

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Detaljplan för Ed 10:2 m.fl.

Planförslaget har varit ute på samråd under tiden 22 december 2020 – 31 januari 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 bebyggt med bostäder.

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

### Inkomna yttranden under samrådstiden:

#### 1. Länsstyrelsen, 2021-01-28

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

#### *Motiv för bedömningen*

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

#### *Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §*

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna. Länsstyrelsen bedömer att med nu kända förhållanden att planen inte strider mot någon av de fem prövningsgrunderna:

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljö kvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet

### Råd enligt PBL och MB

#### *Geoteknik*

Statens geotekniska institut (SGI) anger i yttrande daterat 2021-01-22, att med hänsyn till markförhållandena inom planområdet har SGI inga invändningar mot kommunens bedömning angående risk för ras och skred. Kommunens motivering bör dock justeras genom hänvisning till områdets topografi, avsaknad av bergsslänter och jordslänter med lösa block som behöver besiktigas samt hänvisning till jordlagren inom området, snarare än att området tidigare är bebyggt och berett för tomtmark. Yttrandet i sin helhet bifogas.

### *Klimatanpassning*

Extrem nederbörd/skyfall är något som kan orsaka problem redan idag och som förväntas bli vanligare och intensivare i framtiden. Konsekvenserna av ett skyfall, minst ett 100-årsregn, behöver klargöras och beskrivas i planen där också planens eventuella påverkan på området utanför planområdet behöver ingå. För mer information se Länsstyrelsens rekommendationer.

### *Miljö kvalitetsnormer för vatten och dagvattenhantering*

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap. miljöbalken överträds. I dagsläget saknas denna bedömning. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten. Kommunen ska visa på vilka grunder bedömningen har gjorts, exempelvis med stöd av uppgifter från en dagvattenutredning eller annat underlag som berör vattenkvalitén. Om vattenförekomstens status/potential är sämre än god måste kommunen visa att den planerade dagvattenhanteringen medför en förbättring jämfört med nuläget. Är statusen god måste kommunen visa att föreslagen dagvattenhantering inte medför en försämring av statusen. Vattenförekomsterna det gäller är Stora Sågtjärnet och Stora Le. Länsstyrelsen anser att det inte finns behov av att ta fram någon stor dagvattenutredning i detta fall, men kommunen behöver redogöra för hur dagvattnet hanteras idag och vart det leds och om det finns någon form av rening av dagvattnet.

### *Trafik*

Trafikverket har yttrat sig över planförslaget, daterat 2021-01-15 där det framgår att Trafikverket delar kommunens uppfattning om att befintlig anslutning till den statliga vägen avses användas och anser att någon ombyggnation inte är nödvändig. I övrigt har Trafikverket inget att erinra i ärendet.

### *Koppling till miljömålen*

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap. 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken. En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta saknas, vilket gör det svårt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt och bör därför kompletteras.

### *Behovsbedömning*

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

### **Kommunens kommentar:**

#### *Geoteknik*

Planområdet är redan utrett avseende geoteknik och planområdet är i huvudsak bebyggt eller tomterna redan beredda för bebyggelse, varför ytterligare geotekniska ställningstagande inte bedöms nödvändiga. Markförhållanden är goda med huvudsak morän och närhet till berg.

### *Klimatanpassning och MKN*

Huvuddelen av planområdet är redan bebyggt eller förberett för bebyggelse. Ny detaljplan har som uppgift att höja exploateringsgraden på området genom att i huvudsak tillåta en högre bebyggelsehöjd. Tillkommande hårdgjord yta som påverkar dagvattenomhändertagandet är således marginell att den inte påverkar kvaliteten eller kvantiteten av dagvatten.

Omhändertagandet av dagvatten sker i kommunalt dagvattensystem, för detta finns fortsatt kapacitet.

Vid häftiga skyfall och kraftig nederbörd som inte kan härbärgeras i dagvattennätet, kommer vattnet ta naturliga rinnvägar. Planområdet ligger på en höjdrygg med kraftig lutning åt flera håll, likaså intilliggande bebyggelse, varför risk för översvämning av kraftig nederbörd inte föreligger.

### Miljömålen

Detaljplanen innebär en förtätning och vidareutveckling av befintlig bebyggelse, där ett område som präglas av småhus kan kompletteras med mindre flerfamiljshus, med olika upplåtelseformer. Härigenom är kommunens uppfattning att planen bidrar till miljömålet god bebyggd miljö vilket förtydligas i planbeskrivningen.

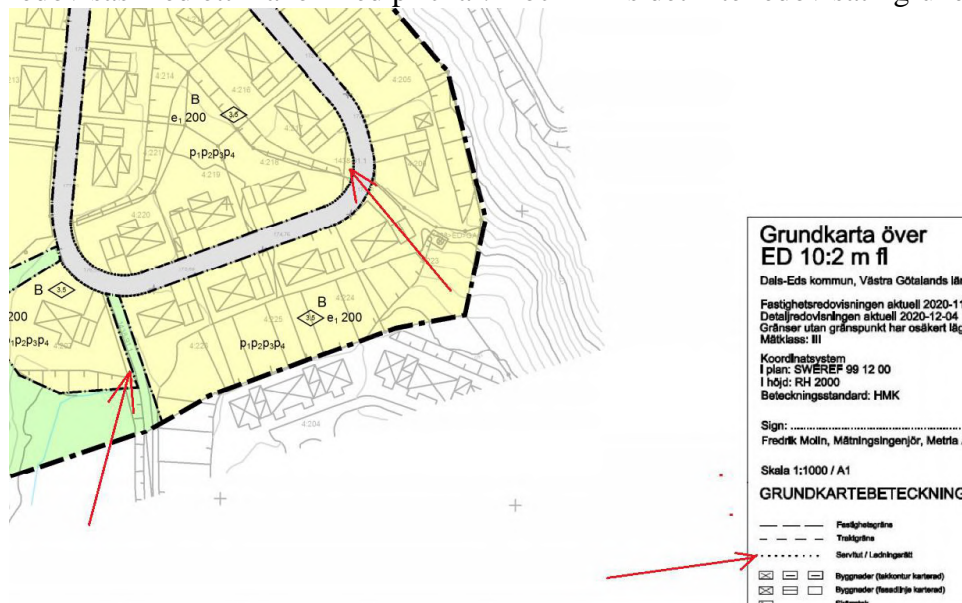
## 2. Lantmäteriet/SGI, 2021-01-26

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-12-07) har följande noterats:

### Delar av planen som bör förbättras

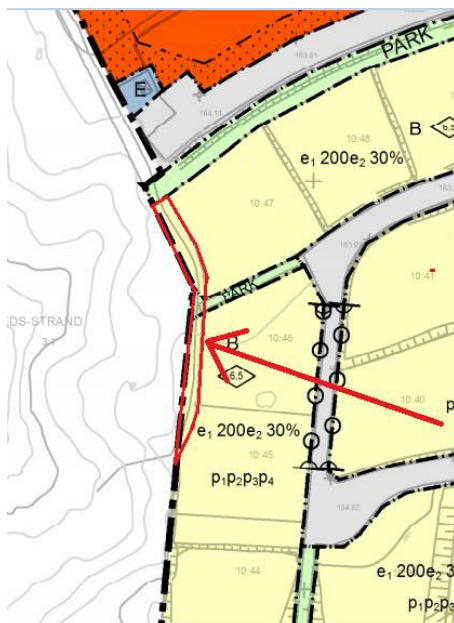
#### Grundkarta

Inom planområdet finns befintliga ledningsrätter för vatten och avlopp (akt: 1489–91.1) till förmån för Dals-Eds kommun. I grundkartan ska befintliga rättigheter redovisas med ett manér med prickar. Dock finns det inte redovisat i grundkartan.



### Fastighetsbildning

I plankartan ser det ut som att Ed 10:45-47 kommer få möjlighet att reglera ytterligare mark till sina fastigheter. Dock har lantmäteriet inte kunnat hitta någon information om denna möjliga fastighetsreglering i planbeskrivningen. Det bör kompletteras.



*u-område saknas för ledning som inte försörjer kvartersmark*

Inom planområdet går en befintlig ledningsrätt för vatten-och avloppsledningar till förmån för Dals-Eds kommun. Det finns dock inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig om ledningen inte är till för försörjningen av det aktuella planområdet. Om det är kommunens avsikt att vatten och avloppsledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.

Se utdrag ur plankartan i bilden ovan under rubrik "Grundkarta".

#### *Handläggning enligt vilken lagstiftning?*

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen.

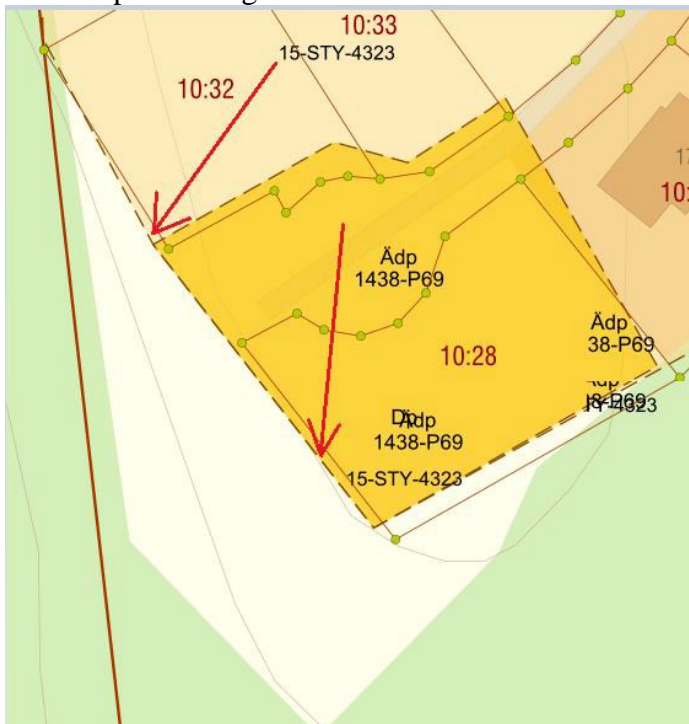
#### *Egenskapsbestämmelser relaterade till tomt eller fastighet*

I planförslaget har e bestämmelser relaterats till begreppet tomt. Lantmäteriet vill påminna om att begreppet tomt enligt PBL är "ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål" (definitionen i 1 kap. 4 § PBL). Begreppet tomt har inte någon betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp. En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt vara uppdelad i flera fastigheter. Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går. Begreppet fastighet är därför ofta att föredra i planbestämmelser. Se gärna en film från Boverket ang. begreppen tomt och fastighet.

#### *Planområdesgräns i överensstämmelse med gällande planer*

I planförslaget ser det ut som att planområdesgränsen avses att följa den västra gränsen på Dals-Ed 10:28 och 10:32. Dock ser det ut som att den gällande planen ligger utanför gränserna i registerkartan. Kanske beror det på en mindre avvikelse från detaljplanen. Kommunen bör se

över detta så att det inte riskerar att bli remsor kvar av den nu gällande planen som inte ersätts av detta planförslag.



### **Kommunens kommentar:**

#### *Grundkarta*

Grundkartan uppdateras så att befintliga rättigheter redovisas med samma manér som visas i grundkartans beteckningar.

Befintliga rättigheter markeras administrativ linje och ges bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar vilket gör att grundkartans manér blir svår att urskilja så den administrativa linjen har en högre hierarki än grundkartans linjer.

#### *Fastighetsbildning*

Plankartan följer den gällande detaljplanens planområdes- och användningsgräns i markerat område. Kommunen har inte för avsikt att ändra gällande markanvändning och fastigheterna Ed 10:45-47 kommer att ha fortsatt möjlighet att reglera ytterligare mark till sina fastigheter. Planbeskrivningen kompletteras med information om detta.

#### *u-område saknas för ledning som inte försörjer kvartersmark*

Plankartan kompletteras med u-område.

#### *Handläggning enligt vilken lagstiftning?*

Planbeskrivningen kompletteras med information om version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen.

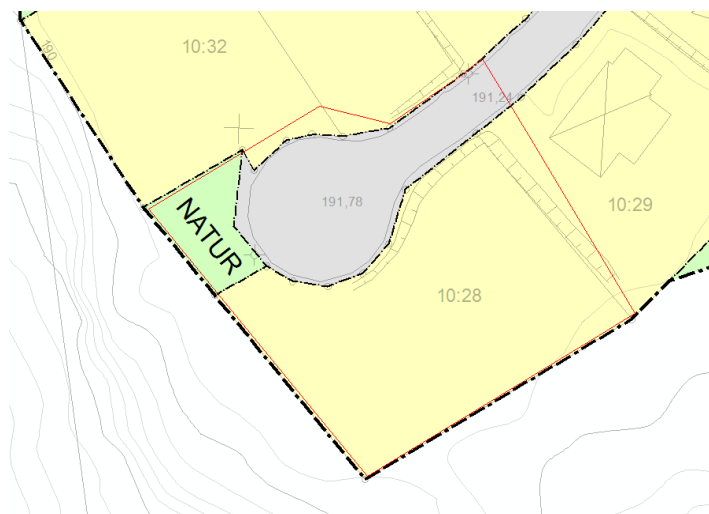
#### *Egenskapsbestämmelser relaterade till tomt eller fastighet*

Planförslaget har omarbetats och bestämmelserna relateras nu till begreppet fastighet.

#### *Planområdesgräns i överensstämmelse med gällande planer*

Kommunen har kontrollerat noggrannheten av befintliga fastighetsgränser och dessa är av god kvalitet. Kommunen har lagt in den digitala gränsen för Ädp 1438-P69 i den digitala kartan för

detaljplaneförslaget och har därigenom konstaterat att hela Ädp 1438-P69 ersätts av detaljplaneförslaget.



### **3. Trafikverket, 2021-01-15**

Befintlig anslutning till den statliga vägen avses användas och planförslaget anser att någon ombyggnation inte är nödvändig. Trafikverket delar denna uppfattning. Trafikverket har inget att erinra i detta ärende.

### **4. Västtrafik, 2021-01-22**

Samrådshandlingen rymmer ingen redogörelse kring gång, cykel eller kollektivtrafik. Hur väntas planen bidra till en ökad andel hållbart resande?

#### **Kommunens kommentar:**

Kommunen tackar för synpunkterna. Planbeskrivningen kompletteras med redogörelse kring gång, cykel eller kollektivtrafik.

Planen bedöms varken bidra eller försvåra ett hållbart resande. Planläggningen sker som en förtätning av befintligt bostadsområde och bidrar till ett ökat resandeunderlag för busslinjerna utmed Nössemarksvägen.

### **5. Skogsstyrelsen, 2021-01-11**

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

### **6. Vattenfall, 2021-02-02**

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogade kartor. Röd streckad linje = 10 kV högspänningsmarkkabel, blå streckad linje = 0,4 kV lågspänningsmarkkabel. Ledningarnas läge i kartan är osäkert, hänvisar till <https://www.ledningskollen.se/> för att få kabelutsättning. Nätstationer visas som svart blyxtförsedd kvadrat. Kartorna får inte visas för allmänheten.

Vid arbete nära Vattenfalls ledningar ska bevakning beställas via:

<https://www.vattenfalleldistribution.se/kundservice/bevakning/>. Vid schaktningsarbeten skall kabelutsättning beställas via <https://www.ledningskollen.se/>. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020–82 00 00, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren.

Vattenfall vill att befintligt E-område för nätstation ska ha en areal på 10\*10 meter. Vattenfall vill längs med lokalgata ha 2 meter prickmark in på kvartersmarken. Detta för att inget ska anläggas på Vattenfalls kablar. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Enligt Nät 2012 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar.

Vattenfall har den lokala elnätsförsörjningen och nyanslutning beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020–82 00 00.

#### **Kommunens kommentar:**

Kommunens tackar för synpunkterna. Planens syfte är i huvudsak att ändra på exploateringsförutsättningarna på redan beredd tomtmark, genom att bl.a. ändrad byggnadshöjd och därutöver justera plankartan efter gällande fastighetsgränser. Kommunen ser inte att vi kan ändra på marken kring E-området till 10x10 meter, utan att behöva ta i anspråk mark som är redan är planlagt och ianspråktagen för förskolan. Varför E-området behåller sin utbredning i ny plan.

I den nya plankartan är huvuddelen av prickmarken borttagen och ersatt med en p-bestämmelse, dvs bestämmelse som anger hur byggnaderna får placeras. Utmed angöringsgatorna får nya huvudbyggnader inte komma närmare än 4,5 meter, varför prickmark utmed dessa inte behövs. Se p<sub>1</sub> - p<sub>5</sub> i plankartans teckenförklaring.

På fastigheten Dals-Ed Ed 4:205 finns idag elledningar i marken. I gällande plan har läget för kablarna varit planlagda för PARK. Då fastighetsregleringen inte följer planen korrigerar ny plan detta och planlägger PARK-remsan som B- Bostäder och förser kablarna med ett u-område, ett markreservat för ledningar. Om detta inte bedöms som tillräckligt får Vattenfall i granskningsyttrandet återkomma med DWG-fil som visar ledningarnas säkra läge samt hur stort u-område som krävs i detaljplanen.

#### **7. FOKUS-nämnden, 2021-01-28**

FOKUS-nämnden yrkar på, att i det fall detaljplaneförslaget har inverkan på trafiksituationen, skall hänsyn tas till trafikförhållanden för barn och ungdomar på väg till och från förskola, skola samt fritidsaktiviteter.

FOKUS-nämnden vill i tillägg till yttrandet påpeka vikten av att den gång- och cykelväg som går längs Fågelvägen förlängs, så att den sträcker sig till förskolan Fågelvägen och det nya planområdet. Då den idag slutar vid korsningen Tjädervägen - Orrvägen - Fågelvägen.

#### **Kommunens kommentar:**

Kommunens tackar för synpunkterna. Möjligheten att förlänga cykelbanan finns redan i befintlig plan och är en genomförande fråga. Kommunen tar med sig synpunkterna till den kommande planeringen.

#### **8. Västra Götalandsregionen, Förvaltningen för kulturutveckling, 2021-01-28**

Avdelningen för kulturmiljö inom Förvaltningen för kulturutveckling har inga invändningar vad gäller detaljplan inom redan bebyggda eller markberedda ytor. Inför detaljplanläggning av ej bebyggda eller markberedda ytor bör länsstyrelsen kontaktas för bedömning av den arkeologiska potentialen.

#### **Kommunens kommentar:**

Kommunens tackar för synpunkterna. Kommunens uppfattning är att den arkeologiska situationen är utredd sedan tidigare. I det fall fornlämningar påträffas i samband med byggnation eller markberedning ska arbetet stoppas och fynden anmälas till länsstyrelsen.

#### **9. Socialnämnden, 2021-01-28**

Socialnämnden har inget att erinra i ärendet.

#### **Plan- och byggkontoret**

2021-03-24

Elin Andersson

Plan- och bygglovsingenjör  
Dals-Eds kommun

*Denna tjänsteskrivelse har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.*