024-08-16
Tid: 14:00-15:00
Plats: Gårviks badplats
Mötet avser: Granskningshandlingar Gårvik Västra
Mötesansvarig: Lisa Gunnarsson, Elin Tibell
Närvarande: Munkedals kommun: Lisa Gunnarsson, Elin Tibell och Hampus Johansson
Västvatten: Markus Svedin och Elin Wassenius
Fastighetsägare: Enligt närvarolista (ej fullständig)

Mötespunkter

Kort om granskningen

Sedan samrådet har utredningar uppdaterats, kvartersmarken setts över och avstämningar gjorts med bland annat Länsstyrelsen, Västvatten, Trafikverket och fastighetsägare. Risk för blocknedfall inom området har utretts, åtgärdats och slutbesiktigats.

Granskningshandlingarna har justerats utifrån samrådssynpunkter, avstämningar och även anpassats till viss del utifrån ett barnperspektiv.

Granskningen pågår till 1/9. Granskningsutlåtande upprättas. Om inga större ändringar görs efter granskningen kan antagandehandlingar tas fram för att antas av KF. Preliminärt Q4 2024.

Justeringar i planhandlingarna efter samrådet

Plangränser

Planen har delats i två, Gårvik Västra och Gårvik Sydöstra. Ödsbyfastigheterna har ett eget planområde (Gårvik Sydöstra) och plangränsen går öster om Gårviksvägen. Även kaj och sydligaste delen av Gårviksvägen har utgått från Gårvik Västra. Plangränsen i väster har utökats efter samrådet och följer nu byggnadsplanens gräns där Lökeberg ga:5 är bildad. Lastageplatsen vid Lilla Gårvik har tagits bort från planen.

Vägar

Omledningsvägen vid Gårvik Östra har delvis iordningställt. Första etappen är klar. Den andra delen avses få standardhöjning i samband med VA-arbetet som beräknas ske 2025–2026.

Inom planområdet har plankartan möjliggjort för mötesplatser, bredare väg och vändplatser.

Parkeringar

Parkeringar längs Gårviksvägen har tagits bort, två parkeringar kvarstår, en för rörelsehindrade och en till Gula villan.

Parkeringsplatser har tillkommit för vissa fastigheter som tidigare saknat parkeringsmöjlighet inom sin fastighet.

Gångvägar

Gångvägar har tillkommit i plankartan för att göra området mer gångvänligt och för att skapa gena stråk till havet. Dessa gångvägar regleras i exploateringsavtalen.

Svårt att anpassa Gårviksvägen för gångtrafik, avstämningar med Trafikverket har skett. Kommunen kommer i samband med förstärkningsarbetet av Gårviksbäcken studera och detaljprojektera möjligheten att anlägga en gångväg i Gårviksbäcken. Gångvägen är inte utritad i plankartan då sträckningen inte är fastställd. Gångvägar får finnas inom användningen Natur.

Kvartersmark

Avstämningar har skett med fastighetsägare kring ev utökning av kvartersmark, där så är lämpligt. Markägare har kontaktat berörda. Handlar ofta om att få trappa, parkeringar och befintliga komplementbyggnader inom sin egen fastighet. Kvartersmark har både tillkommit och tagits bort sedan samrådet.

Allmän plats Natur

Natur har tillkommit i väster då plangränsen nu följer byggnadsplanens gräns i enlighet med bildad Lökeberg GA:5.

Ett naturstråk i den nordöstra delen av planområdet har lagts tillbaka där tidigare samrådsförslag föreslog kvartersmark. Lämplig sträcka för gångväg och avledning av dagvatten.

Mer Natur har tillkommit då mittenområdets vägsträckning gjorts om till återvändsgata.

I första hand har allmän plats Natur enskilt huvudmannaskap. Kommunalt huvudmannaskap finns där kommunalt omhändertagande av dagvatten sker, från dagvattendammen till Gårviksbäcken och ner till badplatsen, som också har kommunalt huvudmannaskap.

Kommunalt VA

Verksamhetsområde för VA avses bildas före 2032, vilket framgår av prioriteringsordningen i kommunens Vattentjänstplan. Gårvik Östra har högsta prioritet, därefter följer Hällevadsholm Vässje, Gårvik Lökeberg och Gårvik Västra.

Kommunalt omhändertagande av dagvatten kommer främst ske i ledningar och ledas till dagvattendamm eller magasin där det renas och fördröjs. Från dagvattendammen i mitten leds dagvattnet till bäcken.

Skyfallsvatten ingår inte i det kommunala omhändertagandet utan ska ledas bort utan att orsaka skador på bostadsbebyggelsen. På vissa ställen har diken pekats ut för att visa på möjliga lösningar för att leda bort dagvatten som inte ingår i det kommunala omhändertagandet.

Dagvattenkartan i planbeskrivningen är ett förslag på lösning som kommunen har tagit fram med stöd av dagvattenutredningen och uppgifter från Västvatten. Andra lösningar än de som är illustrerade är också möjliga. Västvatten kommer att göra en detaljprojektering av omhändertagandet efter att verksamhetsområde för VA har bildats.

Fråga: När verksamhetsområdet är bildat, hur lång tid kan verkställandet ta?

Svar av Västvatten: Vill inte lova något men så snabbt som möjligt.

Fråga: Sydöstra Gårvik står inte med i prioriteringslistan (i texten ovan)?

Svar: Ej skrivit med den, men den ligger på plats 5. Fullständig prioriteringsordning finns med i vattentjänstplanen på kommunens webbsida.

Fråga: Vägföreningen - ansvar för dagvatten?

Svar: Ja, vägföreningen ansvarar för avledning av dagvattnet från vägarna till den förbindelsepunkt som anvisas av västvatten. Fastighetsägare har ett ansvar att leda sitt dagvatten på tomten till anvisad förbindelsepunkt. Västvatten har ett ansvar att omhänderta ett så kallt 10-årsregn, ett normalregn. Skyfall, flöden som är mer än ett 10-årsregn, är inte

Västvattens ansvar. Det ska ledas bort på lämpligt sätt. Vägöreningen och Västvatten kan samarbeta kring frågan och t ex upprätta ett genomförandeavtal för att t ex dimensionera upp en ledning. Med genomförandeavtalet ger föreningen Västvatten uppdrag att dimensionera upp dike/ledning för att omhänderta en större volym än Västvattens ansvar. Tilläggskostnaden bekostas av föreningen. Västvatten kan ta ut en högre driftkostnad till följd av den ökade anläggningen.

Fråga: Dagmagasinet som är utlagt, vart dräneras det?

Svar: Det är underjordiskt och ska avledas i det kommande VA-nätet.

Fråga: Vart ska dagvattnet vid dagvattenmagasinet vid Lökeberg 1:81 avledas?

Svar: Utloppet ska ritas in i kartan, det finns ingen detaljprojektering gjord, men det kommer troligtvis ske i väster, ut i Natur.

Fråga: Dagvattnet från brunnen 1:76, vart ska den? Som jag läste ska samfällighetsföreningen se till att vattnet leds ifrån brunnen österut.

Svar: Dagvattnet för 1:76 har varit svårhanterlig, fastighetsägaren har haft problem, ett förslag från Västvatten är att ansluta brunnen till det kommunala ledningsnätet och leda vattnet runt 1:76 och 1:37 ner till Lilla Gårvik. Om ledningen behöver dimensioneras för ett större regn än ett 10-års kan genomförandeavtal tecknas med Västvatten för att göra ledningen tillsammans. Kommunens råd är att föra en dialog med Västvatten i samband med att de detaljprojekterar. Mellanskillnaden kommer att behöva bekostas av samfällighetsföreningen.

Planbestämmelser som förändrats

- Före detta kolonilott har ersatts med Bostadskomplement. Med bostadskomplement kan inte fastigheten avstyckas som fristående utan måste tillhöra en annan fastighet.
- Planbestämmelse m₁ har utgått, då den enligt den geotekniska utredningen inte längre behövs.
- Prickmark har ersatts med plusmark i norra delen mot Gårviksbäcken. Detta beror på att det inom området enbart finns sättningsrisk, ej skredrisk och "lättare" byggnader kan tillåtas.
- U-område och prickmark har tillkommit i östra delen mellan fastigheterna 1:71 och 1:74 på grund av befintliga elledningar.
- n₁ har tillkommit – markens höjd får inte ändras på grund av geotekniska och bergtekniska skäl.
- Gula villan och omklädningsrummet på badplatsen har fått varsamhetsbestämmelser (gäller utvändigt)

Fråga: Ingick toaletterna i Gula villans uppdaterade planbestämmelser?

Svar: Ja.

Fråga: Genomförandetid - varför 5 år?

Svar: Det mesta är redan bebyggt i detaljplanen, vilket generellt inte kräver en lång genomförandetid, men detaljplanen gäller även efter genomförandetidens slut.

Fråga: Vad är det för skäl att begränsa planen till endast 5 år?

Svar: Vanligtvis brukar det vara en längre genomförandetid där ny exploatering sker. Det finns möjlighet att ha olika genomförandetider. En längre för nybebyggelsen och en kortare för den befintliga. Kommunen har inte för avsikt att ändra eller upphäva detaljplanen efter den har vunnit laga kraft.

Fråga: Det står i planbeskrivningen att VA ska byggas ut under genomförandetiden. Vilket med 5 år inte stämmer med det ni tidigare sagt och tidplanen i vattentjänstplanen?

Svar: Det som vi menar att VA ska byggas ut inom genomförande av detaljplanen som inte är bundet till genomförandetiden. Vi kan se över planbeskrivningen och förtydliga detta.

Tillägg efter mötet: Det står i planbeskrivningen att införandet av VA bör ske under genomförandetiden. Kommunen ska se över ev ändring av längden för genomförandtiden.

Fråga: Vad gäller med bestämmelsen för höjder av suterränghus och varför är det inte samma som i Östra Gårvik?

Svar: Det är väldigt komplex fråga om byggnadshöjd för suterränghus och vi kommer att se över planbestämmelsen. Det har med åren kommit nya rättspraxis som gör att bygglovshandläggarna beräknar byggnadshöjden för suterränghus på ett annat sätt jämfört med tidigare. Det handlar om att kommunen inte vill ha väldigt stora hus i området, men samtidigt tillåta suterränghus där det är lämpligt. Vi kommer se över planbestämmelsen.

Tillägg efter mötet: Ett alternativ är att reglera byggnadsytan med BYA istället för BTA samt komplettera med en annan höjdsättning för suterränghus. Vi kommer se över detta efter granskningen och göra justeringar.

Fråga: Varför verkar planarbetet med Sydöstra Gårvik ha stannat av?

Svar: Det beror på prioriteringsordningen av pågående detaljplaner samt ett inkommande ärende i Munkedal om planering för ny skola som planhandläggarna har fått prioritera istället.

Funderingar som inkommit innan mötet

- **Genomförandetid 5 år**
Svar: Detaljplanen gäller även efter det att genomförandetiden har löpt ut. Under genomförandetiden kan inte detaljplanen upphävas eller ändras mot berörda fastighetsägares vilja och kan ses som en garanti att få använda detaljplanens ännu oanvända byggrätter.
- **Byggnadshöjd och suterränghus**
Svar: Kommunen kommer att se över detta.
- **Kommunalt huvudmannaskap för Natur i Lilla Gårvik och intill Lökeberg 1:87**
Svar: Felskrivning, rättelse kommer ske. Enskilt huvudmannaskap ska gälla vid Lilla Gårvik och 1:87
- **GA vunnit laga kraft**
Svar: Kommunen hade inte vid upprättandet av granskningshandlingarna tagit del av beslutet.
- **Oklarheter kring ansvar för Lökebergs exploatör ex mötesplats**
Svar: Exploatören iordningställer mötesplatsen i samband med genomförandet av detaljplanen. Om detaljplanen inte sker behövs inte mötesplatsen.
- **Trafikutredning Lökeberg**
Svar: Trafikutredningen för Lökeberg ligger nu tillgänglig på kommunens hemsida.
- **Konsekvenser av utökning för 1:68 (utfart, delning, kurva)**
Svar: Kommunen ser över ev utfartsförbud. Delning av tomten är teoretiskt möjlig. Sikten vid kurvan är godkänd, enligt Trafikutredning för Lökeberg.
- **Standard för vägen till nytt område**
Svar: Nuvarande standard har bedömts som tillräcklig för de 8 tillkommande tomterna. Lökås-Stensvik vägsamfällighet har inte inkommit med någon yrkan på att reglera standarden.
- **Dagvatten – oklarheter kring ansvar, flöden, beräkningar, karta och kostnader**
Svar: Vissa oklarheter kring dagvatten kommer finnas till dess att detaljprojektering sker. Utlopp i slutet av Trollkårsvägen kommer ritas in i dagvattenkartan. De uppskattade kostnaderna för diken har justerats pga avsaknad av diken och befintlig terräng.

Övriga Frågor

Gårvik badortsförening: Fråga gällande detaljplanens påverkan på Ga:5?

Svar: Det enskilda huvudmannaskapet gör att vi är försiktiga med att lägga ut onödiga planbestämmelser för att vi tänker att det är bättre att ni har friheten att göra som ni vill inom planbestämmelse Natur₁. Vill ni göra saker som t ex grillplats eller lekplats inom natur₁ så är ni välkomna att göra det då det är tillåtet inom allmänplats natur.

Fråga: Är det Ga:5 som ska bekosta sådana saker?

Svar: Ja. Ni har flera ideella krafter här ute, använd det för att gå ihop och samarbeta ännu mer mellan badortsförening och samfällighetsförening. Ni kan t.ex. söka bidrag för ett utegym, vilket betyder att pengarna inte nödvändigtvis behöver komma från egen ficka.

Fråga: Hur stor är den ytan där kommunen föreslår att bollplanen kan vara?

Svar: Den är ungefär dubbelt så stor som nuvarande fotbollsplan.

Gårvik badortsförening: Den nuvarande är ca 1500 och den nya föreslagna platsen är 2500 m². Hur var det med bidraget från exploatören?

Svar: Enligt exploateringsavtalet ska exploatören lämna ett bidrag för iordningställande av den rekreationsytan. Summan är ännu inte beslutad.

Kommunen avslutar mötet och tackar alla för deltagandet.