



Detaljplan för del av kvarteret Björnen Grästorps kommun, Västra Götalands län

Samrådsredogörelse

Hur samrådet bedrivits

Samråd av detaljplan för del av kvarteret Björnen, har genomförts i enlighet med Plan och bygglagen (2010:900). Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning inom del av kvarteret Björnen i centrala Grästorp. Planförslaget innehåller en ny byggrätt för bostäder och handel inom yta som idag används för parkering samt förutsättningar för utökad byggrätt inom fastighet som redan är ianspråktagen för bebyggelse. Planförslaget möjliggör även för parkering.

Samråd har genomförts under tiden 20 november 2020 – 8 januari 2021. Samrådshandlingarna var daterade 2020-10-28. Planhandlingarna har funnits tillgängliga i medborgarkontoret i kommunens hus och varit utlagda på kommunens hemsida: www.grastorp.se.

Berörda myndigheter och berörda sakägare enligt fastighetsförteckning har getts tillfälle att yttra sig.

Den 7 januari hölls ett digitalt samrådsmöte. Vid mötet deltog 9 stycken sakägare/grannar och 7 stycken representanter från Grästorps kommun.

Inkomna yttranden

Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintrasse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Däremot anser Länsstyrelsen att nedanstående synpunkter om allmänna intressen, ska beaktas och kommenteras i nästa skede av planarbetet.

Övriga synpunkter

Allmänna intressen

Kommunen skriver att det utifrån MSB:s översvämningskartering inte finns någon översvämningsrisk. Dessa karteringar beaktar dock ej risken för översvämning till följd av skyfall.

Kommunen skriver vidare att vid kraftiga nederbördstillfällen bedöms de dagvattenbrunnar som finns i den östra delen av området kunna hantera delar av det vatten som uppkommer från hårdgjorda ytor.

Det framgår dock inte av handlingarna vilken dimensionerande händelse som denna som bedömning ligger till grund för. Dimensionerande händelse för konsekvensbedömningen för översvämningsrisk kopplat till skyfall bör enligt Länsstyrelsens bedömning vara minst ett klimatanpassat 100-årsregn. I planbeskrivningen bör konsekvenserna av ett sådant skyfall inom och utanför planområdet beskrivas. Särskilt viktigt är det att ny bebyggelse inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning. Vidare måste framkomligheten till och från planområdet i händelse av översvämning beaktas. Eventuella skyddsåtgärder behöver beskrivas och säkerställas.

Generella biotopskyddet

Österlånggatan utanför planområdet är kantad av en allé.

I första hand ska planläggning ske så att skada på biotopen undviks. Detta i och med att man i planprocessen behöver väga exploateringsintresset mot biotopskyddet. Att hänsyn ska tas till naturvärden framgår av flera paragrafer i 2 kap PBL.

Om skada på biotopen inte kan undvikas krävs dispens från Länsstyrelsen. En dispensansökan ska innehålla en motivering till varför det inte är möjligt att undvika skada på biotopen samt förslag till kompensation för förlust av den aktuella biotopen, exempelvis genom uppbyggnad av biotopen på annan närliggande plats i jordbruksmark. Kompensationen ska motsvara förlusten av de naturvärden som går förlorade, att sköta befintliga biotoper är inte en kompensation.

Dispens bör genom Länsstyrelsen sökas och erhållas, innan planen antas.

Ekosystemtjänster

Inom detaljplanen framgår det att det finns ett flertal större lövträd. Dessa bör sparas i så lång utsträckning som möjligt samt befintlig vegetation eller göra nya gröna ytor, se exempel längre ned.

Kommunen bör också titta på området i ett landskapsperspektiv och planera för en fungerande grönstruktur genom området. Detta främjar både möjligheterna till rekreation och friluftsliv (folkhälsa) och möjligheterna för arter att spridas inom och genom området (biologisk mångfald). Använd gärna kommunekologen (eller motsvarande kompetens) i ett tidigt skede.

För att på ett kostnadseffektivt sätt skapa en god bebyggd miljö, med biologisk mångfald, attraktiva vistelsemiljöer för de boende och stabilitet i ett förändrat klimat, behöver kommunen tidigt fundera över hur ekosystemtjänsterna kan utnyttjas och utvecklas inom och i anslutning till området.

Ekosystemtjänster är de nyttor och tjänster som naturen tillhandahåller, såsom luft- och vattenrening, temperaturreglering, bullerdämning, pollinering, livsmedel och estetiska värden. Exempelvis kan träd (inhemska) planteras som dämpar buller, renar luft, buffrar mot översvämningar vid skyfall och ger skugga vid värmeböljor, blommor samt blommande träd och buskar planteras, fågel- och fladdermusholkar sätts upp (en fladdermus kan äta 7000 myggor på ett dygn! Fladdermöss är dock ljuskänsliga och holkar bör sättas upp i lägen skyddade från belysning).

Istället för gräsmattor som behöver klippas ofta, kan delar av området sättas av som blommande äng, som istället slås två gånger per säsong och skapar värden för fjärilar och andra pollinatörer som bidrar till rikare skördar i området. Med fördel väljs arter som är torktåliga och i stor utsträckning ”sköter sig själva”.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen låtit ta fram en kulturhistorisk utredning inför förslag till detaljplan för del av kvarteret Björnen. Genom ett sådant förfarande har kommunen hanterat kravet på att det allmänna intresset kulturmiljö beaktas i detaljplaneprocessen. Angreppsättet ger även verktyg för att nyttja kulturvärdena som resurs i samhällsutvecklingen och i arbetet med gestaltad livsmiljö.

Rekommendationer om varsamhet i kulturmiljöutredningen har påverkat detaljplaneförslaget så att hänsyn tas till befintliga kulturvärden. I planbeskrivningen förs ett godtagbart resonemang med motiveringar varför vissa rekommendationer har frångåtts.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Synpunkter i övrigt

Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter att tillföra detaljplanen.

Kommentar:

Dagvattenutredningen kompletteras med skyfallsutredning för ett 100-årsregn och om åtgärder behövs ska de inarbetas i detaljplanen.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av biotopskyddad allé och möjliga ekosystemtjänster.

Övrigt noteras.

Trafikverket

Planförslaget bedöms endast ha marginell påverkan på det statliga vägnätet. Trafikverket noterar kommunens bedömning om att någon särskild bullerutredning inte krävs i planarbetet. Trafikverket vill dock upplysa om att kommunen i sin bedömning bör ha tagit hänsyn till maxnivåerna från järnvägstrafiken på Älvsborgsbanan.

Kommentar:

Järnvägen ingår i kommunens bedömning. Medför ingen ändring i planhandlingarna.

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Markreservat

I plankartan används bestämmelse g, marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Då denna bestämmelse är administrativ, innebär det att den avgränsas av administrativ linje, alternativt av närmaste användningsgräns eller planområdesgräns. Konsekvensen med nuvarande redovisning blir därmed att g gäller inom hela planområdet. Eftersom markreservat innebär en begränsning av markens användning, så bör markreservat lokaliseras för att undvika onödig inskränkning för fastighetsägaren.

Tekniska frågor

På s. 19 i planbeskrivningen framgår att det bland annat finns VA-ledningar inom planområdet som nya byggnader kan ansluta till. Kommunen skulle kunna tydliggöra om det är aktuellt att ta ut anslutningsavgifter för nya byggnader som kopplar på det kommunala nätet och övriga ledningar.

Påverkan på befintliga ledningar

På s.19 omnämns också att ledningar inom planområdet kommer påverkas av planförslaget. Dock saknas information om hur ledningarna kommer påverkas. På s. 21 står även att befintliga servitut och ledningsrätter fortsättningsvis kan gälla inom planområdet, vilket inte syns i grundkartan eller registerkartan. Kanske är det aktuellt att ha ett u-område i planen för att säkerställa att ledningarna inte blir planstridiga om de korsar kvartersmark?

Gemensamhetsanläggning

I plankartan används bestämmelsen g som indikerar att utrymme ska finnas för gemensamhetsanläggning. På s.18 anges att g har till syfte att skapa en förutsättning för att bilda gemensamhetsanläggning för parkering och infart för några av fastigheterna inom kvarteret.

Det bör närmade tydliggöras i planbeskrivningen vilka som planeras att ingå i gemensamhetsanläggning (GA), samt vem som ansvarar för att ansöka och bekosta lantmåteriförrättning för bildande av GA i planen.

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att Björnen 21 och 22 omfattas av planområdet och blir planlagda för bostäder. Dessa bör ur fastighetsbildningssynpunkt lämpligen överföras till en annan fastighet som är planlagd med bostäder, exempelvis Björnen 1.

Övriga frågor

I planförslaget skulle det kunna tydliggöras om det är PBL 1010:900, före eller efter 2015-01-01 som använts.

Kommentar:

Markreservat för gemensamhetsanläggning: området som omfattas av den administrativa bestämmelse g begränsas på plankartan och förtydligas i planbeskrivningen. En konsekvens är att detaljplanen inte blir lika flexibel men det blir tydligare vad som ingår i en möjlig gemensamhetsanläggning.

Befintliga dagvattenledningar säkerställs med g-område och prickmark.

Detaljplanen handläggs med Standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) i sitt utförande efter 1 januari 2015. Planhandlingarna följer Boverkets allmänna råd om planbestämmelser BFS 2014:5 som gällde fram till 1 oktober 2020 eftersom planarbetet startade före detta datum.

I övrigt revideras planhandlingarna enligt synpunkterna.

Miljö-Hälsa, Grästorps kommun

Buller

Trafiksituationen inklusive trafikbuller bör tas med i planen. Eventuella behov av ”tysta sidor” eller andra förutsättningar för att bostäder ska kunna etableras, utifrån trafikbuller, bör anges redan i planbeskrivningen.

Solstudie/skuggor

I planbeskrivningen finns det bilder på en solstudie som gjordes den 20 mars för att utvärdera hur de nya bostäderna kan påverka befintliga byggnader och miljöer. Det är svårt att utifrån bilderna utläsa hur den nya bebyggelsen kan komma att skuggpåverka befintliga byggnader och miljöer. Enligt Boverkets byggregler (2011:6)- föreskrifter och allmänna råd, avsnitt 6:323 Solljus, ska i bostäder något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Att inte ha tillgång till tillräckligt solljus kan även omfattas av olägenhets- begreppet, enligt 9 kap. 3 § miljöbalken (1998:808)

Det framkommer inte tydligt enligt samrådsredogörelsen i vilken omfattning närliggande fastigheter påverkas av skuggbildning, Någon bedömning eller utvärdering har inte beskrivits av resultaten från solstudien. Det är därför svårt att bedöma hur kravet på tillgång till direkt solljus uppfylls.

Dagvatten

Miljö-Hälsa anser att det är viktigt att dagvattenfrågan redan är klargjord i detaljplaneskedet och att den inte ska lösas i samband med bygglov. Sker fördröjning av dagvatten under parkeringsytor bör även rening installeras för att minska föroreningsgraden på vattnet.

Masshantering

Ett avsnitt om masshantering/överskottsmassor bör finnas med i planbeskrivningen. Syftet bör vara att upplysa om att hanteringen av massor, avsättning

och behov måste lösas inom projektet och ska ingå i projekteringen i tidigt skede.

Avfall

Det saknas beskrivning om hur avfallshanteringen kommer att ske på fastigheterna. Uppgift om detta bör finnas med i planbeskrivningen. Det är bra om det redan i projekteringsstadiet planeras så att det finns utrymme för källsortering. Det är mycket troligt att det i framtiden blir aktuellt att fler fraktioner ska sorteras direkt på den enskilda fastigheten, varför det är bra att redan nu planlägga för detta.

Geoteknik/uppvärmning

Det saknas uppgifter om hur uppvärmning av bostäderna kommer att ske. Bör finnas med i planbeskrivningen.

Då det blir allt vanligare att det anläggs bergvärme för uppvärmning av flerbostadshus så vore det bra om det utreds om det går/om det finns förutsättningar för att borra bergvärme eller om det kan medföra några risker för området/fastigheterna.

Radon

Ingen radonundersökning har gjorts. Enligt planbeskrivningen ligger radonhalten i Grästorp generellt inom normal- till högriskområde och bör därför utföras radonsäkert. Miljö-Hälsa anser att byggnader ska utföras med en tät och radonsäkerkonstruktion. Radonmätning bör utföras efter färdigställande för att kontrollera att radonhalten inte överstiger 200 Bq/m³ i inomhus. Enligt Strålskyddsmyndighetens nationella handlingsplan för Radon, kan även låga radonhalter ledda till radonhalter över riktvärdet om ett hus är otätt mot marken. Nya byggnader bör därför alltid uppföras med radonskyddande konstruktion mot marken för att undvika inflöde av radon.

Kommentar:

Kommunen bedömer att området inte är utsatt från buller som riskerar överskrida gällande riktvärden.

Dagvattenutredningen visar att det går att ta hand om dagvatten inom planområdet. Teknisk lösning bestäms inte i detaljplanen. Frågan bevakas i bygglovsskedet.

Teknisk lösning för uppvärmning bestäms inte i detaljplanen. Frågan bevakas i bygglovsskedet.

Planhandlingarna revideras enligt övriga synpunkter.

Räddningstjänsten västra Skaraborg

Enligt nu gällande byggregler får utrymning från fönster med hjälp av räddningstjänsten tillgodoräknas som en av utrymningsvägarna för byggnader som innehåller bostäder, förutsatt att Räddningstjänsten har tillräcklig förmåga. Räddningstjänsten vill upplysa om att deras förmåga består i att via utskjutstege bistå med utrymning från fönster i byggnader där öppningens underkant ligger högst 12 meter över marknivå. Högre byggnader måste således projekteras så att utrymning kan ske utan hjälp av räddningstjänst.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med informationen.

PostNord Sverige AB

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Synpunkten framförs till exploatören.

Gemensamt yttrande från fastighetsägare

- Björnen 18
- Björnen 19
- Björnen 4
- Gamen 6
- Björnen 20
- Gamen 5
- Björnen 17

Fastighetsägarna motsätter sig den föreslagna ändringen av detaljplanen som innefattar förslaget om att bygga 4 våningar och hänvisar till den kulturhistoriska utredningen som gjorts där det tydligt framgår att:

Nya byggnader eller tillbyggnader i området bör begränsas till ett minimum för att bevara tomternas och kvarterens karaktär.

På de outnyttjade byggrätterna där det idag finns parkering bör byggnadshöjden begränsas till max höjd i överensstämmelse med omgivande bebyggelse (äldre bebyggelse).

Ytterligare hårdgörande av mark med reduktion av grönytorna i kvarteren bör minimeras. Taken bör utformas i form och materialitet med utgångspunkt i de befintliga taken på ett sätt som gör att områdets karaktär bevaras.

Takfotshöjderna bör anpassas till motsvarande nuvarande bebyggelse.

Taknockshöjderna bör anpassas till omgivande bebyggelse

Fastighetsägarna hänvisar vidare till den gällande detaljplan, som dom grannar önskar ska fortsätta gälla enligt nedan.

Detaljplan vann laga kraft 1991-03-11. Planen anger parkering (P), bostäder (B) i två våningar för aktuell del av kvarteret. Komplementbyggnader får uppföras med en byggnadshöjd på 3 meter.

Kommentar:

Motiv till avsteg från rekommendationerna i kulturmiljöutredningen redovisas i planbeskrivningen. Kommunens ställningstagande är att behovet av fler bostäder är större än bevaranderekommendationerna. Länsstyrelsen godtar detta ställningstagande. Planförslaget är i enlighet med intentionerna i gällande översiktsplan.

Planbeskrivningen kompletteras med fler bilder som visar föreslagen bebyggelse i relation till omgivningen. Solstudien kompletteras med fler intilliggande hus och fler tidpunkter på året.

Synpunkterna medför ingen ändring av förslagets omfattning.

Björnen 18, Gamen 5

1. Ni säger att det går att lägga en detaljplan på en redan befintlig detaljplan utan att ändra den befintliga, är det verkligen så? Hänvisar till filer "Detaljplan - ändring eller upphävande" där boverket beskriver bland annat hur en detaljplan ska hanteras när planområdet för detaljplanen minskas. Enligt boverket är detta en ändring som ska genomföras enligt samma process som för en ny detaljplan.
2. Hur har processen gått till med det så kallade ”markanvisnings avtalet” som sägs ha upprättats? Har den tilltänkta byggherren bara fått marken utan att andra fått möjligheten att köpa? Kan någon särbehandling ha skett här? Vill gärna se dokumentationen i ärendet samt vad han har betalt för marken.

Sen är återigen min åsikt att höjden på de föreslagna byggnaderna är för höga (15m) på den nu föreslagna detaljplanen eftersom en enstaka byggnad inte alls smälter in i omgivningen. Kommunen behöver ta ett större område för gemensam planering inom det område som översiktsplanen pekar. Just nu tittar man på en ytterst lite yta som jag Tycker är helt fel.

Kommentar:

1. Planförslaget ersätter en del av befintlig detaljplan och läggs alltså inte på gällande detaljplan. Det Boverket vill klargöra med sin text är att det bara kan finnas en detaljplan för ett geografiskt område. Processen är som fastighetsägaren påpekar samma som för en ny detaljplan.

Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut 11 mars 2001. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla men kommunen kan ersätta, ändra eller upphäva planen. För de delar som ligger utanför aktuellt planområde fortsätter gällande detaljplan följaktligen att gälla.

2. Enligt 7 § i kommunens riktlinjer för markanvisningar kan kommunen göra en direktanvisning. En sådan sker utan konkurrens och ger en juridiskt hållbar grund för att utesluta andra intressenter under en i avtalet bestämd period. Det ger en trygghet för de investeringar som behövs för att utveckla samarbetet mellan kommunen och exploatören kring byggande på fastigheten. Ovan sakägare får efterfrågade handlingarna skickade till sig.

Gamen 6

Är det tillåtet att lägga en ny detaljplan på ett specifikt område på en redan existerande detaljplan för hela området?

Vidare så anser jag att bygghöjden bli för hög för att smälta in i området. Befintliga hyreshus i området består av 3 våningar, vilket även ett nybygge bör göra.

Kommentar:

Se tidigare kommentarer.

Björnen 19

Har återigen kikat igenom eran detaljplan och undrar hur ni kan få plats med dessa lägenheter på denna lilla yta, samt parkering?

Om centrumhuset (klossen med solceller) innefattar 24 lägenheter och upptar en ganska stor yta utan parkering, så ska ni få plats med något snarlikt på en mindre yta. Det känns som denna byggnad kommer bli avsevärt mycket högre och ni har lovat oss fri sikt. Är det tillåtet att lägga en ny detaljplan på en redan existerande plan? Vi är emot detta bygge! Glöm inte heller att infarten till Björnen 19 är i mitten på tomten och inte till höger.

Hörde Henke nämna något om andra planer på mötet igår. Riva Kristinas hus, samt kvarterskrogen. Nu skulle ju dock inte frågan i sig drivas vidare, men finns det garantier för det?

Kommentar:

Bebyggelsens omfattning är begränsad med högsta nockhöjd och takvinkel samt största sammanlagda byggnadsarea. Siktlinjer genom kvarteret säkerställs med hjälp av så kallad prickmark där byggnad inte får uppföras och korsmarkerad mark där endast komplementbyggnader får uppföras.

Storleken på tillkommande bebyggelse är även kopplat till hur många parkeringsplatser som ryms inom fastigheten. Det måste finnas ett visst antal platser per 1000 m² BTA (bruttoarea) byggnad, beroende på byggnadens innehåll. Det innebär att ju större byggnad desto mer parkeringsplatser måste få plats inom fastigheten

Markering av infart på illustrationskartan justeras enligt inkommen synpunkt. Frågor som inte berör planförslaget vidarebefordras till politiken.

Synpunkterna medför ingen ändring av förslagets omfattning.

Björnen 20

Kompletterar tidigare lämnade synpunkter. Fortsatt med koppling till de kulturhistoriska värdena att hitta ett sätt att få gamla vägen genom Björnen 20 att behålla sin karaktär.

Kommentar:

Se tidigare kommentarer.

Förslag på revideringar inför granskning

Efter genomfört samråd har synpunkter på planförslaget inkommit som föranleder mindre justeringar av planhandlingarna:

Plankarta

- Område för gemensamhetsanläggning g begränsas med en administrativgräns och kompletteras med prickmark och korsmark.
- Befintlig dagvattenledning säkerställs med g samt prickmark.
- Illustrationskartan uppdateras och följer dessa nya gränser. Markering av befintlig infart till Björnen 19 justeras.

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen uppdateras enligt synpunkterna från Länsstyrelsen och Lantmäteriet.
- Planbeskrivningen kompletteras med fler bilder för att öka förståelsen av detaljplanens innebörd.
- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av masshantering, avfall och räddningstjänst.

Utredningar

- Dagvattenutredningen kompletteras med skyfallsutredning för ett 100-årsregn och om åtgärder behövs ska de inarbetas i detaljplanen.

Sakägare med kvarstående invändningar mot planförslaget

- Björnen 18
- Björnen 19
- Björnen 4
- Gamen 6
- Björnen 20
- Gamen 5
- Björnen 17

Oskar Lindgren
Nämndsekreterare
Grästorps kommun