



Samrådsredogörelse

Utfärdat: *när det är klart*

Diarienummer: 2018-000102

Kjell Karlsson,

Chef planering & utveckling Essunga kommun

Tel. 0512-572 35

E-post: fornamn.efternamn@essunga.se

Detaljplan för bostäder vid Stallabäcken, Nossebro,

Essunga kommun

Samrådsredogörelse

Handläggning

Kommunstyrelsen beslutade den 5 september 2018 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 5 september 2018 – 26 september 2018.

Planförslaget har skickats ut enligt lista över samrådsrets som finns tillgänglig på kommunen.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt i kommunhuset i Nossebro. Förslaget har även varit tillgängligt på Essunga kommuns hemsida: <http://www.essunga.se/bygga-bo--miljo/oversiktsplan-och-detaljplaner.html>

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak dagvattenhantering, hantering av befintliga ledningar och att man tar naturmark i anspråk för ny bebyggelse. Allvarligaste invändningen gäller hur man ska hantera dagvatten och häftiga skyfall.

Kommunen har bedömt att marken är lämplig för ny bebyggelse och frågeställningarna har inför granskning hanterats och lösts genom korrigeringar och förtydliganden i planhandlingen. Nya fastigheter kopplas till kommunens ledningssystem med dagvattenledningar i gatorna. Öppna diken leder bort vatten från Storgatan ner mot Stallabäcken. Nya tomter fylls och marken höjs upp i låglänta lägen för att undvika översvämning vid häftiga skyfall.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Inkomna synpunkter och bygg- och miljönämndens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på bygg- och miljönämnden i Nossebro.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Utbildningsnämnden

Utbildningsnämnden ställer sig positiv till detaljplanen men yrkar på att befintlig VA-ledning som saknas på kartan s.21 i planbeskrivningen sätts ut på kartan.

Kommentar:

Ledningen är privat och leder till Kransebyn. Den har i plankartan markerats med g som står för gemensamhetsanläggning.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

2. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer prövas. Länsstyrelsen har följande synpunkter:

Naturmiljö

Stallabäcken omfattas inte av strandskydd men för ökad tydlighet kan detaljplanen även informera om delar av vattendraget som har våtmarksinventering samt intilliggande nyckelbiotop på andra sidan vattendraget.

Förorenad mark

Det behövs en motivering om vilka skäl det finns för att inte misstänka att det förekommer markföroreningar.

Vatten

Omledning av bäckar kan komma att kräva en anmälan om vattenverksamhet (11 kap 9 a § MB samt 19 § Förordning (1998:1388) om vattenverksamhet med mera.

Dagvattenhanteringen får gärna lyftas fram ytterligare så att intentionerna med dagvattenhanteringen framgår tydligare. Planområdet ligger intill Stallabäcken. Det framgår att utkanten av området mot bäcken kan beröras av höga vattennivåer men det tycks inte nå upp till kvartersmark för bostäder. Det framgår att framkomligheten kan begränsas vid Storgatan vid kraftiga skyfall. Det är viktigt att det går att ta sig till och från bostäderna på ett säkert sätt och att räddningstjänstens fordon vid en krissituation kan ta sig fram till området. Det har lämnats utrymme för ett dike längs Storgatan. Bedömer kommunen att det räcker det med detta dike för att hantera stora vattenmängder och klara framkomligheten?

VA

Det behöver beskrivas i planbeskrivningen om det finns tillräcklig kapacitet i

reningsverket för att ta en mot avlopp för ytterligare byggnation.

Geoteknik

Beteckningen b2 har ett skarpare krav än den beskrivande texten i stycket "Övriga åtgärder" på s. 25 i planbeskrivningen. Möjligtvis kan planhandlingarna markera att det endast är de norra byggrätterna i direkt anslutning till Stallabäcken som berörs.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen bedömer att en arkeologisk utredning, steg 1, ska göras innan markingrepp utförs eftersom området omfattar mer än 1 ha.

Trafik och buller

Kommer detaljplanen möjliggöra för fastigheterna Liljan 1-3 att ansluta med infart från den nya lokalgatan för att minska antalet utfarter till Storgatan?

Det är viktigt att de nya bostäderna byggs på så sätt (eller med sådant skydd) att de klarar riktvärdena som framgår i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnad. Om bullervall anläggs som bullerdämpande skydd ska Trafikverket godkänna att fri sikt är tillfredsställande för väganlutningen till Storgatan från sydöst.

Enligt PBL ska bullerutredning göras om det inte uppenbart är obehövligt. Trafikmängden på Storgatan och intilliggande industriområde på andra sidan Storgatan kan orsaka för höga bullernivåer för de bostäder som ligger närmast genomfartsvägen Storgatan.

Social hållbarhet och bebyggelsestruktur

Grönområdet i norr ser ut att bli en låst kil som inte går att passera igenom. Planerad allmän passage mellan 3:e och 4:e huset för att ta sig till skogsdungen är att föredra. Detta främjar lek och bostadsnära rekreation.

Layout

Planområdesgräns ska ligga i sitt faktiska läge.

Kommentar:

Naturmiljö

I planbeskrivningen har texten om Stallabäcken utvecklats.

Förorenad mark

I planbeskrivningen har texten om förorenad mark förtydligats.

Vatten

Texten om dagvattenhantering har kompletterats. Diket längs Storgatan kopplas ihop med befintligt dike längs den gamla banvallen ner mot Stallabäcken. Då säkerställs framkomligheten på Storgatan för bl.a. räddningstjänstens fordon. Nya fastigheter kommer höjas jmf dagens marknivåer så att inte tomterna riskerar att bli översvämmade.

VA

Kommunen har kontrollerat att reningsverket har kapacitet för tillkommande villor.

Geoteknik

När det gäller geotekniken är bestämmelsen b₂ samma som tidigare och den gäller endast de 6 villorna i norr.

Kulturmiljö

Kommunen har beställt en arkeologisk utredning steg 1. Den har inte visat på några lämningar i området.

Trafik och buller

Plankartan har ändrats och planområdet har utökats något i söder så att fastigheterna Liljan 1 -3 får möjlighet att ansluta och anordna utfart mot Torggatan istället. Kommunen kan inte tvinga dem att ändra sina utfarter men det skulle vara bättre ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Inför granskningen har en bullerutredning gjorts av COWI som visar att man klarar bullernivåerna för de nya bostäderna längs Storgatan. Utredningen omfattar såväl trafik på Storgatan som intilliggande verksamheter. Det ställs inget krav på bullerskydd i planen men plankartan medger att bullerskydd uppförs mot Storgatan.

Social hållbarhet och bebyggelsestruktur

Grönkilen i norr kan nås från stigen i nordost i övrigt föreslås inga nya gångstigar utan de får i så fall uppstå spontant.

Layout

På plankartan har planområdesgräsen flyttats till sitt exakta läge.

3. Lantmäteriet

Lantmäteriet har följande synpunkter:

- Grundkartan saknar fastighetsbeteckningar.
- Planområdesgränsen ska ritas ut i sitt faktiska läge på plankartan.
- Det anges inte något om vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.
- Hur ska den befintliga gemensamhetsanläggningen för väg, Gammalsbo ga:1, hanteras? Gemensamhetsanläggningen går i nuläget rakt igenom bostadsmark i planen.
- Fastighetsförteckning saknas i samrådshandlingarna.
- På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Kommentar:

Planförslaget har justerats utifrån Lantmäteriets synpunkter och en fastighetsförteckning bifogas handlingarna i granskningskedet.

Fastighetsbildningen kommer initieras och bekostas av kommunen inför försäljning av tomterna.

Gemensamhetsanläggningen Gammalsbo ga:1 går i nuläget rakt igenom bostadsmark i planen. Planen förutsätter att befintlig ga upphävs alt. omprövas. De gamla ledningarna tas ur bruk och ersätts med nya ledningar som placeras inom allmän plats, gata. Frågan om behov av servitut över nya fastigheter får klargöras i samband med fastighetsbildning.

4. Skanova

Skanova AB har inget att invända mot planförslaget. Skanova har kablar/stolplinjer i området och bifogar en lägeskarta. Angivna lägen är ungefärliga.

Kommentar:

Yttrandet noteras.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som ”fastighetsägare” för att möjliggöra att utlåtandet publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på bygg- och miljönämnden.

5. Fastighetsägare Gulsippan 6

Anser att planförslaget ska återremitteras och att föreslagen bostadsbebyggelse utmed Stallabäcken inte ska genomföras.

Skäl som anges:

1. Enligt gällande översiktsplan och stadsplan finns ett park- och grönområde som förslaget till detaljplan nu vill bebygga med bostäder. Genom området löper Häl-sans stig i vackra omgivningar och är livligt frekventerat av motionärer, hundägare och dagisbarn. Befintligt park- och grönområde ligger i anslutning till Högaberget. Fastighetsägarna anser att tillgängligheten till Högaberget för Nos-sebroborna kommer försämrats om befintligt park- och grönområde bebyggs.
2. Att bygga bostäder utmed Stallabäcken är ett risktagande. Stora investeringar måste göras genom att flytta befintliga ledningar och att dra långa nya ledningar. Området ligger tidvis under vatten och med de klimatförändringar vi nu ser finns stor risk för översvämning.

Kommentar:

Den gällande översiktsplanen är från 1993 och aktualitetsförklarades 1999. Just nu pågår arbetet med en ny översiktsplan som varit på samråd våren 2017 och därefter har bearbetats och varit utställd parallellt med detta planarbete. Den nya översiktsplanen utgår från ny lagstiftning och frågeställningar som inte var aktuella vid tiden för den gällande översiktsplanens framtagande. En fråga som blivit aktuell på senare år är att hänsyn ska tas till jord- och skogsbruk dvs. ny bebyggelse bör inte placeras i orörd skog eller på brukbar åkermark. Detta innebär att en jordbrukskommun som Essunga får begränsade möjligheter att utvecklas trots att man kan tycka att det finns hur många möjligheter till placering av ny bebyggelse som helst. I den nya översiktsplanen finns området med som utvecklingsområde för bostäder.

Bedömningen är att det är rimligt att föreslå ny bebyggelse i detta läge som delvis redan är planlagt för bostäder i den sydvästra delen och där förslaget med sex nya fastigheter söder om Stallabäcken blir ett komplement som ligger med samma avstånd till

bäcken som den bebyggelse som sedan tidigare finns på Forsgatan och Oxbergsgatan. Eftersom bebyggelsen endast ligger söder om föreslagen gata kan gående även fortsatt promenera på Hälsans stig med utblick över Högaberget. Förslaget innebär också en högre standard på gatan till Högaberget vilket kan anses ge en bättre tillgänglighet till området.

Föreslagen bebyggelse innebär kostnader för att flytta befintliga ledningar. Kommunen gör bedömningen att denna kostnad kan motiveras med att man får nya byggbara tomter.

I planarbetet har en geoteknisk utredning gjorts och kommunen har sedan tidigare gjort en skyfallskartering som visar att det är möjligt att föreslå ny bebyggelse i detta läge. Norr om föreslagen gata parallellt med Stallabäcken är det inte lämpligt med ny bebyggelse. Vid detaljprojektering måste hänsyn tas vid höjdsättning av ny bebyggelse så att dagvatten från nya och befintliga fastigheter kan rinna ner till Stallabäcken.

6. Fastighetsägare Mosippan 3

Personnamn som skrivs med dold text

Nu gällande detaljplan anger grönområde väster om fastigheten Mosippan 3. Detta försvinner i och med planen vilket anses vara en försämring.

Mosippan 3 berörs idag av ett u-område som skydd för befintlig DV-ledning. Den är 800-1000 mm och är troligtvis kommunens största, men den omnämns inte i planförslaget fastän att man planerar byggrätter ovanpå, vilket torde vara omöjligt. En mindre vinkeländring av den nya lokalgatan skulle medföra att utrymme skapas mellan ny gata och DV-ledningen för en byggnad. Då slipper man flytta ledningen och kan spara kostnader. I så fall bör ledning skyddas med U-område.

I planförslaget sägs att de nya fastigheterna får ordna sin dagvattenhantering själva. Markförutsättningarna medger inte infiltration. Enligt fastighetsägaren är enda lösningen ett utjämningsmagasin med ”pyspunka” till kommunens dagvattenhantering i gatan.

I övrigt har skrivande synpunkter på att ”Tångudden” finns med som förebild. Tomterna här är 3 ggr större i Nossebro och avståndet till gatan skulle kunna utökas från 4,5 m till 6 meter vilket är det normala i Nossebro. På söder och västersida kommer 4,5 meter vara besvärande.

Byggrätten har på vissa tomter begränsats till 150 kvm. Om man vill bygga i 1-plan är det begränsande. En kombination av större byggnadsyta och bruttoarea bör övervägas.

Kommentar:

Dagvattenledningen ersätts med en y dagvattenledning i den nya gatan och den befintliga ledningen tas ur bruk.

Dagvattenhantering på nya tomter kan pga markförhållandena bli svår att hantera lokalt inom respektive fastighet och de får istället koppla på sin dagvattenhantering på kommunens ledningssystem.

Bilden från Tångudden ska endast illustrera ett sätt att visuellt dela in gatan i olika zoner för biltrafikanter och gående utan att ha nivåskillnader. Detta medger omkörning utan att vägområdet behöver vara alltför brett utan ytorna kan samnyttjas. I plankartan har vägområdet i den södra delen fram till korsningen mot Högaberget breddats något.

Planbestämmelserna p_1 och p_3 som i samrådshandlingen angav att huvudbyggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns mot LOKALGATA har ändrats och lyder istället: Huvudbyggnad ska placeras **minst** 4,5 meter från fastighetsgräns mot LOKALGATA. Byggrätternas storlek har inte ändrats.

Övriga

7. Essunga Kolsholmen 416

Anser att kommunen vill sälja tomter till ett oerhört högt pris då en stor del av grönområde och träd försvinner. Den marken utgör det enda område i Nossebro med lite kuiperad och vacker natur. Det finns mycket öppen mark runt Nossebro, varför då välja det område där ortsborna kan promenera i natur med utsikt mot Högaberget utan bebyggelse som stör. Fastighetsägaren har fått många kommentarer från besökare som inte hade trott att det finns så mycket vacker natur i Nossebro och det har varit vid promenader vid Stallbäcken. Att bygga där vore kortsiktigt och girigt. Skrivande emotsätter sig byggnation av de sex tomter som vetter mot Högaberget.

Kommentar:

Jordbruksmark har på senare år fått ett starkare skydd i miljöbalken vilket gör att ny bebyggelse inte bör placeras på brukbar åkermark. Detta innebär att en jordbrukskommun som Essunga får begränsade möjligheter att utvecklas trots att man kan tycka att det finns hur många möjligheter till placering av ny bebyggelse som helst. I den nya översiktsplanen finns det aktuella området med som utvecklingsområde för bostäder.

Bedömningen är därför att det är rimligt att föreslå ny bebyggelse i detta läge som delvis redan är planlagt för bostäder i den sydvästra delen och där förslaget med sex nya fastigheter söder om Stallbäcken blir ett komplement som ligger med samma avstånd till bäcken som den bebyggelse som sedan tidigare finns på Forsgatan och Oxbergsgatan. Eftersom bebyggelsen endast ligger söder om föreslagen gata kan gående även fortsatt promenera på Hälsans stig med utblick över Högaberget. Förslaget innebär också en högre standard på gatan till Högaberget vilket kan anses ge en bättre tillgänglighet till området.

8. Essunga Björkheden 404

Anser att det eftersom det är ett helt nytt område skulle vara lämpligt att ha en miljöprofil på området. Det kunde vara laddstolpar vid besöksparkering och förberett för elbilsaddning vid varje tomt, krav att husen får solpaneler och ett aktivt jobb för att få ner energiförbrukningen i området (ex jordvärme och avloppsvärmepumpar).

Området skulle också förses med lämpliga cykel- o gångvägar mot centrum och mot Sollebrunn.

Kommentar:

Detta är en god tanke men tyvärr inte något som vi kan reglera i planen utan det blir upp till var och en att dra fram el med uttag i fasad mot parkering tex. och att anordna solpaneler på tak. Kommunen ställer sig positiva till hållbara initiativ. Föreslagna vilagator kommer inte innebära någon större mängd trafik utan gatorna kan användas för såväl bilister som cyklister och gående.

Ändringar

Bygg- och miljönämnden bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- *Planbestämmelserna p₁ och p₃ som i samrådshandlingen angav att huvudbyggnad ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns mot LOKALGATA ändras och lyder istället: Huvudbyggnad ska placeras **minst** 4,5 meter från fastighetsgräns mot LOKALGATA.*
- *Föreslagen LOKALGATA breddas något från Torggatan upp till korsningen där vägen går vidare över bron till Högaberget. Vägområdet blir i den sträckningen i granskningsförslaget totalt 7 meter.*
- *Läget för ledningen som tillhör Kransebyns ga har försetts med prickmark på enskilda tomter.*
- *I planbeskrivningen har skrivelser kring dagvattenhantering förtydligats.*
- *I gränsen mot Gulsippan 5 och 6 har en remsa ändrats till allmän plats NATUR där man kan inrymma dike eller eldning för avvattning.*
- *Förtydliga skrivningar kring fastighetsbildning i genomförandebeskrivning.*
- *Planen utökas något i söder och fastigheterna Liljan 2 och 3 får möjlighet att köpa till mark och utöka sina tomter mot Torggatan. Detta möjliggör angöring från Torggatan istället för Storgatan vilket förbättrar trafiksäkerheten.*

Kjell Karlsson
Chef Planering & Utveckling
Essunga kommun

Ylva Ralph
Planarkitekt, Tengbom