

Detaljplan för del av Erstorp 2:1 m fl, Lidköpings kommun Granskningsutlåtande

Hur samrådet och granskningen bedrivits

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna planen för samråd den 6 mars 2018. Ett samrådsmöte hölls för sakägare och berörda den 20 mars 2018. Samrådstiden varade mellan den 8 och 28 mars 2018. Under samrådstiden kom nio stycken yttranden in varav Barn & Skolas var utan erinran.

Granskning av detaljplanen skedde mellan den 11 och 26 april 2018. Under granskningstiden kom fem yttranden in, varav Trafikverkets och Räddningstjänstens var utan erinran.

Information om samråd och granskning har skickats till Länsstyrelsen, Lantmäteriet, sakägare och berörda. Information har också sänts till berörda kommunala nämnder, förvaltningar och bolag. Planhandlingarna har varit tillgängliga på kommunens webbplats.

Eftersom planförslaget har tagits fram enligt plan- och bygglagens standardförfarande har yttrandena från samråds- och granskningstiden sammanställts i ett gemensamt granskningsutlåtande.

Inkomna yttranden

Länsstyrelsen (2018-03-27)

Samråd

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.

Bilaga 1

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen genom denna detaljplan medverkar till att flera bostäder byggs i kommunen och framför följande synpunkter.

Beräkningen i bullerutredningen baseras på att en vall som är 2 - 2,5 meter över vägbanan byggs. Motsvarar det plankartans vall om +0,5 meter? Placering av uteplatser för att underskrida riktvärden går enligt Bullerutredningen, om uteplatserna skärmas av huset, dvs på andra sidan huset, mot uppfarter. Många kommer nog att vilja ha en uteplats i trädgården, dvs mot vägen varför möjlighet för fastighetsägarna att bygga skydd bör finnas.

Kommentar: Den i planen redovisade bullerutredningen har reviderats efter att placeringen av det yttersta bostadskvarteret flyttats åt öster och ligger nu med större avstånd från väg 2587. Av den anledningen räcker det att vallen ligger på redovisade 0,5 meter över vägbanan för att få tillfredställande ljudmiljö. Detaljplanen säkerställer att minst en uteplats ska placeras mot tyst sida. Byggnation av skydd för insyn och buller hanteras i bygglov.

I planen framgår att den jordbruksmark som tas i anspråk är en förhållandevis liten brukningsenhet. Det aktuella planområdet är ett åkerskifte som omfattar närmare åtta hektar, vilket får anses vara en brukningsvärd jordbruksmark i området. Länsstyrelsen anser att planen tydligare behöver redovisa förutsättningarna att ta annan mark än brukningsvärd jordbruksmark i anspråk för bebyggelsen.

Kommentar: I planen framgår att planläggning av området bedöms vara en utveckling av Lidköpings tätort. Lidköpings kommun har som mål att bli 45 000 invånare till år 2030. Det innebär att antalet bostäder måste öka. Att planera för bostäder i anslutning till befintligt bostadsområde med redan utbyggd infrastruktur att ansluta till bedöms som lämpligt och god hushållning av mark.

I planbeskrivningen anges att ingen skyddsvärd biotop finns inom planområdet. Längs vägen i norr, i direkt anslutning till planområdet, ser det dock ut att finnas en allé. Hur nära allén ska cykelvägen anläggas? Åtminstone ett avstånd om 15 gånger stamdiametern behöver hållas för att undvika skada på trädens rötter.

Kommentar: Allén planterades i samband med att Sjölundavägen byggdes för ca 10 år sedan. Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om allén så att hänsyn tas vid projektering av cykelvägen.

Länsstyrelsen anser det positivt och ambitiöst att omhänderta regn på 20 mm. Beskrivning borde finnas av status på recipienten för dagvattnet, dvs Kävelstocken-Vänern, och vilka problem som gör att MKN ej uppnås. I beskrivningen bör fördröjning av dagvatten kopplas till vilken nytta den gör för MKN, vilken rening man tillgodoräknar sig.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter från VISS (Vatten Informations System Sverige) gällande Kävelstockens ekologiska respektive kemiska status under rubriken "Avvägning enligt miljöbalken". Planförslaget bedöms inte medföra försämrad ekologisk eller kemisk status på vattenförekomsten.

Länsstyrelsen uppmanar kommunen att hantera de synpunkter som Trafikverket framfört på detaljplanen.

Kommentar: Se kommentar under sammanfattning av Trafikverkets yttrande nedan.

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

Granskning

Bilaga 2

Länsstyrelsen bedömer att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas och befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion).

Länsstyrelsen anser att planen tydligare behöver redovisa varför förutsättningarna att ta annan mark än brukningsvärd jordbruksmark i anspråk för bebyggelsen inte är tillfredsställande? Finns det annan mark än brukningsvärd jordbruksmark som är tillfredsställande, så får den brukningsvärda jordbruksmarken inte exploateras, enligt 3 kap 4 § miljöbalken.

Kommentar: Se kommentar gällande samma synpunkt i samrådet ovan. Ingen ändring görs i planhandlingen.

Lantmäteriet (2018-03-29) (inkom en dag sent)

Bilaga 3

Samråd

Lantmäteriet framför i huvudsak följande synpunkter: Begreppet fastighet är att föredra i planbestämmelser eftersom begreppet tomt är fastighetsrättsligt mera svårdefinierat. Genom planområdet går en befintlig ledningsrätt för vatten och avlopp vilken inte säkerställts med u-område.

Kommentar: Plankartan har justerats så att begreppet fastighet används konsekvent. Omnämnd ledningsrätt ska upphävas eftersom nya ledningar anläggs inom allmän platsmark. Planbeskrivningen har korrigerats med motsvarande.

Lantmäteriet påpekar att det är bra om det framgår av planbeskrivningen vem som ska initiera och bekosta de olika delarna som behövs för genomförandet av detaljplanen vad gäller fastighetsbildning.

***Kommentar:** Fastighetsbildningsåtgärder såsom fastighetsreglering och avstyckning initieras och bekostas av kommunen gemensamt med exploatören vilket framgår av upprättat avtal. Planbeskrivningen har kompletterats med motsvarande.*

Bestämmelsen om utnyttjandegrad upplevs svårtydd. Om kommunen tänker sig att det ska vara tillåtet att uppföra parhus (eftersom byggnader får vara sammanbyggda i fastighetsgräns), vad gäller då för utnyttjandegrad om man sedan vill dela parhuset. För Lantmäteriet som bara kan avstycka i enlighet med planen kan det bli svårtolkat om det ska ses som gruppbebyggelse och därmed 30 % utnyttjandegrad eller som fristående byggnader med 25 % utnyttjandegrad. Går det att förebygga denna tolkning vore det bra.

***Kommentar:** Avsikten med planbestämmelsen om utnyttjandegrad är att detaljplanen ska vara flexibel och tillåta fristående villor eller parhus inom samtliga kvarter där efterfrågan får styra byggnationen. Detta ger också möjlighet att kunna tillskapa områden med parhus med upplåtelseformen bostadsrätt, vilket detaljplanen inte reglerar. För att minska tolkningsutrymmet har bestämmelsen gällande exploateringsgrad formulerats om enligt följande: Högsta utnyttjandegrad för friliggande hus ska vara 25 %, för fastighet bebyggd med par-, rad- eller kedjehus gäller 30 % utnyttjandegrad.*

Det framgår tydligt att kommunen avser att teckna ett exploateringsavtal. Lantmäteriet skulle gärna se en något mer utförlig beskrivning av avtalets innehåll. 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 för övrigt att de åtaganden från exploatörens sida som redovisats i planhandlingarna inte strider mot 6 kap. 40-42 §§ PBL.

***Kommentar:** Synpunkten har noterats och föranleder ingen ändring av detaljplanen.*

Trafikverket (2018-03-12)

Bilaga 4

Samråd

Trafikverket ser positivt på ambitionen att växa i tätorten för att utnyttja befintlig infrastruktur och öka underlaget för att resa hållbart. För beräkning av effekterna av trafikbuller på bostadsbebyggelse ska för statliga vägar prognos år 2040 användas. Detaljplanens bullerutredning bör därför kompletteras för att innefatta även denna tidshorisont.

Kommunen har gjort en bedömning av riskerna till följd av transporter med farligt gods på väg 2578. Trafikverket anser att bedömningen är

rimlig, men saknar angivelse av hur nära vägen bebyggelse kommer att tillåtas enligt detaljplanen. Planbeskrivningen bör kompletteras med denna uppgift.

I områdets sydvästra del finns idag en anslutning till jordbruksmarken avsedd endast för brukaren av åkern. Trafikverket har för avsikt att stänga denna anslutning då åkern inte längre brukas. Det förekommer idag oönskad trafik i form av personbilar från intilliggande bostadsområde på åkeranslutningen.

***Kommentar:** Bullerutredningen har sedan Trafikverkets synpunkter kompletterats med uppgift om prognos år 2040 och planbeskrivningen har kompletterats med uppgift om angivelse hur nära väg 2587 byggnad kan uppföras. Gällande avstängning av anslutning till åkermarken är kommunen av samma åsikt då vägen inte längre fyller någon funktion efter att detaljplanen genomförts.*

Granskning

Bilaga 5

Trafikverket uppskattar att kommunen har tagit till sig flera av synpunkterna som lämnades i samrådsskedet, och utifrån dessa gjort justeringar och förtydliganden av detaljplanen. Trafikverket har därmed inget att erinra mot att föreslagen detaljplan antas.

Skanova AB (2018-03-08)

Bilaga 6

Samråd

Skanova AB redovisar på bifogad kartskiss två kabelstråk som skär tvärs genom områdets västra del och kan komma i konflikt med föreslagen exploatering. Ledningsrätt finns för dessa ledningar. Den kabel som ej är i bruk kan raseras men eftersom kabeln innehåller bly krävs särskild hantering vid rasering.

Undanflyttning av den kabel som är i drift samt ny ledningsrätt för denna, bekostas av exploatör.

Kabel i den nordöstra delen av planområdet, vilken inte heller är i drift, kan också raseras, denna kabel innehåller inte bly.

Skanova AB förutsätter att exploatör för en diskussion av ovanstående samt påpekar att för beställning av undanflyttning av kabel ska kontakt tas med Skanova via e-post: skanova-remisser-goteborg@skanova.se Beställning skall vara Skanova tillhanda i god tid, helst minst fyra månader, innan åtgärd krävs.

Skanova har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

***Kommentar:** Exploatören Eksjöhus AB samt kommunens enhet som projekterar och bygger planområdet är informerade om Skanovas synpunkter och begäran. Ingen ändring av planhandlingarna görs med anledning av Skanovas synpunkter.*

Räddningstjänsten Västra Skaraborg (2018-03-12) Bilaga 7

Samråd

Räddningstjänsten Västra Skaraborg påpekar i sitt yttrande att en brandpost för vattenförsörjning bör anläggas i anslutning till områdets infartsväg från Sjölundavägen.

Kommentar: Kommunens VA-enhet är informerad om synpunkten, som inte medför någon ändring av planhandlingarna.

Granskning

Bilaga 8

Inga synpunkter på genomförda kompletteringar och justeringar.

Barn & Skola (2018-03-26)

Bilaga 9

Samråd

Barn- och skolnämnden har inget att erinra mot planförslaget men påpekar att fortsatt byggnation i Erstorp samt Sjölanda ger ökat elevunderlag vilket i sin tur påverkar både Sjölanda skola och Stenhammarskolan. Förändrade förutsättningar i elevunderlag medför att Barn & Skola kommer att behöva se över respektive skolas upptagningsområde.

Kommentar: Barn & Skolas synpunkt har noterats och föranleder ingen ändring av planhandlingarna.

Sakägare 1, 2 och 3 (2018-03-28)

Bilaga 10

Samråd

Fastighetsägare till tre grannfastigheter framför i huvudsak följande synpunkter: De ifrågasätter solstudiens korrekthet eftersom den inte överensstämmer med illustrationen. Solstudien visar tre hus medan illustrationen visar fyra hus därför kräver de att en ny och utökad solstudie görs med korrekt placering av samtliga hus i två plan med nio meter i nockhöjd. De utläser i solstudien att tvåplanshusen kommer att skugga stora delar av angränsande tomter samt delar av husfasaderna, dessutom kommer insynen att påverkas.

De anser att man inte tagit hänsyn till befintlig bebyggelse utan bara sett till nybyggnationens utformning avseende sol och insyn och föreslår följande ändringar: Att placera fristående villor om ett plan angränsande till fastigheterna i söder i syfte att bevara landskapets karaktär samt att angränsande villor är av typen enplanshus. Om behov finns av flerfamiljshus om två plan med nio meter till nock föreslås en annan placering för dessa, exempelvis mot Sjölundavägen. Dessutom motsäger de en genomförandetid på fem år för detta projekt.

Kommentar: Efter samrådet har plankartan justerats så att del av fastigheten i sydost är ca två meter djupare (avståndet mellan gata och fastighetens gräns mot befintliga hus) vilket ger ett större utrymme på tomten för placering av byggnad. Den byggnadsfria zonen (prickmarkerat område) har utökats från fyra till åtta meter för att säkerställa avståndet mellan byggnation och fastighetsgräns.

En ny solstudie har gjorts som korrigerats och nu visar fyra byggnader enligt illustrationen samt är de tillkommande husen placerade vid minsta tillåtna avstånd från fastighetsgräns (åtta meter) för att visa på skuggverkan som blir då. Det är dock inte troligt att alla husen placeras så nära eftersom man vill utnyttja söderläget för uteplats och grönyta.

Vad gäller insyn och skuggning på befintliga fastigheter och byggnader från den tillkommande bebyggelsen gör kommunen bedömningen att påverkan av den föreslagna planläggningen är liten.

Genomförandetiden är den tid som detaljplanen är avsedd att genomföras och räknas från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under den här tiden är fastighetsägaren garanterad sin byggrätt. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång. Denna detaljplan föreslås få en genomförandetid på fem år eftersom föreslagen utbyggnad är avsedd att genomföras i direkt anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft. Synpunkten föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Granskning

Bilaga 11

Samma sakägare vidhåller även sedan detaljplanen reviderats efter samrådet att tvåplanshus inte är ett alternativ för angränsning till deras fristående villor. De menar att det ger en negativ påverkan av solen samt insyn. De ändringar som gjorts i detaljplanen medför inte någon större förändring för deras del. De har fortfarande synpunkter på att det blir skuggning och insyn och anser att detaljplanens illustration inte tar hänsyn till befintlig bebyggelse utan bara till den tilltänkta bebyggelsen.

De befarar också att deras fastigheters värde kommer att påverkas negativt. De vidhåller att de angränsande byggnaderna ska vara av typ enplanshus som begränsas genom satt nockhöjd och understryker att det är viktigt att bevara landskapets karaktär. De föreslår att man istället möjliggör för placering av tvåplanshus längs Sjölundavägen.

Kommentar: För att tillmötesgå yttrandet och knyta an byggnaders höjd till befintligt bostadsområde i sydost har efter granskningen nockhöjd och byggnadshöjd ändrats till sex respektive fyra meter i kvarteret i sydost. Detta innebär att endast byggnader om ett plan möjliggörs inom detta kvarter. Den byggnadsfria zonen (prickmarkerad) har ändrats till sex meter från fastighetsgräns för att möjliggöra kedjehusbebyggelse i ett plan.

Värdet på en fastighet är beroende av flera olika faktorer som till exempel standard, storlek, läge och avstånd till kommunikationer, service och grönområden mm. Kommunen gör bedömningen att värdet på angränsande fastigheter inte minskar på grund av föreslagna detaljplaneläggning.

Sakägare 4 och 5 (2018-03-28)

Bilaga 12

Bilaga 13

Samråd

Framför båda samma synpunkter som är dels att de önskar att tvåplanshus inom planområdet endast placeras inom kvarteret från skogen utefter Sjölundavägen fram till infarten på området enligt kartskiss som bifogas yttrandena. Samt påpekar också att bullervall utefter Läckövägen inte ska vara högre än 0,5 meter över vägbanan (Läckövägen).

***Kommentar:** Avsikten med planbestämmelser om utnyttjandegrad och byggnadshöjd, där man tillåter att bygga antingen parhus eller friliggande hus med maximalt nio meters nockhöjd är att detaljplanen ska vara flexibel och tillåta olika former av bostäder inom samtliga kvarter där efterfrågan får styra byggnationen. Ambitionen hos Eksjöhus AB liksom kommunen är att planområdet ska ge möjlighet till boende med eget ägande eller boende i bostadsrätt. Upplåtelseformen regleras inte i detaljplanen men genom beskrivna flexibilitet ges förutsättningar för ett blandat boende. Inom kvarteret som angränsar till befintlig bebyggelse i sydost begränsas nu nockhöjd och byggnadshöjd till sex respektive fyra meter. Detta innebär att endast byggnader om ett plan möjliggörs inom detta kvarter.*

För att få önskvärda bullernivåer som inte överskrider gränsvärden för buller för boende ska bullervallen vara 0,5 meter över vägbanan. En planbestämmelse i plankartan säkerställer detta. Synpunkterna föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Sakägare 3 (2018-04-26)

Bilaga 14

Granskning

Framför i sin skrivelse sin besvikelse över kommunens agerande genom åren, där de, när de byggde sitt hus 2001, som angränsar till planområdet, inte fick lov att bygga annat än enplanshus utifrån kommunens motivering att man ville behålla en lantlig miljö. De var också styrda till vilken färg på fasad och taktegel som de skulle ha. Bara några år senare tilläts grannar att både bygga tvåplanshus samt att ha ljus kulör, vilket upplevdes som orättvist och inkonsekvent från kommunens sida. De frågar sig vart kommunens värnande om en lantlig miljö, tog vägen.

De framhåller att de valt att bosätta sig här utanför kommunalt detaljplanerat område för att få känslan av att bo på landet och slippa insyn från grannar och med en större känsla av frihet och öppna landskap jämfört med hur det blir i ett villaområde. De hoppas nu att kommunen visar hänsyn till dem som redan bor i området och inte förstör den fantastiska boendemiljön som är idag där de kan koppla av i solen på sin tomt utan full insyn.

De vädjar till kommunen om att värna den befintliga boendemiljön och endast tillåta enplanshus på, till dem angränsande tomter. De menar att

för deras del skulle det vara ok att få grannar i enplanshus eftersom en planterad tujahäck fungerar bra som insynsskydd i det fallet. Sakägarna beskriver att angränsande tvåplanshus fullkomligt skulle radera deras boendekänsla.

Avslutningsvis önskar de att kommunen kontrollerar en bygglovs-handling till en granntomt och bland annat granskar grannarnas yttrande, då de befarar att bygglovets inte behandlats korrekt.

***Kommentar:** Lagstiftning och riktlinjer för bedömning i planering och byggande ändras över tid utifrån rättsfall och politiska ställningstaganden. Detta område har sedan länge varit i åtanke för planläggning av bostäder, så exempelvis i en dispositionsplan över området från 1978 som visas i planbeskrivningen på sidan sju. Lidköpings kommun har en efterfrågan på bostäder. Planläggning av detta område bedöms som lämpligt. Det är god hushållning av mark och resurser när man kan ansluta till befintligt bostadsområde med redan utbyggd infrastruktur, stadstrafik och förskola/skola etc.*

Vad gäller insyn och skuggning på befintliga fastigheter och byggnader från den tillkommande bebyggelsen gör kommunen bedömningen att påverkan av den föreslagna planläggningen är liten. Sedan solstudierna kompletterats efter samrådet visar de på att, inte vid något fall, skugga faller på byggnaderna och endast kväll (från ca 20:00 vid midsommar) på del av angränsande fastigheter.

Efter granskningen har den byggnadsfria zonen (prickmarkerad) ändrats till sex meter från fastighetsgräns. För att tillmötesgå yttrandet och knyta an byggnaders höjd till befintligt bostadsområde i sydost begränsas nu nockhöjd och byggnadshöjd till sex respektive fyra meter i kvarteret i sydost. Detta innebär att endast byggnader om ett plan möjliggörs inom detta kvarter.

Gällande bedömningen av tidigare bygglov samt önskemålet om kontroll av bygglovshandlings korrekthet så hänvisas till att ta kontakt med kommunens byggenhet eftersom det inte är frågor som avgörs inom processen för denna detaljplan.

Samrådsmöte (2018-03-20)

Bilaga 15

Under samrådsmötet som hölls den 20 mars i Sjölunda skola framkom i huvudsak frågor och synpunkter om följande:

- Byggnadshöjd för bostäder inom planområdet.
- Skuggverkan på intilliggande fastigheter i sydost.
- Bullernivåer utifrån en halvmeters vall mot Läckövägen?
- Dagvattenhantering inom planområdet.
- Planerade gång-och cykelvägar, bl a till skolan.

***Kommentar:** Samtliga frågeställningar finns bemötta och kommenterade antingen i minnesanteckningarna från samrådsmötet eller i detta granskningsutlåtande.*

Justeringar i planhandlingarna

Efter samråds- och granskningstiden har planhandlingarna kompletterats och reviderats utifrån inkomna synpunkter.

Plankartan har justerats så att del av fastigheten i sydost är ca två meter djupare (avståndet mellan gata och fastighetsgräns mot befintliga hus). Ett område om sex meter prickmarkerad mark (mark som inte får bebyggas) har angetts mot angränsande befintliga bostadsfastigheter i sydost. Inom samma kvarter har nockhöjd och byggnadshöjd ändrats till sex respektive fyra meter.

Bestämmelse gällande exploateringsgrad har ändrats till "Högsta utnyttjandegrad för friliggande hus ska vara 25 %, för fastighet bebyggd med par-, rad- eller kedjehus gäller 30 % utnyttjandegrad". För att möjliggöra angöring till planerad fastighet i västra mittenkvarteret som omsluts av kvartersmark och gång- och cykelväg, anläggs gata fram till fastigheten som sedan övergår i gång- och cykelväg.

Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter från VISS (Vatten Informations System Sverige) gällande Kävelstockens ekologiska respektive kemiska status under rubriken "Avvägning enligt miljöbalken".

Bullerutredningen har reviderats efter ny placering av det yttersta bostadskvarteret mot Läckövägen samt ändrats till att utgå från prognosår 2040. Planbeskrivningen har justerats med motsvarande.

En ny solstudie har gjorts som korrigerats och nu visar fyra byggnader enligt illustrationen.

Mindre klargöranden och redaktionella synpunkter som framförts under samråds- och granskningstiden har inarbetats i planhandlingarna.

Ställningstagande och förslag till beslut

Följande sakägare 1, 2, 3, 4 och 5 har framfört synpunkter som inte tillgodosetts fullt ut enligt framfört önskemål.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna detaljplanen och överlämnar den till kommunfullmäktige för antagandeprövning.

Beräknat antagande

Samhällsbyggnadsnämnden beräknas godkänna detaljplanen den 12 juni 2018 och kommunfullmäktige beräknas anta detaljplanen den 24 september 2018.

LIDKÖPINGS KOMMUN
Samhällsbyggnad/Plan-Trafik

Marie-Anne Eriksson
Planarkitekt