



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för **Elgårde, Frändefors**

Hur samrådet har bedrivits

Planförslaget har varit på samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen från den 19 augusti till den 12 september 2016. Avsikten har varit att handlägga planen med begränsat standardförfarande. Det innebär att berörda aktivt godkänner planförslaget för att planen ska kunna antas direkt efter samrådet. Alla berörda har inte godkänt detaljplaneförslaget under samrådet varför planen har återgått i standardförfarande med granskning som nästa skede.

Planhandlingar har sänts till Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, Skanova, Trollhättans Energi AB, Vattenfall Eldistribution AB, Posten, Västarvet, Västtrafik, Kommunstyrelseförvaltningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, Socialförvaltningen, Barn- och utbildningsförvaltningen, samt sakägare och rättighetshavare enligt fastighetsbeteckningen.

Som ett led omarbetningen har ytterligare utredning kring miljöteknisk markundersökning genomförs.

Längre ner redovisas referat från de skriftliga yttranden som inkom under samrådet, vilket var från följande organisationer och personer.

MYNDIGHETER OCH FÖRETAG
Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten
Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund
Skanova
Vattenfall Eldistribution AB
Västtrafik
KOMMUNENS NÄMNDER
Kommunstyrelsen
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Socialförvaltningen
Barn- och utbildningsförvaltningen
PRIVATA FASTIGHETSÄGARE I OMRÅDET
██████████
██████████
██████████
██████████
████████████████████████████████████████
████████████████████████████████████████

Utöver dessa yttranden har ägare till fem fastigheter skickat in svartalång att de inte har några synpunkter på förslaget.

Samråd om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen har i samband med samrådet framfört att man delar kommunens uppfattning att planen inte innebär betydande påverkan på miljön.

Referat av yttranden och kommentarer

MUNGYGHETER OCH FÖRETAG

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget, men tycker på vikten att de geotekniska utredningarna är i enlighet med dagens utredningsnivåer. ”Planen behöver klargöra vilket byggnadssätt som är lämpligt på platsen genom eventuella ytterligare geotekniska utredningar och att rekommendationer säkerställs i plankarta.”

Kommentar

Kommunen bedömer att de tidigare framtagna geotekniska undersökningarna (VIK 1989 och Geo Väst 1990) är tillräckliga för detaljplaneskedet mot bakgrund av att någon större förändring av markanvändningen inte föreslås i förhållande till den gällande detaljplanen. De begränsningar som redan finns i form av byggrättens omfattning och utbredning införs i planen tillsammans med en tydlig hänvisning till rekommenderad grundläggning i geoteknisk utredning. Det eventuella behovet av fördjupade och mer detaljerade geotekniska undersökningar i enskilda fall kan lämpligtvis anstå till bygglovsprövningen.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten påpekar att utgående kvartersgränserna bör kryssas över i plankartan för att öka läsbarheten, samt att fastighetsgräns är en bättre term än tomtgräns i texten under bestämmelsen Placering.

Kommentar

Korrigeringar görs i plankartan.

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund anser att hänsyn bör tas till frågan om tillgång till brandvatten. De bifogar en vägledning till yttrandet.

Kommentar

Enligt vägledningen kan ”alternativt brandvattensystem” tillämpas i områden med bebyggelse upp till tre våningar som inte har en täthet motsvarande centralorternas centrala delar. Det alternativa systemet bygger på att två tankbilar växlar mellan fyllning och lossning och avståndet till brandpost kan då vara ca 500 m istället för 75 m. Längs Aspelundsvägen finns flera brandposter. Längsta

avstånd mellan tomt och brandpost enligt planförslaget blir ca 460 m. Behov av nya poster föreligger därför inte.

Skanova

Skanova påpekar att de äger en kabel som går genom planområdet och att eventuell justering av den i samband med exploatering ska diskuteras med dem i god tid.

Kommentar

Ledningen ligger på allmänplatsmark i planförslaget, och det innebär ingen planmässig konflikt.

Vattenfall Eldistribution

Vattenfall Eldistribution har inget att erinra mot planförslaget.

Västtrafik

Västtrafik yttrar sig positivt om planförslaget.

Kommunen

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen yttrar sig positivt om planförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inget att erinra mot planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker samrådsförslaget efter den kompletterande undersökningen gällande förorenad mark som gjorts (reviderad rapport daterad 2016-10-06). Under planarbetet har förvaltningen haft synpunkter kring biotopskydd, dagvattenhantering, vattenskydd, MKN för vatten och förorenad mark. Nämnden bedömer att synpunkterna har tillgodosetts i tillräcklig omfattning.

Nämnden upplyser om att det för jordbruk inom eller intill planlagt område gäller särskilda försiktighetsmått vid spridning av gödsel enligt 5 § Lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med upplysning om vikten av försiktighetsmått vid spridning av gödsel.

Socialförvaltningen

Socialförvaltningen har inget att erinra mot planförslaget.

PRIVATA FASTIGHETSÄGARE I OMRÅDET

Fastighetsägaren undrar över vilken typ av bebyggelse planen kan ge utrymme för, då fastighetsgränser inte bestäms och utformningen är relativt flexibel. Fastighetsägaren föreslår att parkmarken utökas hela vägen till Aspelundsvägen norr om villorna längs Snickaregatan. Fastighetsägaren påpekar även vikten av att parkområdet sedan sköts på ett bra sätt.

Kommentar

I det reviderade planförslaget har parkmarken utökats i linje med yttrandet. Det ger goda förutsättningar att skapa ett sammanhängande rörelsestråk och det bidrar till en grönstruktur som främjar växt- och djurliv.

Fastighetsägaren oroas över risk för översvämningar vid kraftigt regnfall. Han påpekar att det redan förekommit vatteninträngning i källare och att täckdikningen inte är tillräcklig för tomterna längs Snickargatan.

Kommentar

Kommunen har ansvar för dagvattnet inom planområdet. I och med utökningen av parkområdet hela vägen till Aspelundsvägen finns goda möjligheter att öka kapaciteten för dagvattenavledning, till exempel genom ett öppet dike i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.

Fastighetsägaren trycker på att en gångväg längs Aspelundsvägen vore en bra trafiksäkerhetsåtgärd och vill att den vägen läggs in i detaljplanen.

Kommentar

Gångvägen finns med i gällande detaljplan (nr 360) som kommer att fortsätta gälla för sträckan söder om Mossgratan. Det aktuella planförslaget ändrar alltså ingenting där eftersom det ligger utanför planområdet. Norr om Mossgratan kommer den nya planen att gälla. Där ligger parkmark med en gångstig inritad en del av sträckan. I det reviderade förslaget är denna förlängd för att möjliggöra gångväg hela sträckan längs Aspelundsvägen.

Fastighetsägaren har synpunkter på föreslagna gatunamn. Aspegatan är alltför likt befintliga Aspgatan och borde istället heta t.ex. Aspekullegatan. Östra Madängsgatan bör hellre få ett trädnamn för bättre harmonisering med andra gator i området.

Kommentar

Synpunkterna tas tacksamt emot och ändringar läggs fram till namnberedningsgruppen för ställningstagande

En ytterligare namnsynpunkt rör områdesnamnet Aspekullen, som inte lyfts fram i detaljplanen.

Kommentar

Namnet Aspekullen läggs fram till namnberedningsgruppen för ställningstagande.

[REDACTED]

Fastighetsägaren är orolig för att den nya bebyggelsen ska leda till mycket festande, bråk och oväsen.

Kommentar

Störande beteende är att problem i vissa områden och det är ett problem som ska hanteras. Dock ser inte byggnadsförvaltningen att de nu föreslagna förändringarna kan leda till ökad risk för de saker som nämns i yttrandet. Snarare skulle ny bebyggelse kring Aspelundsgatan kunna bidra till ökad trygghet i och med att fler boende kan hjälpas åt att bevaka ordningen.

[REDACTED]

Fastighetsägaren yttrar sig i positiva ordalag om utsikterna att få fler boende till området och upprustning av gator och grönområden.

[REDACTED]

Fastighetsägarna har valt att bosätta sig här för att det ligger lite avsides och menar att detaljplanen hotar den idylliska miljön om bebyggelsen uppförs. De påpekar att försöket att exploatera området i början av 1990-talet inte ledde så långt.

Kommentar

Det nya förslaget innebär inte någon större skillnad mot gällande planer när det gäller vilka ytor som kan komma att byggas.

[REDACTED]

Fastighetsägarna beklagar, men accepterar, att ett stort och omtyckt grönområde ska byggas. De opponerar sig däremot mot namnet Aspegatan då det är alltför likt befintliga Aspgatan.

Kommentar

Förslaget till gatunamn läggs fram till namnberedningsgruppen för ställningstagande.

Fastighetsägarna vill inte heller att planen tillåter flerfamiljshus, eftersom de menar att hyreslägenheter för med sig störningar. De förespråkar fristående villor eller friköpta radhus.

Kommentar

I detaljplanen regleras inte upplåtelseformen för bostäder. Det som regleras är byggnaders volymer och placering. Förslaget medger en exploateringsgrad som inte skiljer sig markant från omgivande villaområde. Den största skillnaden är möjligheten till sammanbyggda hus eller flerfamiljshus, vilket skulle vara betydelsefullt om efterfrågan finns. Flexibiliteten att möta de behov som finns har framhållits som viktig av kommunstyrelsen. Det finns också ett stort värde i att bostadsområden inte planeras med alltför likartad bebyggelse utan att olika bostadstyper blandas.

Fastighetsägarna vill även att en förskola byggs med hänvisning till lokalbrist för barnomsorgen.

Kommentar

Detaljpläneförslaget ger möjlighet till förskola att byggas i området med beteckningen CDS i plankartan. Det är sedan upp till barn- och utbildningsnämnden att besluta om hur förskoleverksamheten lokalbehov ska tillgodoses.

Ställningstaganden:

- Kvartersgränser som inte längre ska gälla har kryssmarkerats i plankartan
- Tomtgräns har ersatts med fastighetsgräns i bestämmelse om placering i plankartan
- Parkmarken i sydöstra hörnet utökas
- Parkmark med gångväg utökas längs hela Aspelundsvägen
- Namnen läggs fram till namnberedningsgruppen för ställningstagande

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Hamid A.Boozani
Planarkitekt