



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

ÄNDRING AV STADSPLAN 285 FÖR DEL AV ON SJÖOMRÅDET (HEDE I), GÄLLANDE KVARTERET TRÄDGÅRDSMÄSTAREN, VÄNERSBORGS KOMMUN

Hur samrådet har bedrivits

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 6 maj 2021 till och med den 2 juni 2021.

Planhandlingar har sänts till Länsstyrelsen och kommunala lantmäterimyndigheten samt till berörda myndigheter, förvaltningar, organisationer och föreningar. Sakägare, berörda och rättighetshavare enligt fastighetsförteckningen har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget genom särskilt meddelande om samråd.

Samråd om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Inkomna synpunkter

Nedan följer referat av de yttranden som inkommit under samrådet samt kommentarer på hur dessa bemöts vidare i planförslaget.

Nedanstående har inkommit med yttrande under samrådet:	
Länsstyrelsen	Vattenfall Eldistribution
Kommunala lantmäterimyndigheten	Skanova
Statens Geotekniska Institut	Fastighetsägare Trädgårdsmästaren 46
Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund	

Länsstyrelsen, daterat 2021-05-31

Länsstyrelsen ställer sig positivt till att planen ska digitaliseras och anpassas till Boverkets riktlinjer för planbestämmelser och svensk standard för plankartor.

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

Länsstyrelsen ger följande råd enligt PBL och MB:

Skyfall

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver utveckla resonemanget om skyfall i planbeskrivningen. Det behöver framgå var inom planområdet som vatten kan ansamlas och att de planerade åtgärderna är tillräckliga för att hantera problematiken.

Kommunen behöver även redovisa och beskriva hur den procentsats som angetts i planförslaget har tagits fram.

Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar till SGI:s synpunkter på planförslaget. Länsstyrelsen anser att vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Länsstyrelsens roll vid granskning av ändringsplaner är avgränsad till att omfatta enbart det som ändringen avser.

I den sydvästligaste delen av planområdet finns ett antal tomter som gränsar till brant bergslänt strax utanför området. I det här området tillkommer det ingen utökning av byggrätter. Länsstyrelsen vill ändå rekommendera att slänten ses över. Det ligger på fastighetsägarens ansvar att ingen skada kan ske på en grannes tomt.

Kommentar

Planbeskrivning kompletteras med ett resonemang om skyfall.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av bergslänten som ligger sydväst om planområdet.

Lantmäterimyndigheten i Vänersborgs kommun, daterat 2021-05-25

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra mot planförslaget.

Statens geotekniska institut, daterat 2021-05-27

Enligt översiktligt kartmaterial är terrängen relativt plan. Enligt SGU:s jordartskarta består de ytliga jordlagren av glacial lera. SGI har enligt den äldre planbeskrivningen /1/ bedömt att det inte föreligger någon skredrisk. Om belastningar på marken inte väsentligen kan komma att förändras, med de nu föreslagna planförändringarna, har SGI ingen anledning att göra någon annan bedömning.

I den sydvästligaste delen av planområdet finns ett antal tomter som gränsar till brant bergslänt strax utanför området. SGI anser att en bergtekniskt sakkunnig behöver bedöma stabiliteten i denna slänt med avseende på de risker en instabil bergslänt skulle kunna innebära för människor och bebyggelse i anslutning till slänten. Föreligger det instabilitet i slänten som bedöms kunna utgöra en risk behöver detta åtgärdas innan planen antas, varvid även rådighet över marken kan behöva beaktas.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av bergslänten som ligger sydväst om planområdet.

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund NÄRF, daterat 2021-05-31

NÄRF anser att bebyggelse i planområdet är i behov av brandvattenförsörjning på grund av dess karaktär och omfattning. För närvarande finns inga befintliga brandposter i planområdet men två brandposter finns i anslutning till planområdet i norr respektive öst.

Ett system med brandposter bör utformas enligt följande:

- Bostadsområden med villor, radhus, kedjehus och flerfamiljshus lägre än 4 våningar bör förses med en brandvattenförsörjning på 600 l/min
- Ovanstående kapacitet bör uppnås i varje enskild brandpost
- Brandposterna bör placeras lätt åtkomliga för räddningsfordon, det vill säga i eller i nära anslutning till körbar gata
- Avståndet mellan brandposter bör vara högst 150 meter

Vid händelse av brand skulle det kunna bli långa avstånd till närmsta brandpost. Det skulle behöva utredas vidare angående behovet om att upprätta fler brandposter i befintligt planområde för att kunna säkerställa brandvattenförsörjningen

Kommentar

Boverket menar att det inte finns lagstöd att styra brandposter genom bestämmelser i detaljplan eftersom det inte styrs av plan- och bygglagen. Krav på nya brandposter kan ske i samband med startbesked i bygglovsprocessen.

Vattenfall Eldistribution AB, daterat 2021-05-24 och 2021-05-31

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.

Vattenfall vill att prick- och plusmark ersätts med u-område där högspänningsmarkkabel (10 kV) går. Den totala bredden på u-området ska vara 4 meter (2 meter på varje sida om kabeln).

Kommentar

Vattenfalls markkabel har mätts in och den ligger mellan 0,5–1 meter från planområdet i den allmänna gatan. Kommunen bedömer att ledningar kan hanteras inom den allmänna platsen varför inget u-område läggs in på plankartan.

Skanova AB, daterat 2021-05-24

Skanova AB har inget att erinra mot samrådsförslaget.

Kommentar

Efter samrådet har Skanovas ledning mätts in och den ligger cirka en meter från planområdet i den allmänna gatan. Kommunen bedömer att ledningar kan hanteras inom den allmänna platsen varför inget u-område läggs in på plankartan.

Ägaren till fastigheten Trädgårdsmästaren 46, daterat 2021-06-02

Fastighetsägaren ställer frågor kopplade till bygglovshantering och ändring av stadsplanen.

1. När förslaget nu är att man ska göra byggrätterna unika, för vilka typer av ombyggnationer behöver man ha grannarnas skriftliga godkännande?
2. Hur höga staket får man bygga mot grannen? Enligt beckningen h₂ så kan man tolka att staketet får vara 3 m högt.
3. Räknas tillbyggnad genom Attefallsreglerna in i den totala byggnadsarean?
4. Kan ni exemplifiera vad k₁ "Byggnaders och områdets karaktärsdrag vad gäller proportion, indelning, material, färgsättning samt detaljeringsnivå ska bibehållas" betyder? Formuleringen är svepande och riskerar att ge avslag eller godkännande för en stor variation av ändringar. Här saknas mål som är uppfyllda med dagens arkitektur och placering av husen och husens storlek, tex skydd för insyn, placering av huskropp i förhållande till grannars trädgård och avskildhet, samt möjlighet att utnyttja egen trädgård.
5. Finns det några begränsningar gällande tillbyggnad på framsidan av tomten?
6. Vilka åtgärder kommer att vara anmälningspliktiga samt ej anmälningspliktiga?
7. Vad är processen för att lägga till en byggnad på plankartan?

Kommentar

Regler för vad som kräver bygglov respektive anmälan finns att läsa på Boverkets hemsida under Lov och byggprocessen. Nedan besvaras frågorna från yttrandet.

1. Ett medgivande från grannen behöver du endast för åtgärder som **inte** kräver bygglov som exempelvis friggebodar, bygglovsfria skärmtak, 15 kvm tillbyggnad enligt attefallsregeln, en med mur eller ett plank skyddad uteplats inom 3,6 meter från huset, mindre balkong eller burspråk **i de fall** de placeras närmare fastighetsgränsen än 4,5 meter. Om det är ett bygglovsärende kontaktar kommunen grannarna om så behövs.
2. Höjden i denna planbestämmelse avser byggnader. Ett staket är inte en byggnad. Däremot skulle ett högt staket räknas som ett plank som är bygglovspliktigt om det placeras längre än 3,6 meter från huset eller är högre än 1,8 m över marknivån. I bygglovsprövningen skulle det ske en bedömning om höjden utgör en betydande olägenhet för grannen eller inte.
3. Fristående komplementbyggnader och tillbyggnader enligt friggebods- och attefallsreglerna räknas inte in i byggrättens byggnadsarea.

4. Det kan till exempel innebära att fasadpanelen och fasadmaterial ska vara oförändrad men kulören kan ändras så länge det håller sig inom området skala. Detaljeringsnivå kan exempelvis vara foderbrädor, fönsterindelning och liknande detaljer. Material avser främst fasad- och takmaterial. Plåt skulle till exempel inte vara lämpligt på fasad eller bostadshusets tak. Indelning och proportion gäller både fasadgestaltning och byggnadsvolymer. Syftet med bestämmelsen är att man varsamt ska anpassa åtgärden till husets ursprungliga gestaltning.
5. Tillbyggnader som ändrar husets karaktärsdrag enligt k₁-bestämmelsen är inte lämpliga
6. Vad som är anmälningspliktigt eller inte styrs av plan- och bygglagen. Ändringen av planen påverkar inte anmälningsplikten.
7. I samband med att en detaljplan görs eller, som i det här fallet ändras, så tar man fram en grundkarta (bakgrund till detaljplanen). Det innebär till exempel att befintliga byggnader mäts in och blir synliga i kartan. Grundkartan visar befintliga förhållanden.

Ställningstaganden

- Planbeskrivning kompletteras med ett resonemang om skyfall.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av bergslänten som ligger sydväst om planområdet.

Den fortsatta planprocessen

Byggnadsnämnden godkänner upprättad samrådsredogörelse och beslutar att förslag till detaljplan ska ställas ut för granskning.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Hamdi Alsayed

Planeringsingenjör