Stenungsunds kommun

Dnr 0395/13

2017-04-12

Detaljplan för bostäder inom Anrås 1:242, Stora Höga
(tidigare del av Anrås 1:2 och 2:2)

Stenungsund kommun

Västra Götalands län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE
(Granskningshandling daterad 2016-12-06)

Detaljplanens syfte och huvuddrag
Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheterna att skapa 19 bostadstomter inom del av rubricerad fastighet samt att reglera så att den nya bebyggelsen inte förtar effekten av riksintresset för kulturmiljö.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap 11 § (2010:900).

Genomförande av granskning
Ett planförslag har varit utställt enligt 5 kap 18 § PBL under tiden 2016-12-16 till 2017-01-16. Under granskningstiden har 12 yttranden kommit in. Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras nedan. Synpunkter framförda under samrådstiden framgår av särskild samrådsredogörelse.

Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras nedan.

Efter granskning av detaljplanen har kompletterande samråd skett med fastighetsägaren till Anrås 1:242 beträffande de justeringar som föreslagits inför antagande av detaljplanen.

Inkomna synpunkter med kommentarer

Nedan följer sammanställning och kommentarer till inlämnade synpunkter. Synpunkterna finns i sin helhet på Samhällsbyggnad Plan.

1. Länsstyrelsen i Västra Götaland, 2017-01-13

Länsstyrelsens samlade bedömning (enligt 5 kap 14§ PBL, 2010:900)

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Synpunkter på granskninghandlingen

Kommunen har beaktat länsstyrelsens synpunkter som lämnades i tidigare samrådsyttrande. Länsstyrelsen instämmer med SGI:s yttrande angående förtydligande på plankartan avseende förnyade besiktningar intill utpekade och nytillkommande bergslänter i samband med bergschakt.

***Kommentar**: Vi tackar för synpunkterna. Ett förtydligande görs på plankartan och i planbeskrivningen i enlighet med SGI:s yttrande.*

ANDRA MYNDIGHETER, BOLAG M M

2. Svenska kraftnät, 2017-01-10

Har inga synpunkter. Vill inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för ärendet.

***Kommentar:** Vi tackar för synpunkten och noterar den.*

3. Trafikverket, 2017-01-11

Trafikverkets tidigare framförda synpunkter i samrådet har blivit bemötta och har inget att invända mot planförslaget.

***Kommentar:** Vi tackar för synpunkten och noterar den.*

4. Statens Geotekniska Institut, SGI, 2017-01-11

SGI anser att deras synpunkter från samrådsskedet har beaktats på ett tillfredställande sätt. SGI har således ingen kvarstående erinran. SGI rekommenderar dock, för att förtydliga behovet av förnyade besiktningar intill utpekade och nytillkomna bergslänter i samband med bergschakt, att detta tydliggörs på plankartan.

Kommentar: *Vi tackar för synpunkterna. Ett förtydligande görs på plankartan och i planbeskrivningen i enlighet med yttrandet.*

5. Lantmäteriet, 2017-01-16

Har synpunkter angående genomförandefrågor kopplade till fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar (GA). Bland annat är gemensamhetsanläggningar för dåliget beskrivna i planbeskrivningen på sidan 22. Det behöver beskrivas bättre vad syftet ska vara, vilka fastigheter som ska ingå och motivering till att GA ska inrättas och konsekvenser därav. Lek-området är utpekat för GA, men det framgår inte vilka fastigheter som ska ingå i den. Det bör beskrivas vilka skäl som finns till att det är bättre att ordna skötseln av området genom GA än att göra det till allmän plats. Kvartersområdet i mitten av vändslingan kan vara allmän platsmark. Vore det inte lämpligt om den sköttes tillsammans den allmänna platsen? Påpekar att reglering med g-bestämmelse inte innebär någon skyldighet att inrätta en GA för naturmarken som är prickmarkerad. Undrar varför det är lämpligare att marken sköts av fastighetsägarna istället för av kommunen? Om kommunen anser att det är lämpligare att marken sköts enskilt – har kommunen övervägt delat huvudmannaskap? Det saknas beskrivning i planbeskrivningen om vem som ska initiera fastighetsbildning för bostadsfastigheter. Det är otydligt vad som gäller för slänter och det bör förtydligas i planbeskrivningen.

Det saknas tydlig beskrivning i planbeskrivningen om ledningar och dagvattenmagasin i u-områden ska upplåtas med ledningsrätt. Ett utfartsförbud är utritat i plangränsen mot väster. Delar av plankartan följer inte Boverkets rekommendationer för detaljplaner med planstart för 2015-01-01 avseende hur olika delar har utformats och formulerats.

Kommentar: *Vi tackar för synpunkterna. Ett förtydligande görs på plankartan att g-markeringen innebär att gemensamhetsanläggning ska finnas för skötsel och underhåll av gemensamma grönytor och lekplats. Det förtydligas i planbeskrivningen vad syftet med gemensamhetsanläggningen är, vilka fastigheter som ska ingå samt motiveringen till varför. Förskolan ska inte ingå i gemensamhetsanläggningen. Det ska vara en gemensamhetsanläggning inom hela planområdet som omfattar skötsel och underhåll, vilket även inkluderar lek-området, området inom vändslingan, och den kvartersmark som inte överförs till enskilda bostadsfastigheter. Parkeringen i vändslingan syftar till att möjliggöra en besöksparkering för bostadsområdet. Kommunens bedömning är att den marken inte ska skötas av kommunen, då den inte är till gagn för allmänheten utan enbart privata intressen inom planområdet. Kommunen har övervägt delat huvudmannaskap men har i samråd med exploatören valt att gå vidare med gemensamhetsanläggning för skötsel av kvartersmark som inte är tomtmark. En mindre justering görs avseende gränsdragning mellan*

tomtmark och mark som ska skötas genom gemensamhetsanläggningen innebärande att området för gemensamhetsanläggning minskas.

Gatan kommer att vara belägen högre än angränsande tomter. För att ta upp nivåskillnader kommer en slänt behövas. Höjd och storlek på slänt tas fram vid detaljprojektering av gata och tomter. Bestämmelsen n1 på plankartan säkerställer rätten till att nivåskillnader får tas upp inom tomtmark. Plankartan har kompletterats med ytterligare delområden där slänt kan komma att erfordras. VA-utredningen visar också hur dagvatten från tomter kan tas omhand.

Ett förtydligande görs i planbeskrivningen angående vem som ska initiera fastighetsbildning för bostadsfastigheterna, att ledningar och dagvattenmagasin upplåts med ledningsrätt. Utfartsförbudet tas bort från plankartan, men står kvar i planbestämmelserna för att förtydliga situationen. Grundkartan och planhandlingar uppdateras med korrekt fastighetsbeteckningar.

6. Polisen, 2017-01-17

Har inget att erinra.

Kommentar: *Vi tackar för synpunkten och noterar den.*

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

7. Avfallsenheten, 2017-01-14

Bra beskrivning av avfallshanteringen i planbeskrivningen. Har inget att tillägga.

Kommentar: *Vi tackar för synpunkten och noterar den.*

8. Södra Bohusläns Räddningstjänstförbund, 2017-01-16

Ingen synpunkt utöver brandvattnet, som tillgodosetts. Tillstyrker därmed förslaget utan erinran.

Kommentar: *Vi tackar för synpunkten och noterar den.*

9. VA Teknik, 2017-01-16

Viktigt ta hänsyn till Hamburg Södra samfällighetsförenings synpunkter från samrådet. Inga fastigheter får bli negativt påverkade av ökade mängder dagvatten från detaljplanen. Det går att förtydliga i planbeskrivningen att fördröjningsmagasinen även har en renande effekt på dagvattnet.

Dagvattenanläggningarna och ledningarna ska dimensioneras enligt P110. Viktigt att sekundära vattenvägar vid skyfall större än dimensionerade enligt P110 finns utan att byggnader kommer till skada. Önskar att u-området i väster breddas från 5 m. Avseende dricksvatten måste en kontroll av vattentrycket i Björkebovägen göras för att fastställa om tryckstegring behövs. Detta ska utföras innan detaljprojektering. Varför kan inte dagvattenmagasinet i nordvästra delen ingå i allmän platsmark? Troligtvis behövs avskärande diken för att naturligt ytvatten från högre belägna tomter inte ska belasta fastigheten. Husen i väst bör höjdsättas så att marken lutar mot gatan för att säkerställa att kraftigt skyfall avleds mot gator och inte mot byggnader. På plankartan har benämningen ”magasin” tagits bort. Varför?

Kommentar: *Vi tackar för synpunkterna. Planbeskrivningen förtydligas kring dag-vattenmagasinens renande effekt. VA- och dagvattenutredningen revideras så att det är P110 som gäller. U-området i väster breddas till att vara 6 m. Den bredden bedöms räcka för framtida underhåll av ledning som går inom området, samt att ett bredare område inskränker för mycket på tomterna.*

Behovet av tryckstegring har säkerställts och har bland annat kommunicerats med räddningstjänsten för att tillse att deras kapacitetskrav uppfylls. Vid avvägning mellan vilken mark som ska vara kvartersmark och allmän platsmark har kommunen gjort bedömningen att området där det norra dagvattenmagasinet är placerat ska vara kvartersmark. Möjligheten finns att uppföra magasinet inom u-området.

På grund av de naturliga förutsättningarna i området är det upp till varje fastighetsägare att tillse att dagvatten från egen tomt inte belastar angränsande tomter. Det är upp till varje fastighetsägare att höjdsätta hus så att vatten leds bort från huset. Då syftet med planen är att göra minsta möjliga intrång i naturmiljön är det inte lämpligt att höja tomterna i väster så att de sluttar ner mot gatan. Det hade skapat ett behov av stora utfyllnadsmassor. VA- och dagvattenutredningen redovisar hur dagvattnet ska hanteras. En ledning för dagvatten från de aktuella tomterna mot nordväst.

Ordet ”magasin” har tagits bort då kommunen bedömt att dagvattenmagasinet inryms i u-området utan att behöva ytterligare förtydligande. En grund för genomförandet av planen är att dagvattenhanteringen sker i enlighet med den framtagna VA-och dagvattenutredningen.

FASTIGHETSÄGARE ENLIGT FASTIGHETSFÖRTECKNING

10. Anrås 1:79, Anrås 1:80, Västra Torp 1:15, Västra Torp 1:18, Västra Torp 1:23, Västra Torp 1:24; Anrås 38:1 (2017-01-14, 2017-01-16)

Vidhåller tidigare inlämnade synpunkter under samrådet.

Ifrågasätter förslaget med att gruppbyggda hus, upp till 10 m höga, stämmer överens med kulturmiljöutredningens riktlinjer om låg byggnadshöjd samt hur dessa skulle medföra ett diskret inslag i landskapsbilden. Det finns inte gruppbyggda, 3-vånings eller upp till 10 m höga hus i Stora Höga. Vi kan inte se hur dessa ska passa in i denna miljö som är klassad som bevarandevärd kulturmiljö- och jordbruksbygd. Vi vill se ett nytt fotomontage. Kommunens planarkitekt har under samrådstiden muntligen framfört till flera av oss att det inte är aktuellt med 3-vånings eller upp till 10 m höga hus i detaljplanen. Trots detta visar det sig att flera nockhöjder höjts med upp till 2,5 m.

Kommentar: *Vi tackar för synpunkterna. Synpunkterna från samrådet har blivit bemötta i samrådsredogörelsen. Kommunens bedömning är att den föreslagna bebyggelsen är förenlig med de värden som kulturmiljöutredningen påpekar. Bebyggelsens utformning har reglerats på plankartan i enlighet med utredningens synpunkter vad gäller material och färgskala. Genom att reglera färgskalan säkerställs att bebyggelsen håller en diskret färgsättning mot det öppna dallandskapet. Plankartan har kompletterats beträffande färgsättning av tak på ny bebyggelse.*

Det finns flera områden i Stora Höga där gruppbyggda bostäder har uppförts. Med begreppet ”gruppbyggda” syftas på flera hus, enbostads eller parhus, som uppförs i ett område med exempelvis likformig arkitektur, materialval och färgsättning. Exempel på detta är gruppbyggda hus vid Agnes väg, Karins väg och Arturs väg. Det finns också exempel på hus med en nockhöjd på ungefär 10 m i Stora Höga. Det närmsta huset till planområdet med en sådan höjd är det vita huset på fastigheten Västra Torp 1:23, precis nordöst om planområdet.

Ett fotomontage kan vara vilseledande då det kräver att du befinner dig på exakt den platsen som ursprungsfotografiet är taget på för att kunna göra en jämförelse. Samtidigt så styr inte detaljplanen exakt var husen ska stå på tomten utan det finns en möjlighet att placera husen på större yta i. Ett fotomontage kan inte visa alla möjliga placeringar av hus. Dessutom kan ett fotomontage vara vilseledande då husens exakta utformning inte regleras i detaljplanen. Därför valde kommunen att ta bort fotomontaget från planhandlingarna då detta kunde misstolkas. Efter att samrådet avslutats sker en bearbetning av planhandlingarna.

Det som sägs under ett samråd är vad som är aktuellt då och det kan komma att förändras beroende på exempelvis vilka synpunkter som kommit in under själva samrådet. Höjden som används i plankartan är nockhöjd, vilket innebär att taknocken inte får vara högre placerad än den angivna höjden. Kommunen har valt att använda denna begränsning för att tydliggöra vilken höjd husens taknock högst få nå upp till. Under samrådet användes samma begrepp och nockhöjden var då som högst satt till +30 m över nollplanet. I granskningshandlingarna justerades höjden. Höjden på bebyggelsen ”nedanför” höjden har nu justerats så att den är lägre än i granskningshandlingarna för vissa tomter, och bibehåller samma höjd som i granskningshandlingarna för vissa tomter. Detta tydliggörs dels på

plankartan, men även i planbeskrivningen. Helt avgörande för att bedöma hur många våningar ett hus kommer att få beror på var de placeras på respektive tomt då marken är kuperad, och vilken vinkel taken ges. Flacka tak ger större möjlighet för fler våningar, men ingen garanti att det ryms tre våningar. Antalet våningar regleras inte i detaljplanen, utan den reglerar den högsta höjden för husens nock. Beroende på utformningen och topografin är det alltså möjligt att två hus som uppförs vid sidan om varandra har olika antal våningar, medan deras nockhöjd kan vara den samma. Det har förtydligats i planbeskrivningen att hus kan ha 1-2 våningar mot gata, samt suterrängvåning där det är lämpligt. Beroende på var husen placeras på tomten innebär det att vissa hus har en suterrängvåning vänd från vägen, medan vissa hus har en suterrängvåning mot gatan.

Utformning av vändplats i slutet av den nya gatan har justerats så att den istället vänds åt söder. Detta bedöms ge förutsättningar en bättre terränganpassning av vändplats och angränsande tomter. Plankartan har kompletterats med kryssprickad mark norr om gatan i så att placering av huvudbyggnader begränsas. Genom bestämmelsen säkerställs att ny huvudbyggnad inte kan uppföras mitt för angränsade befintlig villa.

INTRESSEFÖRENINGAR, SAMMANSLUTNINGAR M FL

11. Hamburg Södra Samfällighetsförening, 2017-01-12

Framför synpunkter på VA-utredningen, där de föreslår djupare analys på ett antal punkter. Bland annat följande:

• Spillvattenledningen i Björkebovägen tar hand om allt spillvatten från fastigheten och inte bara från de längs med Björkebovägen. Är detta inkluderat i beräkningsunderlaget?

• Befintligt pumphus är anlagt för samfällighetens 41 fastigheter. Därefter har en förskola anslutits. Är kapaciteten i pumphuset så stor att ytterligare 19 enfamiljsbostäder kan anslutas? Det saknas en uträkning som påvisar att pumpstationen har tillräcklig kapacitet.

• Förslaget har en ambitiös plan att reducera mängden dagvatten. Pga klimatförändringar finns det stor risk att fördröjningsmagasinen kommer att rinna över. Utför en kontrollberäkning så att det verifieras att befintlig kulvert under Björkebovägen har tillräcklig kapacitet att hantera allt vatten från den befintliga samfälligheten, förskolan och vattenmängden via det nya områdets ledningar (och om fördröjningsmagasinen blir överfulla)

• Det är viktigt att det nya områdets lägsta punkter förses med ytvattenbrunnar som tar hand om smältvattnet så att de inte rinner över tomten för fastigheten Anrås 38:2

• I bilaga 2, bäckens utlopp på ritningen gör den två knävinklar. Dessa är i verkligheten rätade till en rak bäck.

• En underhållsplan för periodisk rensning av bäcken måste tas fram, där kostnader fördelas mellan kommunen, Hamburg Södra samfällighetsförening och det nya området.

• Vid tidigare arbete på samfällighetens område har det framkommit att kommunen saknar servitut för samtliga VA-ledningar i samfällighetens vägar. Vi ber er snarast åtgärda detta annars kommer det bli ett hinder att utföra arbeten i det nät som kommunen ansvarar för.

Kommentar: *Tack för synpunkterna. Allt spillvatten som kommer avledas i ledningen i Björkebovägen är inkluderat i beräkningen. Detta förtydligas i va-utredningen. Pumparnas kapacitet om 17 l/s bedöms vara tillräcklig. Om det, mot förmodan, skulle visa sig att senare att kapaciteten är otillräcklig kan pumparna bytas ut. Det bedöms dock inte vara behövligt. Dagvattensystemet har dimensionerats enligt gängse praxis med en säkerhetsfaktor för klimatförändringar. Oavsett vad ett system dimensioneras för finns det alltid en risk för överbelastning. Därför ska höjdsättningen inom området utformas så att dagvatten kan avledas ytledes inom och ifrån planområdet utan att orsaka skada på nya eller befintliga byggnader. Ytvattenbrunnar tillses i samband med detaljprojekteringen. Grundkartan uppdateras avseende bäckens dragning. Vad gäller avsaknad av servitut för ledningar inom Björkebovägen regleras det inte inom ramarna för denna detaljplan. Frågan förs vidare till ansvarig avdelning inom kommunen. Frågan kring en underhållsplan för bäcken regleras detta inte inom ramarna för detaljplanen utan detta får markägare, kommunen och berörda parter diskutera separat.*

ÖVRIGA

12. Stenungsunds hembygdsförening, 2017-01-11

Står bakom länsstyrelsens synpunkt om att en arkeologisk undersökning ska genomföras. I övrigt inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: *Tack för synpunkten. PBL reglerar inte fornlämningar utan det regleras av Kulturminneslagen. Ett förtydligande görs i planbeskrivningens genom-förandedel att en arkeologisk undersökning krävs för del av planområdet, innan bygglov kan ske. Plan- och illustrationskartan har även kompletterats med en upplysning om fornlämningen.*

STÄLLNINGSTAGANDEN

Ändringar i planförslaget

- Föreskrivet antal +höjder på lokalgatan har minskats i syfte att vid detaljprojektering närmare kunna fastställa lämplig höjdsättning.

- Plankartan har kompletterats med fler delområden där slänt kan komma att erfordras i anslutning till gatan (n1) samt bestämmelse om utformning av tomtmark i anslutning till naturmarken (n2).

- Utformning av vändplats har justerats i syfte att få bättre terränganpassning kring vändplatsen. I anslutning till vändplatsen har bestämmelse om komplementbyggnad införts.

- Högsta nockhöjd har sänkts på vissa av tomterna. Sektionerna har därför också justerats och förtydligats avseende högsta höjd och möjlighet till suterrängvåning.

- Avgränsning mellan tomtmark och gemensamhetsanläggning har justerats på plankartan. Bestämmelse om gemensamhetsanläggning har förtydligats. Förtydligande kring gemensamhetsanläggning har gjorts i planbeskrivningen.

- Förtydligande har gjorts på plankartan och i planbeskrivningen om behovet av förnyade besiktningar intill utpekade och nytillkomna bergslänter i samband med bergschakt.

- Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen vad gäller fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning.

- Förtydligande har gjorts i VA-utredningen avseende det underlag som använts för att bedöma kapacitet och göra uträkningar.

- Redaktionella justeringar och kompletteringar har utförts i planhandlingarna. Planbeskrivningen har uppdaterats med hänsyn till aktuell utformning av plankartan.

Eftersom revideringarna inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget krävs inte någon ny granskning. Föreslagna revideringar har godkänts av fastighetsägaren till Anrås 1:242

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda

Följande synpunkter har inte blivit tillgodosedda efter samråd och granskning:

- Byggnadshöjden ska vara låg och anpassad till kulturmiljön.

Från samrådet:

- Bestrider planerna för byggnation av bostäder inom planområdet.

- Samrådstiden har inte förlängts.

- Byggnadernas höjd borde ha högst hus på lägst mark och lägst hus på högst mark.

Namnlista

Följande remissinstanser är behöriga att föra talan mot detaljplanen och har framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda:

- Anrås 1:79
- Anrås 1:80
- Västra Torp 1:15
- Västra Torp 1:18
- Västra Torp 1:23
- Västra Torp 1:24
- Anrås 38:1

Övriga som inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

-

Samhällsbyggnad Plan

Birgitta Wall
Planarkitekt

Carl-Henrik Barnekow
Planeringsarkitekt FPR/MSA
Norconsult AB