

Detaljplan för Kv. Tallen, Herrljunga kommun.

Samrådsredogörelse 2019-11-26

Samrådsskede

Förslag till rubricerad plan har under tiden **2018-12-20 – 2019-02-01.** varit föremål för samråd.

Granskningskede

Efter samråd har planen reviderats och granskning sker tiden **2019-12-02 – 2020-01-06.**

Synpunkter

Bygg- och miljöförvaltningen har nedan sammanfattat synpunkter från samrådsskedet, i första hand de som berör plankartan (det juridiskt bindande dokumentet). Kontorets förslag till revideringar av plankartan framgår också (samt vissa revideringar av illustrationskartan och planbeskrivningen.

Följande skriftliga yttranden har inkommit (om anmärkningar finns mot den kommande juridiskt bindande plankartan, har detta markerats med ett x):

Myndigheter, nämnder m.fl.:

	Anmärkn
1. Länsstyrelsen, yttrande 2019-02-04	-
2. Lantmäteriet, yttrande 2019-01-23	x
3. Trafikverket, yttrande 2019-01-28	-
4. Herrljunga vatten 2019-01-25	-
5. Herrljunga Elektriska 2019-01-28	-
6. Polismyndigheten 2019-02-12	-
7. SGI, 2019-02-04, 2019-02-14	-
8. Räddningstjänsten 2019-01-21	-

Sakägare

9. Hemköp Herrljunga, yttrande 2019-01-23

Bostadsrättsinnehavare och hyresgäster

-

Övriga

-

Inga synpunkter.

Synpunkter

Kommentarer

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Noteras

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

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Rikspolisstyrelsen kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljö kvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet

Råd enligt PBL och MB

Geoteknik

I planbeskrivningen står att läsa att de geotekniska förhållandena (huvudsakligen sand, i djupare lager varvad med silt) inte utgör hinder för etablering av föreslagen bebyggelsestyp.

För fastställande av grundläggningsmetod erfordras geoteknisk undersökning. Risk för skred och ras inom området saknas enligt kommunens avstämning med SGI.

Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning. Om det finns tveksamheter kring ifall vissa grundläggningsmetoder är olämpliga behöver detta utredas innan planen går till granskning, så att detaljplanen kan ge rekommendationer kring detta. Länsstyrelsen hänvisar till SGI:s yttrande som bifogas.

Buller

Länsstyrelsen bedömer att gällande riktvärden för buller kan uppnås på platsen. Kommunen bör dock resonera kring hur bebyggelsen ska utformas så att ljudmiljön blir så god som möjligt. Ett godståg kan ge bullerstörningar som överstiger 70 dBA maximal nivå upp till 350 meter ifrån järnvägen. Även om det enligt allmänna råd och trafikbullerförordningen ges utrymme för att maximal ljudnivå kan överskridas ett visst antal gånger per timme kan sådana bullernivåer innebära störningar.

Stigande vatten

Det saknas en bedömning av områdets påverkan vid stigande vattennivåer. En sådan bedömning ska även innefatta översvämning till följd av ett skyfall. Länsstyrelsen anser att en bedömning av konsekvenser av ett skyfall,

Noteras

Noteras, Geoteknisk utredning har skickats till SGI. Säkerheten mot stabilitetsbrott inom området bedöms som god. Grundläggning bedöms kunna utföras enligt liknande metoder som för intilliggande fastighet. Geoteknisk utredning *Projekterings-PM, Geoteknik 2015-07-02*. Ytterligare geoteknisk utredning skall göras i samband med byggnation när val av byggnadstyp är fastställt.

Noteras. Bullerutredningen har uppdaterats med nya siffror för tågtrafik.

En bedömning har gjorts och lagts till i planbeskrivningen.

minst ett framtida 100-årsregn (d.v.s. med klimafaktor), behöver beskrivas i en detaljplan. Det kan göras till exempel utifrån en skyfallskartering eller annat underlag. Det bör också säkerställas att en exploatering inte påverkar och försämrar för intilliggande områden.

Behovsbedömning

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

Noteras

2. Lantmäteriet

Plankartan har beteckningar som saknas bland planbestämmelserna.

Planbestämmelserna har tagits bort från plankartan.

Frågor ang servitut måste lösas. Servitut kan inte bildas på allmän plats. Enskilda rättigheter kan inte bildas på ytor som är planlagda som allmänna ändamål.

Servitut ligger kvar och upphävs ej i samband med detaljplanen

Om avsikten är att enskild parkeringsplats till bostadskvarteret ska finnas bör det planläggas som kvartersmark.

Parkeringsytan planläggs som kvartersmark för att möjliggöra för framtida parkeringsplatser för den nya byggnationen tillsammans med nuvarande affärsverksamhet

Oklarheter beträffande vägservitut 1566-4622 bör tydliggöras. Om fastigheterna fortsatt ska ha utfart över parkeringen bör den planläggas som GATA och servitutet kan då upphävas.

Servitut ligger kvar och upphävs ej i samband med detaljplanen

Ska exploateringsavtal tecknas? Om exploateringsavtal ska upprättas skall detta redan i samrådsskedet redovisa avtalets huvudsakliga innehåll.

Exploateringsavtal skall inte tecknas.

Synpunkter på plankartan gällande boverkets allmänna råd om planbestämmelser.

Plankartan uppdateras enligt boverkets allmänna råd.

Planen i söder gränsar mot fastighetsgränser med låg kvalitet i registerkartan (1 meter). Varken i grundkartan eller registerkartan finns några inmätta gränspunkter redovisade. Detaljplanen påverkas inte om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken är då att antingen en del av planen ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

Beställning av inmätning av fastighetsgränser har gjorts och kommer hanteras innan planen antas.

3. Trafikverket

Trafikverket är positiva till att kommunen väljer att förtäta i centralt läge med god tillgänglighet till kollektiva transportmedel.

Noteras.

Bullerutredningen har uppdaterats med nya

Bullerutredningen bör revideras med nya trafiksiffror för person och godståg samt en bedömning för planområdet 2040.

siffror.

4. Herrljunga vatten

Herrljunga Vatten har en stamledning för dagvatten på platsen där huset planeras att byggas. Denna ledning bör flyttas och bekostas av Herrljunga kommun.

Om ledningen behöver flyttas i samband med byggnation kommer detta bekostas av exploatör.

I samband med en flytt kan fördröjning etableras. Detta skulle motverka korttidsflöden vid regn och därmed underlätta för dagvattenhanteringen i området. Byggs huset med källare räcker det att endast pumpa avlopp för just källaren. Avlopp för byggnad klarar sig med självfall.

Noteras.

5. Herrljunga Elektriska

Herrljunga Elektriska Ab har idag befintliga el och fjärrvärmeledningar som kan beröras av planen. Dessa ledningar bör kunna ligga kvar i sitt nuvarande läge. Möjlighet för fjärrvärme och bredband finns vid fastigheten.

Ledningarna kan ligga kvar och skyddas genom ett u-område på plankartan.

6. Polismyndigheten

Polisen ser att ett högre hus med bra utsikt kan ge synergieffekter i form av ökad trygghet och minskad brottslighet i närområdet då det ökar möjlighet till för de boende att spontanövervaka.

Noteras.

Om placering av huskroppen görs så att de boende i det påtänkta flerbostadshuset kan spontanövervaka ovan närliggande platser samt parkering kan det ha en brottförebyggande och trygghetsfrämjande effekt.

Noteras.

7. SGI

I den geotekniska utredningen anges att marknivån är relativt plan och att med nuvarande topografi bedöms säkerheten mot stabilitetsbrott inom området som god. SGI gör ingen annan bedömning baserat på översänt underlag. För fastställande av grundläggningsmetod erfordras geoteknisk undersökning.

Säkerheten mot stabilitetsbrott inom området bedöms som god. Grundläggning bedöms kunna utföras enligt liknande metoder som för intilliggande fastighet. Geoteknisk utredning *Projekterings-PM, Geoteknik 2015-07-02*. Ytterligare geoteknisk utredning skall göras i samband med byggnation när typ av byggnation är fastställt.

8. Räddningstjänsten

Inga synpunkter så länge byggnationen håller sig inom Boverkets byggregler gällande brandskydd.

Dessa frågor hanteras i bygglovet.

Herrljunga har ett höjdfordon med en arbetshöjd på 27 meter. Tillgänglighet och uppställningsplatser för höjdfordon skall finnas.

Ytor för uppställningsplats kommer finnas runt den nya byggnaden.

Utrymningsvägar skall beaktas.

Noteras.

9. Hemköp Herrljunga

Parkeringsplatserna till vår verksamhet behöver vara tillgängliga för våra kunder. Bilar tillhörande bostadshuset Linden använder parkeringen som boendeparkering.

Frågan hanteras inte i detaljplanen men yttrandet vidarebefordras till Tekniska förvaltningen för kännedom.

Kundvagnsgarage bör finnas med på parkeringsplatsen.

Noteras. Kundvagnsgarage finns på nuvarande parkering och kommer också finnas på den nya parkeringsplatsen.

Om man snedställer parkeringsplatser längst med gatan skulle man kunna få in 3-4 extra platser.

Synpunkten tas vidare till tekniska kontoret.

Sammanfattning och revideringar

Med anledning av framförda synpunkter föreslår **Bygg- och miljöförvaltningen** följande revideringar av Plankarta med bestämmelser (dessutom görs kompletteringar under rubriken Upplysningar på plankartan samt Planbeskrivning

- Område för parkering ändras från allmän plats till kvartersmark
- Bullerutredning har uppdaterats
- En bedömning ang stigande vatten har lagt till i planbeskrivningen
- Plankartan har korrigerats enligt boverkets rekommendationer.

Sakägare med synpunkter från samrådet och granskningen som inte tillgodosetts

Övriga med synpunkter från samrådet som inte tillgodosetts

Fortsatt arbete

Bygg och Miljönämnden föreslås besluta att anta detaljplanen.

Bygg- och miljöförvaltningen Herrljunga kommun

Emil Hjalmarsson
Kommunarkitekt