

Samrådsredogörelse

Detaljplan för område vid Andersfors, i Hjo stad, Hjo kommun

Granskningshandling 2017-09-01
Standardförfarande
Dnr. 2016-192



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	3
Sammanfattning av samrådsredogörelsen	4
Yttranden med synpunkter/erinran och kommunens kommentarer	5
Räddningstjänsten Östra Skaraborg	5
Lantmäteriet.....	6
Miljösamverkan Östra Skaraborg.....	7
Privata fastighetsägare (en fastighet)	8
Trafikverket.....	9
Avfallshantering Östra Skaraborg	10
Yttranden utan synpunkter:.....	11
Skanova.....	11
Länsstyrelsen.....	11
Ändringar som skett mellan samråd och granskning.....	12
På plankartan:.....	12
I planbeskrivningen:	12

Sammanfattning av samrådsredogörelsen

Detaljplan för område vid Andersfors i Hjo stad, Hjo kommun

Fastigheterna Hallonet 4 och Söder 5:21 m.fl.

Dnr. 2016-192

2017-08-29

Planprocessen genomförs som standardförfarande. Planförslaget har varit ute på samråd hos berörda sakägare och myndigheter 2017-06-01 – 2017-06-21. Planhandlingarna har också funnits tillgängliga i kommunhusets entré, på Hjo stadsbibliotek samt på kommunens hemsida. Samrådsredogörelsen innehåller en redovisning av de synpunkter som kommit in under samrådet samt kommunens ställningstaganden. Sammanlagt har 9 yttranden inkommit, varav 6 med synpunkter. Personnamn anges inte, synpunkterna finns i sin helhet på Plan- och byggkontoret, Hjo kommun.

Yttranden

Utan synpunkter

Vattenfall	2017-08-16
Länsstyrelsen Västra Götaland	2017-06-13
Skanova	2017-06-12

Med synpunkter

Räddningstjänsten Östra Skaraborg	2017-06-22
Lantmäteriet	2017-06-21
Miljösamverkan Östra Skaraborg	2017-06-21
Privata fastighetsägare	2017-06-21
Trafikverket	2017-06-16
Avfallshantering Östra Skaraborg	2017-06-02

Räddningstjänsten Östra Skaraborg har inget att erinra under förutsättning att räddningstjänstens behov av framkomlighet för utryckningsfordon tillgodoses och att behovet av släckvatten från brandposter tillgodoses.

Lantmäteriet har synpunkter på att plankartan inte följer Boverkets rekommendationer och att redovisningen av genomförandeavtalet är otydligt. Synpunkten beaktas och planhandlingarna revideras.

Miljösamverkan Östra Skaraborg lämnar synpunkt om att planhandlingarna behöver kompletteras med ytterligare miljötekniska markundersökningar samt en riskbedömning av påträffade föroreningar. Synpunkten har beaktas, en provtagningsplan tas fram och ny provtagning kommer att genomföras innan antagande.

Privata fastighetsägare (en fastighet) har synpunkter på att huvudmannskapet ska vara kommunalt, eventuella föroreningar och kvarvarande byggnader. Synpunkterna bemöts.

Trafikverket har synpunkter på att Strömsdalsvägens anslutning till väg 195 ska stängas, förutsätter att kommunen beaktat bullerfrågan och anger att planhandlingarna getts olika namn. Synpunkten bemöts och alla planhandlingar benämns i fortsättningen Detaljplan för område vid Andersfors.

Avfallshantering Östra Skaraborg redovisar reglerna i renhållningsföreskrifterna. Vändplanen i planområdets östra del utökas i enlighet med föreskrifterna.

Yttranden med synpunkter/erinran och kommunens kommentarer

Räddningstjänsten Östra Skaraborg

2017-06-22

”Yttrande gällande planprocessen - Samråd ang. ny Detaljplan för område vid Andersfors i Hjo stad, Hjo kommun

Räddningstjänsten avger följande yttrande i aktuellt ärende:

Från räddningstjänstsynpunkt finns intet att erinra under förutsättning att räddningstjänstens behov av framkomlighet för utryckningsfordon tillgodoses.

Vidare förutsätts att räddningstjänstens behov av släckvatten från brandposter tillgodoses.

Släckvattenförsörjningen förutsätts utförd och dimensionerad enligt anvisningarna i VAV P76 och VAV P83. Inom område med småhusbebyggelse är alternativsystemet tillgängligt. För övrig bebyggelse tillämpas konventionellt brandpostsystem.”

Kommunens kommentar:

Släckvatten kommer att tillgodoses i enlighet med Räddningstjänsten Östra Skaraborgs yttrande. På sidan 12 i planbeskrivningen anges i samrådsförslaget att en brandpost avses uppföras. Skrivningen ändras till: Brandpost som är utförd och dimensionerad enligt anvisningarna i VAV P76 och VAV P83 ska uppföras.

Lantmäteriet
2017-06-21

”Detaljplan för ny detaljplan för Hallonet 4 mfl, bostadsbebyggelse vid Strömsdalsvägen i Hjo kommun
Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2017-05-29) har följande noterats:

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete
Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen stycka av bostadsfastigheter, bilda ledningsrätt för ledningar.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras
Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer
Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart från och med januari 2015. För denna typ av detaljplaner bör som bekant Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Markreservat (i detta fall u-område) ska enligt rekommendationerna vara en administrativ bestämmelse och därmed även omgivet av administrativa gränser.
- Det finns ingen användning som ska ha vit färg enligt rekommendationerna.
- Bestämmelsen för punktprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna.

Delar av planen som bör förbättras

Genomförandavtal aktuellt men något otydlig redovisning

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också olika åtgärder som exploatören ska bekosta samt åtgärder som exploatören ska ansvara för.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet bedömer att skrivningarna om de åtaganden som exploatören ska uppfylla bör redovisas på ett mer samlat och mer utvecklat sätt i planhandlingarna så att åtagandena blir lättare att överblicka och bedöma.

Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Lantmäteriet bedömer att de åtaganden från exploatörens sida som redovisats i planhandlingarna inte strider mot 6 kap. 40-42 §§ PBL.”

Kommunens kommentar:

Plankartan revideras i enlighet med Boverkets rekommendationer. Exploateringsavtalet beskrivs i enlighet med Lantmäteriets handbok.

Miljösamverkan Östra Skaraborg
2017-06-21

”Remiss om samråd angående detaljplan för Hallonet 4 m.fl.

Beslut

Miljönämnden östra Skaraborg beslutar att lämna följande synpunkter på förslaget:

I. Planhandlingarna behöver kompletteras med ytterligare miljötekniska markundersökningar samt en riskbedömning av de påträffade föroreningarna.

Redogörelse för ärendet

En remiss om ändring av detaljplan för Hallonet 4 m.fl. har kommit in från Samhällsbyggnad i Hjo kommun. Samhällsbyggnad önskar svar senast den 21 juni 2017.

Skälen för miljönämndens beslut

Av planhandlingarna framgår det att föroreningar har påträffats inom planområdet. Av miljönämndens yttranden i tidigare samråd gällande den gamla plantskolan framgår det att det finns behov av att komplettera undersökningarna. Ytterligare undersökningar är på gång. Planhandlingarna behöver även kompletteras med en riskbedömning avseende människors hälsa. Förorenat grundvatten kan till exempel kunna tillgängliggöras för växter eller läcka ut i dagvattendammar.”

Kommunens kommentar:

En provtagningsplan har tagits fram och skickas till Miljösamverkan Östra Skaraborg för synpunkter innan ny provtagning sker. Ny provtagning kommer att genomföras innan antagande.

Privata fastighetsägare (en fastighet)

2017-06-21

”Vi som berörda grannar vill lämna in åsikter om förslag på ändrad detaljplan gällande bebyggelse Hallonet 4, tidigare Andersfors Handelsträdgård.

I tidigare detaljplan är inte kommunen huvudman för grönytor, allmänna platser, detta har tydligen kommit upp i efterhand att kommunen skall vara huvudman, detta tycker vi inte låter rimligt. Varför skulle kommunen sköta allmänna grönytor/parkmiljöer när inte de är ägare till marken? I dagsläget är intresset obefintligt för dessa seniorvillor som skall uppföras om man går in på hemsidan och tittar på intresseanmälda tomter. Det verkar inte heller relevant att man uppför seniorvillor som ligger i utkanten av stan. Personligen tror vi att dessa tomter aldrig kommer säljas över huvud taget. Har kommunen tittat på förköpsrätten att då äga dessa ytor som skall skötas? Tror inte att någon av kommunens skattebetalare är intresserade av att lägga sina skattepengar på att kommunen skall sköta ytor som inte är i dess ägo.

Något som inte heller verkar vara helt utrett är de eventuella gifter som finns i marken sedan mängder av gifter och bekämpningsmedel hanterats i området. Vi ser att det görs ytterligare markprover i området, särskilt i gamla delen, dvs. norra området som gränsar till b.l.a. vår tomt. Vi har sett under årens gång att växter dör vid tomtgräns och att vattenkvaliten i den damm vi har på tomten påverkats, förmodligen av de gifter som finns i marken. Detta har påtalats hos kommunen tidigare och bör finnas dokumenterat.

Om det nu är tanken att det skall uppföras ett bostadsområde så tycker vi inte heller att tidigare byggnader där det bedrivits handelsträdgård skall finnas kvar. Dessa byggnader i form av ett stort växthus och än större plåtmagasin smälter inte in i bebyggelsen utan bör avvecklas i ett tidigt skede, inte som ägaren ser det, att det skall ske i senare delen av det tänkta byggandet. Denna används idag som vinterförvaring av husbilar, bilar, båtar m.m där det också finns diesel och bensin som skulle få förödande konsekvenser vid ev. brandförlopp. Detta är ett orosmoment för oss i absolut närhet redan idag.

Vi har hört oss för runt om i området och åsikterna hos berörda grannar är likvärdiga, ovannämnda punkter bör tas upp.”

Kommunens kommentar:

Kommunen har noterat era synpunkter.

Angående kommunalt huvudmannaskap:

Kommunen kommer att överta både ägande och drift av den allmänna platsmarken (gatu- och parkmark).

Eventuella föroreningar:

En provtagningsplan har tagits fram och skickas till Miljösamverkan Östra Skaraborg för synpunkter innan ny provtagning sker. Ny provtagning kommer att genomföras innan antagande.

Befintliga byggnader:

Planen anger bostadsändamål och syftet är att hela området ska byggas ut med bostäder. Frågan om när rivning av befintliga byggnader ska ske regleras inte i detaljplanen.

Trafikverket
2017-06-16

”Trafikverkets yttrande gällande detaljplan för Hallonet 4 med flera, bostadsbebyggelse vid Strömsdalsvägen, Hjo kommun

Ärende

Trafikverket har tagit del av handlingarna gällande detaljplan för Hallonet 4 med flera, bostadsbebyggelse vid Strömsdalsvägen i Hjo. Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse i småhus. Planområdet ansluter till väg 195, för vilken Trafikverket är väghållare, via den kommunala gatan Strömsdalsvägen. Väg 195 är utpekad riksintresse för kommunikationer. Skyltad hastighet på väg 195 på aktuell sträcka är 80 km/h och uppmätt årsdygnstrafik är 3435 fordon (2013). Avståndet mellan planområdet och väg 195 uppskattar Trafikverket till cirka 90-100 meter.

Tidigare samråd

Trafikverket har tidigare yttrat sig i programskedet för Hallonet 4 och Söder 5:21 i Hjo stad (ärendenummer TRV 2011/ 13216). Trafikverket hade inget att erinra men ansåg att Strömsdalsvägens anslutning till väg 195 bör tas bort innan detaljplaner för området tas fram. Trafikverket har även yttrat sig angående behovet av att stänga anslutningen i samrådsskedet för gällande detaljplan (ärendenummer TRV 2014/ 17149).

Trafikverkets synpunkter

I planbeskrivningen anges att kommunen verkar för att stänga Strömsdalsvägens anslutning till väg 195. Detta är bra, då korsningen även enligt Trafikverket är trafikfarlig och bör stängas. Anslutningen ska av trafiksäkerhetsskäl stängas stängas före detaljplanens antagande.

Trafikverket förutsätter att kommunen har beaktat bullerfrågan och att bebyggelsen kommer klara kraven i *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (SFS 2015:216). Enligt planbeskrivningen avses en befintlig vall i västra delen av planområdet avses tas bort. Har denna vall någon bullerskyddande funktion?

Planen benämns olika i plankartan, planbeskrivningen och följbrevet, vilket upplevs förvirrande.

Trafikverket har inga övriga synpunkter på planförslaget.”

Kommunens kommentar:

Kommunen verkar för att anslutningen till väg 195 ska stängas.

2017-05-11 beslutade regeringen om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet till 60 dBA mot det tidigare 55 dBA. Förordningsändringarna träder i kraft den 1 juli 2017 och kan tillämpas på redan påbörjade detaljplaner. Eftersom de aktuella bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt, gäller övergångsbestämmelsen till den bestämmelsen. Detta innebär att de nya bestämmelserna kan tillämpas på planärenden som påbörjats fr.o.m. den 2 januari 2015. Det aktuella planförslaget är påbörjat 2017-01-24.

Vallen har troligen en ljuddämpande funktion. I den översiktliga beräkning som gjorts enligt Boverkets och SKLs beräkningsmetod 2 tas ingen hänsyn till vallens eventuella påverkan på ljudnivån men enligt beräkningarna blir bullernivåerna mellan ca 11- 8 dBA lägre än riktvärdet till 60 dBA vid fasad. Uteplatser med riktvärden under 50 dBA bedöms vara möjliga att anlägga.

I planhandlingar och administrativa handlingar benämns planförslaget fortsättningsvis
Detaljplan för område vid Andersfors i Hjo stad, Hjo kommun.

Avfallshantering Östra Skaraborg

2017-06-12

”Avfallshantering Östra Skaraborg, AÖS lämnar följande yttrande över:

Detaljplan för Hallonet 4 m.fl , Hjo tätort, Hjo kommun

Gällande sophämtning för ovanstående vill vi framhålla följande för att uppfylla reglerna i renhållningsföreskriftema.

För genomförande av soptömning ska vägen till hämtningsplatsen ha en fri höjd på minst 3,65 meter, ha en fri bredd på minst 3 meter samt ha en bärighet för ett fordon på 18 ton.

Vid hämtningsplatsen ska yta finnas med en bredd på minst 4,5 meter, fri längd på minst 14 meter samt ha en fri höjd på minst 5 meter.

För återvändsgator ska det finnas en vändyta med diameter 18 meter samt en fri remsa på ca 1,5 meter utanför vändytan.”

Kommunens kommentar:

Vändplanen i planområdets östra del utökas i enlighet med renhållningsföreskrifterna. Utökningen sker både på parkmark i söder och på kvartermark i öster.

Yttranden utan synpunkter:

Skanova
2017-06-12

”Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot föreslagen ändring. Skanova har inga anläggningar inom berörda områden.”

Vattenfall
2017-08-16 och 2017-08-31

Vattenfall har inga anläggningar inom området, detta är Hjo energis konsessionsområde. Servitut inom planområdet till förmån för Trollhättan Malöga 8:1 kommer att tas bort av Vattenfall vid senare tillfälle.

Länsstyrelsen
2017-06-13

”Förslag till detaljplan för område vid Andersfors, Hallonet 4 m.fl. i Hjo kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2017-04-18 för samråd enligt 5 kap. 11 plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standardförfarande Dnr2016-192

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget syftar till att ändra huvudmannskapet till kommunalt och göra mindre justeringar av byggrätter. Länsstyrelsen har inget att erinra mot föreslagna ändringar

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Behovsbedömning

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

Ändringar som skett mellan samråd och granskning

På plankartan:

Gränsen som omger u-området ändras till administrativ gräns.

Gatumark färgläggs med grå färg.

Föreskriven höjd över nollplanet tas bort och ersätts med formuleringen ”Genomfartsgata ska ansluta till befintliga gators höjder”.

Bestämmelsen för punktprickad mark omformuleras till:

Marken får inte förses med byggnad

Vändplanen i planområdets östra del utökas i enlighet med Avfallshantering Östra Skaraborgs föreskrifter.

I planbeskrivningen:

Sidan 9: uppgift om ny provtagning av eventuellt förorenad mark läggs till.

Sidan 10: Föreslagen dagvattenhantering förtydligas. Rekommenderat gränsvärde vid husfasad har ändrats till 60 dBA.

Sidan 12, skrivningen om brandpost ändras till:

Brandpost som är utförd och dimensionerad enligt anvisningarna i VAV P76 och VAV P83 ska uppföras.

Sidan 14: Skrivningen om exploateringsavtal ändras

Sid 15: Förändringar i planförslaget från gällande detaljplan uppdateras.