

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Ed 10:2 m.fl.

Planförslaget har varit ute på granskning under tiden 22 april 2021 – 16 maj 2021.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av flerbostadshus i upp till två till tre våningar på obebyggda tomter. Planområdet är idag planlagt för bostäder i en våning, begränsat till friliggande eller parhus. Huvuddelen av planområdet är redan idag bebyggd med bostäder.

Syftet med detaljplanen är även att korrigera rådande förhållanden så att detaljplan och genomförd fastighetsbildning överensstämmer.

Inkomna yttranden under granskningstiden:

1. Länsstyrelsen, 2021-05-11

Länsstyrelsens samlade bedömning

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.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Synpunkter på granskningshandlingen

Statens geotekniska instituts synpunkter från samrådet kvarstår, om hur kommunen har motiverat sin bedömning angående risk för ras och skred.

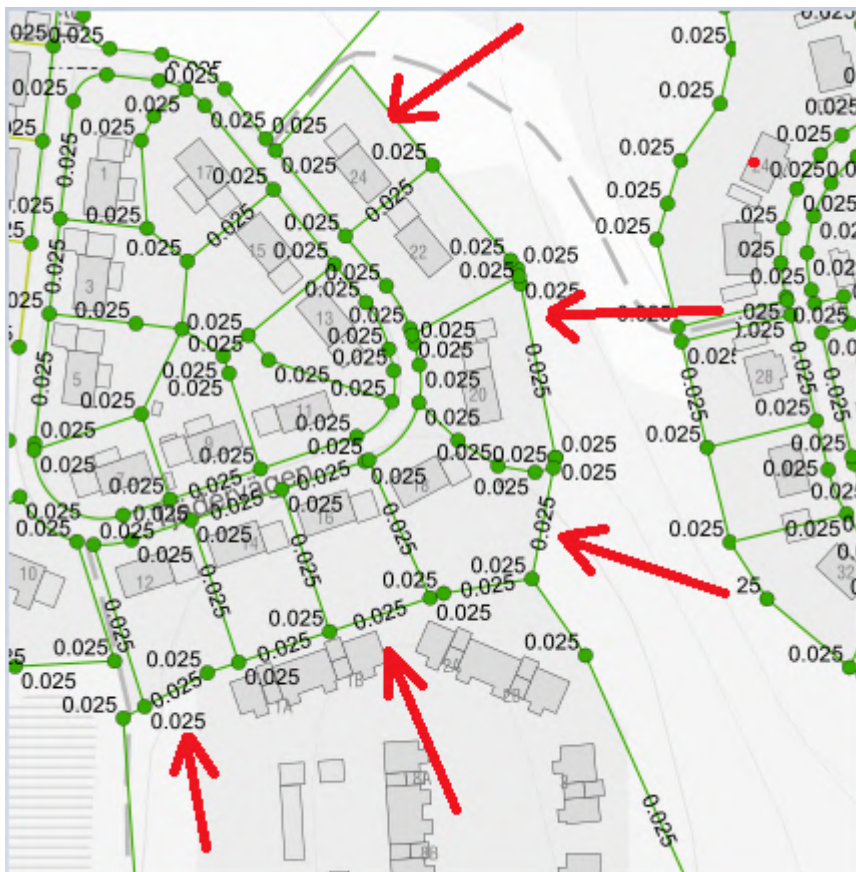
Kommunens kommentar:

Dals-Eds kommun tackar för synpunkterna. Kommunen konstaterar att området redan är planlagt, och till stora delar redan iordningsställt och ianspråktaget för bostäder, särskilt för de fastigheter med störst branter. Risken för ras och skred bedöms som utredd och åtgärderna som följer av denna plan innebär ingen påverkan på denna risk.

2. Lantmäteriet, 2021-05-07

Gränser med 0,025 m kvalitet

Ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god kvalitet (0,025 m), men denna kvalitet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen. Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med kvaliteten 0,025 m. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter inte har god kvalitet. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksamma vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just kvaliteten 0,025 m, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.



Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

Endast u-område säkerställer inte ledningarna

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

Kommunens kommentar:

I samband med uppdatering av grundkartan inför antagande har stickprovskontrollmätning skett av vissa gränspunkter inom planområdet, dessa har legat inom felmarginalen på 0,025 varför kommunen inte har någon anledning att misstänka att övriga gränspunkter skulle vara fel.

Grundkartan uppdateras inför antagande.

I detaljplanen har u-områden pekats ut för befintliga ledningsrätter samt för område där ledningar utan ledningsrätt finns nedgrävda idag. Det är upp till ledningsägaren att ansöka om ledningsrätt för att säkerställa ledningarnas läge genom att ansöka om ledningsrätt, detta förtydligas i planbeskrivningen.

3. Trafikverket, 2021-04-30

Trafikverket yttrade sig i samrådsskedet och hade då inget att erinra. I granskningskedet har Trafikverket inget att tillägga

4. Skogsstyrelsen, 2021-04-26

Vi har inga synpunkter på presenterat underlag och inte heller någon ytterligare information att tillföra som har bäring på detta.

5. Vattenfall, 2021-05-17

Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av detaljplan för Ed 10:2 m.fl. Vattenfall lämnar följande yttrande.

Utöver de synpunkter Vattenfall framfört i samrådsskedet har Vattenfall inget ytterligare att tillägga.

Kommunens kommentar:

Kommunen har under granskningstiden varit i kontakt med Vattenfall för att diskutera de synpunkter som framförts under samrådet som inte tillgodosetts avseende utökat E-område om 10x10 meter samt Vattenfalls önskan om 2 meters prickmark på fastighet utmed lokalgata.

Gällande E-området är detta område befintlig och ingår i planområdet enbart för att kunna släcka ut befintlig plan. Kommunen har dock tittat på möjligheten att utöka E-området ändå, bl.a. har gatuavdelningen konstaterat att i så fall måste mark som är avsedd för vändplats tas i anspråk eller del av förskoletomten. Kommunen konstaterar att transformatorstationen finns på plats idag och att det fungerar samt att det inte finns skäl att göra intrång i gatumark eller kvartersmark för förskola. E-områdets sidomått är idag 9.8, 10.0, 6.8 och 10.0 meter. Det finns gott om utrymme tillgodo väster om befintlig transformatorstation där E-områdets yta är som störst. Om framtida transformatorstationer inte får plats inom E-området finns även möjlighet att lösa detta genom att ge bygglov för mindre avvikelse med stöd av 9 kap 31 b-c §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Gällande två meter prickmark utmed lokalgata avser kommunen inte att gå Vattenfall till mötes gällande planbestämmelsen ps. Kommunen har inte funnit att det finns tillräckligt starka skäl som talar för att det skulle vara verkningsfullt att lägga en två meter byggnadsfri bebyggelsezon för övriga komplementbyggnader ut med lokalgatorna. Dels för att komplementbebyggelsen sällan placeras ut mot angöringsgatan, utan på baksidan, dels innebär

bebyggelsefri att det ändå är fritt fram att vidta andra markarbeten eller anlägga andra anordningar, så som plank, murar, dammar m.m. Då det, vad kommunen kan se, saknas ledningsrätt är det inte heller rimligt att enskildas fastighet ska påverkas för ledningsarbeten i gatumarken, på sådant sätt att vegetation, plank och murar och annat behöver flyttas eller tas bort i samband med sådana arbeten.

En stor del av tomterna inom planområdet är idag bebyggda och i förekommande fall finns det byggnadsdelar som ligger inom 2 meter från fastighetsgräns. Dessa skulle i sådana fall bli planstridiga.

Kommunen har uppmanat Vattenfall att ta fram gällande ledningsavtal samt att mäta in sina ledningar för att säkerställa om behovet verkligen finns. Att lägga en två meter bebyggelsefri zon in på fastigheterna innebär en inskränkning i enskildas egendom, i synnerhet för fastigheter som redan är sålda och bebyggda. För att kommunen ska vidta sådana åtgärder behöver man ha starka skäl. Vattenfall har inte lämnat in några ledningsavtal till kommunen.

Skydd för markförlagda kablar bör rimligtvis ske med ett markreservat för ledningar, ett s.k. u-område. Detta för att det ska bli förutsägbart för fastighetsägaren. Vattenfall har inte efterfrågat något sådant eller gjort gällande att man har ledningsrätt för sina kablar på kvartersmarken.

Kommunen kommer därför vidhålla planbestämmelsen p5, det vill säga 1.0 meters bebyggelsefri zon för övriga komplementbyggnader gentemot lokalgata.

6. FOKUS-nämnden, 2021-05-12

FOKUS-nämnden vill särskilt understryka vikten av att hänsyn tas i allt planarbete till nuvarande och framtida behov av tillgång till barnomsorg, skola och fritidsverksamhet och att barnperspektivet alltid beaktas vid planering av nya bostadsområden vad gäller exempelvis utrymmen för fritid och lek, liksom säkra gång- och cykelvägar. I den aktuella planen kan vi inte se att hänsyn tagits till säkra gång- och cykelvägar i området.

FOKUS-nämnden vill särskilt trycka på vikten av säkra gång- och cykelvägar, samt att korsningen Fågelvägen-Tjädersvägen-Orrvägen trafiksäkras då den utgör en risk för trafikolyckor. I all synnerhet vintertid.

Kommunens kommentar:

Kommunens tackar för synpunkterna. Möjligheten att förlänga cykelbanan finns redan i befintlig plan och är en genomförandefråga och inte en fråga för planarbetet. Kommunen tar med sig synpunkterna till det fortsatta arbetet med genomförande av planen.

7. Socialnämnden, 2021-05-04

Socialnämnden har inget att erinra i ärendet.

Revideringar och fortsatt handläggning

Kommunledningsförvaltningen föreslår att planförslaget, med utgångspunkt från inkomna synpunkter, revideras enligt följande:

Planbeskrivningen:

- Planbeskrivningen kompletteras med uppgift om gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att ledningsägaren ska ansöka om ledningsrätt för att säkerställa ledningarnas läge.

Plankartan:

- Grundkartan uppdateras och gränserna kontrollmäts enligt Lantmäteriets synpunkter
- Plankartan ändras från A2-format med skala 1:1500 till A1 med skala 1:1000.
- I planbestämmelsen p1-p5 har ordet "minst" lagts till för att förtydliga att måttet gäller minst X meter från aktuell gräns.
- Bestämmelsen p4 ska förtydligas vart avstånd 6,5 m ska mätas från. Garage/carport ska placeras 6,5 meter från fastighetsgräns från gatan där angöring sker
- u-område på fastigheten Ed 4:205 breddas till 4 meter, i enlighet med Vattenfalls synpunkter.

Med utgångspunkt från ovanstående föreslås att planförslaget efter revidering tas upp för beslut om antagande enligt PBL 5:27.

Plan- och byggkontoret

2021-06-11

Elin Andersson

Plan- och bygglovsingenjör
Dals-Eds kommun

Denna tjänsteskrivelse har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.