Gullspång

Samrådsredogörelse

Ändring av Byggnadsplan
för del av Ålesunds fritidsområde
Gullspångs kommun

September 2026

Inkomna yttranden

Yttranden har kommit in enligt nedanstående förteckning. Yttrandena återges i sammanfattad form och kommenteras därefter av kommunen. Yttrandena är offentlig handling och finns i helhet hos Gullspångs kommun.

Yttrande från:	Tillgodosett inför granskning
1. Länsstyrelsen	Ja, enligt kommunen
2. Lantmäteriet	Ja, enligt kommunen
3. Sakägare 1	Nej
4. Sakägare 2	Delvis

Samråd

Syftet med plansamråd är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap om det aktuella planområdet. Syftet är också att ge intressenter som berörs insyn i arbetet med att ta fram en detaljplan och möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.

Förslag till Ändring av Byggnadsplan för del av Ålesunds fritidsområde har varit föremål för samråd under perioden 12 juni 2026- 24 juli 2026.

De synpunkter som kommit in under samrådstiden samt kommunens ställningstagande och förslag till förändring av planförslaget med anledning av synpunkterna redovisas i denna samrådsredogörelse. Av samrådsredogörelsen framgår vilka synpunkter som tillgodosetts samt vilka kommunen inte kunnat beakta och skälen till detta.

Revideringar av planhandlingarna inför granskning

Efter samrådet och beaktande av inkomna synpunkter revideras handlingarna enligt nedan:

- Plankartan revideras med reglering av byggnadsfritt avstånd på 3 meter från fastighetsgräns som vetter mot strandlinjen i de södra delarna av planområdet, där avståndet mellan bostadsfastigheter och strandlinje är begränsat. Reglering görs med hänsyn till fri passage i kombination med hänsyn till redan befintliga byggnader.
- Plankartan revideras gällande avstånd till gräns så att skillnad görs för huvudbyggnad och komplementbyggnad. Avståndet för huvudbyggnader regleras till att huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet. Avståndet baseras på befintliga huvudbyggnaders nuvarande placeringar. För komplementbyggnader regleras avståndet fortsatt till 1,5 meter.
- Planbeskrivningen kompletteras med resonemang gällande de ställningstaganden som kommunen gjort med hänsyn till inkomna synpunkter.

1. Länsstyrelsen i Västra Götalands län

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Kommunen behöver beskriva hur erforderliga krav, i samband med risk för översvämning, ska efterlevas och säkerställas. Kommunen bör också beakta våra synpunkter beträffande av hantering av fri passage utmed vattnet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Översvämning

Från ett översvämningsperspektiv medför övergången från fritidsboende till helårsboende att sårbarheten ökar, vilket medför att kraven på åtgärder ökar. Kommunen beskriver att befintliga bostäder klarar vattennivåer upp till +47 RH2000.

Beräknad högsta nivå (BHN) för Gullspång är +47,19 RH2000, enligt Länsstyrelsens faktablad kopplat för Vänern. I linje med Länsstyrelsens handbok Stigande Vatten accepteras bostäder på nivåer inom översvämningszon 2 – alltså mellan 200-årsnivå och BHN – endast om åtgärder genomförs.

För helårsboende gäller då att funktionen bostad ska upprätthållas även vid en översvämning upp till BHN. Grundkrav för att upprätthålla funktionen är att:

- Tillgänglighet ska säkerställas för människor (det ska gå att ta sig till och från bostaden på ett säkert sätt)
- Bostäderna ska inte skadas
- Kommunalteknisk försörjning ska fungera

Kommunen behöver beskriva hur erforderliga krav ska efterlevas och säkerställas.

Skyfall

Vad gäller risker kopplade till skyfall skriver kommunen att inga förändringar av möjligheten till hårdgörandegrad genomförs. Men detta motsägs av att detaljplanens syfte är att möjliggöra ökade byggrätter. Kommunen behöver beskriva hur ökade byggrätter påverkar konsekvenserna vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Råd enligt PBL och MB

Fri passage utmed vattnet

Tillåtande av byggnation 1,5 meter från tomtgräns riskerar att leda till privatiserande effekter även utanför befintliga bostadstomter, på bekostnad av den allemansrättsligt tillgängliga marken inom området. Detta gäller i synnerhet för den fria passage utmed vattnet som den befintliga planen lämnat mellan bebyggelsen och strandlinjen. Kommunen bör överväga att lägga in en bestämmelse om avgränsning med staket, eller dylikt, i tomtgräns för att värna möjligheterna för både boende och besökare att röra sig genom området.

Undersökningssamråd

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar

Översvämning, höga nivåer i Vänern

Plankartan kompletteras med bestämmelse om att huvudbyggnader inte får uppföras inom område som är beläget lägre än +47,19 RH2000. Begränsningen berör två befintliga huvudbyggnader som är uppförda före planändringen. Bestämmelsen innebär inte krav på åtgärder av befintliga byggnader och påverkar inte pågående användning. Detta tydliggörs i planbeskrivningen.

Inom fastigheterna med befintliga byggnader under BHN kan tillgänglighet fortsatt säkerställas genom att fastigheterna bara delvis riskerar att översvämmas, vilket inte påverkar möjligheterna att nå anslutande vägar. Fastigheterna bedöms fortsatt som lämpliga utifrån att det finns ytor på ett nivå över BHN som är tillgängliga för byggnation, vilket säkerställer att byggnader kan uppföras utan risk för skada till följd av översvämning.

Vägar samt kommunalteknisk försörjning är belägna på en nivå över BHN.

Översvämning, skyfall

Ökade byggrätter kan leda till ökat hårdgörande. Dock finns inte reglering om genomsläpplighet/hårdgörande av mark i gällande plan, vilket beskrivningen om att planen inte ökar möjligheten till hårdgörandegrad syftar till.

Ett ökat hårdgörande inom planområdet, till följd av ökad byggrätt, kan öka avrinningsflödena. Det aktuella området har dock idag en stor andel genomsläppliga ytor samt avrinningsstråk inom naturmark centralt i området och det finns ingen problematik kopplat till avrinningen vid skyfall idag. Planändringens möjliggörande av ökad hårdgörandegrad bedöms inte medföra att befintliga avrinningsstråk sätts ur funktion eller att vattennivåer vid byggnader ökar på ett sätt som medför risk för skada

Fri passage utmed vattnet

Byggnadsfritt avstånd för fastighetsgränser som vetter mot strandlinjen utökas i granskningshandlingen, med anpassning till redan befintlig bebyggelse. Detta bedöms som en mer lämplig reglering än krav på avskiljande åtgärder så som staket eller buskar, då kravet på att efterfölja detta bedöms svårare att tillgodose över tid.

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

Bestämmelse om utnyttjandegrad

Utifrån planbeskrivningen så förstår Lantmäteriet att kommunens avsikt är bestämmelsen ska reglera hur mycket som får bebyggas inom varje fastighet. När bestämmelsen är formulerad enligt nuvarande lydelse ”Största byggnadsarea är angiven i % av fastighetsarean inom användningsområdet” så tolkar Lantmäteriet bestämmelsen till att avse tex 17% av HELA fastighetsarean inom användningsområdet, alltså inte fördelar per fastighet. Om kommunens avsikt är att reglera bebyggelsegraden inom varje fastighet bör bestämmelsen justeras så att den inte avser en gemensam pott för användningsområdet, vilket den för enligt nuvarande lydelse.

Bestämmelse om placering

I planförslagets så finns en ny bestämmelse om placering med följande lydelse ”Byggnad ska placeras minst angivet värde i meter från fastighetsgräns”. Inom samtliga områden som bestämmelsen tillämpas i plankarta så är bestämmelsen preciserad till 1,5 meter. Lantmäteriet har noterat att det verkar som att en del av befintliga byggnader ser ut att ligga närmre än 1,5 meter från gräns utifrån flygfoton. Har kommunen kontrollerat avståndet för alla befintliga byggnader till gräns? Om byggnader är placerade närmre än vad bestämmelsen tillåter så innebär det att fastigheterna blir planstridiga vilket ju bland annat påverkar eventuell bygglovsprövning.

Kommentar

Planbestämmelses formulering gällande utnyttjandegrad är en standardbestämmelse som syftar till att förhindra risk att en fastighet som bara delvis omfattas av planlagt område ska nyttja en större byggrätt än avsett, om hela fastighetsarean blir beräkningsgrundande. Den ska inte tolkas som att den omfattar en gemensam pott. Planbestämmelsen ändras inte men förtydligas i planbeskrivningen.

Planreglering gällande avstånd till gräns revideras inför granskning så att skillnad görs för huvudbyggnad och komplementbyggnad. Ett antal befintliga komplementbyggnader samt enstaka huvudbyggnad riskerar att bli planstridiga. Detta bedöms inte utgöra ett problem då planen inte utgör krav på att ta bort befintliga byggnader samt att planstridigheten inte hindrar efterföljande bygglov utifrån undantagsreglerna i PBL 9 kap 56§, 58§, 63§. Planbestämmelsen hindrar inte heller åtgärder som enligt PBL får utföras utan bygglov, under förutsättning att kraven för sådana åtgärder är uppfyllda.

3. Sakägare 1

- För att bibehålla siktgator och undvika förtätning bör byggnad ej få uppföras närmare tomtgräns än 4,5 meter.
- Byggnad med mer än en våning bör endast få uppföras på tomterna längst bak räknat frånstrandlinje (på karta markerade med mörkare grön färg)

Om byggnadsplanen genomförs enligt utskickad samrådshandling ser vi en stor risk att området påsikt kommer att genomgå en påtaglig negativ förändring och förlora nuvarande luftiga och småskaliga karaktär.

Kommentar

Planreglering gällande avstånd till gräns revideras inför granskning så att skillnad görs för huvudbyggnad och komplementbyggnad. Avståndet för huvudbyggnader regleras till att huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet. För komplementbyggnader regleras avståndet fortsatt till 1,5 meter, utifrån att ett större antal komplementbyggnader redan idag är placerade på ett sådant avstånd till fastighetsgräns.
Nya komplementbyggnader kan antingen uppföras i enlighet med plan alternativt genom reglerna för bygglovsbefriade komplementbyggnader, vilket medger placering i strid med detaljplanens reglering och närmare gräns mot grannfastighet om grannen ger ett skriftligt medgivande. Reglerna kring bygglovsbefriade komplementbyggnader kan inte regleras bort genom planbestämmelser.

Den föreslagna nockhöjden från samrådsförslaget kvarstår. Kommunen bedömer att nockhöjderna utgör en lämplig utbyggnadsmöjlighet för bostäderna i området.

4. Sakägare 2

Utblick/siktlinje mot vattnet

En av områdets viktigaste kvaliteter är möjligheten att se och uppleva närheten till vattnet. Vi upplever att planförslaget i sin nuvarande form riskerar att påtagligt försämra denna kvalitet. När planen ursprungligen togs fram placerades husen med hänsyn till att alla skulle få utblick/siktlinjer mot vattnet, det var ambitionen för hela området.

Den föreslagna fria utblicken om totalt släpp på 3 meter mellan fastigheter som gränsar till varandra framstår som alltför begränsad. I praktiken innebär en sådan bredd en smal glipa mellan byggnader snarare än en fungerande utblick. Vi anser att byggnader även i fortsättningen inte ska få placeras mindre än 6 meter från fastighetsgräns i de fall där nuvarande utblick försämras, detta skulle möjliggöra fortsatt utblick på minst 12 meter vilket då inte skulle försämra nuvarande förutsättningar för fastigheter som ej ligger närmast vattnet.

Vid en samlad exploatering inom området är risken stor att de nuvarande begränsade utblickarna successivt försvinner helt, vilket står i direkt konflikt med planens uttalade syfte att bevara utblickar mot vattnet. Konsekvenserna av sådan bebyggelse är dessutom i praktiken oåterkalleliga – när byggnader väl uppförts kan utblickar inte återställas. Detta ställer höga krav på att planen från början säkerställer tillräckliga marginaler.

Utsikt i vardagen – inte bara i teorin

Utsiktens värde ligger i att den kan upplevas i vardagen – från bostadens normala vistelseytor, trädgård, uteplats samt första våning på byggnaden. Om siktlinjer byggs bort på marknivå försvinner denna kvalitet i praktiken, särskilt med tanke på att i stort sett alla byggnader idag är enplanshus, vilket talar för att man alltid befinner sig på en nivå som gör att man vill bibehålla utblick från sin nuvarande byggnad/trädgård. Att behöva bygga högre för att återfå utsikt är inte en rimlig lösning, då det:

- förändrar områdets karaktär mot högre och mer dominerande bebyggelse
- innebär ökade kostnader och större ingrepp för fastighetsägare
- inte återskapar upplevelsen av öppenhet och närhet till vattnet i sin egen trädgård om uteplatser i stället behöver placeras på en högre höjd för att bevara utblicken.

Förslaget innebär därmed att vardagsnära utsikt ersätts med en mer begränsad och mindre funktionell form av utsikt, vilket är en tydlig försämring av boendekvaliteten. Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelse utformas med hänsyn till stads- och landskapsbild. Vi bedömer att planförslaget inte i tillräcklig grad beaktar befintliga utblickar/siktlinjer och områdets karaktär.

Prickmark och avstånd

Vi ser att borttagandet av prickmark ökar flexibiliteten, men bedömer att konsekvenserna är betydande då viktiga avstånd och öppna ytor försvinner.
Prickmarken har hittills haft en viktig funktion genom att:

- säkerställa utblickar/siktlinjer
- skapa avstånd och minska insyn
- bevara områdets luftiga och småskaliga karaktär

Att enbart reglera avstånd till tomtgräns är inte tillräckligt för att ersätta denna funktion. Även med sådana avstånd finns en tydlig risk att byggnader placeras så att utblickar/siktlinjer i praktiken blockeras, särskilt vid grannars medgivande.
Prickmarken har idag en tydlig funktion genom att skapa luft mellan byggnader och bidra till att utblickar bevaras. Att enbart reglera avstånd till tomtgräns ger inte samma trygghet, eftersom byggnader ändå kan placeras så att sikten mot vattnet påverkas negativt. Borttagandet av prickmark riskerar att få betydande negativa konsekvenser i vissa fall där utblickar påverkas för fastigheter i andra raden från vattnet. Vi föreslår att prickmark behålls i strategiska lägen där utblick/siktlinjer finns idag, särskilt för fastigheter närmast vattnet.

Fastigheter närmast vattnet

Vi vill särskilt framhålla att fastigheter närmast vattnet har en avgörande betydelse för utblick/siktlinjer genom området samt hela områdets funktion och upplevelse. Små förändringar i denna rad får oproportionerligt stora konsekvenser för bakomliggande fastigheter.

Påtaglig risk för ojämlika konsekvenser

Förslaget innebär en tydlig risk att vissa fastigheter gynnas på bekostnad av andra, där bakomliggande tomter förlorar värden till förmån för mer exponerade lägen närmast vattnet. Sådana konsekvenser kräver tydliga motiv, vilket inte framgår i planförslaget.

Försämrade siktlinjer innebär inte bara en upplevelsemässig påverkan, utan kan även få ekonomiska konsekvenser i form av minskat fastighetsvärde.

Otydliga beslutsunderlag

Det är i dagsläget svårt att överblicka planens faktiska konsekvenser, då planförslaget saknar tydliga visualiseringar av hur området kan komma att se ut vid maximal exploatering. Förslaget innebär i praktiken att området kan gå från små sommarhus till ett fullskaligt villakvarter. Där de med störst tomt om cirka 1400 kvadratmeter får uppföra byggnader upp till 240 kvadratmeter (exklusive ej bygglovsbefriade byggnader). Även att gå från en-till tvåplanshus bidrar till att förändra områdets nuvarande karaktär kraftigt.

För att kunna ta ställning till den reviderade planens påverkan bör kommunen redovisa konkreta visualiseringar, exempelvis i form av 3D-modeller eller illustrationsplaner som visar maximal exploatering i praktiken samt så nära tomtgräns som är möjligt med förslagets utformning.

Påverkan på området som helhet

Förslaget riskerar att:

- försämra boendekvaliteten för flera fastigheter
- skapa obalans mellan fastigheter där vissa gynnas på andras bekostnad

Den typen av förändring är svår att ångra i efterhand och bör därför hanteras med stor försiktighet.

Sammanfattning

Vi bedömer att planförslaget i sin nuvarande form inte tillräckligt säkerställer bevarandet av utblickar eller områdets karaktär och befintliga värden, och därmed inte uppfyller sin egen ambition. Mot denna bakgrund motsätter vi oss planförslaget och anser att det behöver omarbetas med ovan synpunkter innan den kan antas.

Kommentar

Planreglering gällande avstånd till gräns revideras inför granskning så att skillnad görs för huvudbyggnad och komplementbyggnad. Avståndet för huvudbyggnader regleras till att huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns mot annan bostadsfastighet. Avståndet baseras på befintliga huvudbyggnaders nuvarande placeringar.

För komplementbyggnader regleras avståndet fortsatt till 1,5 meter, utifrån att ett större antal komplementbyggnader redan idag är placerade på ett sådant avstånd till fastighetsgräns. Nya komplementbyggnader kan antingen uppföras i enlighet med plan alternativt genom reglerna för bygglovsbefriade komplementbyggnader, vilket medger placering i strid med detaljplanens reglering och närmare gräns mot grannfastighet om grannen ger ett skriftligt medgivande. Reglerna kring bygglovsbefriade komplementbyggnader kan inte regleras bort genom planbestämmelser. Bestämmelse om placering har samma juridiska tyngd som prickmark.

Den föreslagna nockhöjden från samrådsförslaget kvarstår. Kommunen bedömer att nockhöjderna utgör en lämplig utbyggnadsmöjlighet för bostäderna i området.