

Detaljplan för Härebacka 7:4, Askeslätt etapp 2 Lidköpings kommun Granskningsutlåtande

Hur granskningen bedrivits

Granskning av planhandlingarna har skett under perioden 10 maj 2017 – 31 maj 2017. Underrättelse om granskning skickades till berörda myndigheter och sakägare. Granskningshandlingarna har även funnits tillgängliga i Stadshuset, Skaragatan 8 och på kommunens webbplats.

Under granskningstiden inkom sju yttranden, varav Lantmäteriet, Västtrafik och Räddningstjänst Västra Skaraborg var utan erinran.

Inkomna yttranden

Länsstyrelsen

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.

Länsstyrelsen anser att de synpunkter som framförts under samrådsskedet i allt väsentligt har beaktats. Några råd och påpekanden framförs i granskningsyttrandet. Man påpekar att kommunen är ansvarig för kapaciteten i korsningen väg 2578/Askeslättsvägen. Vidare förutsätter man att det bullerskydd mot skyttebana som ska uppföras är på plats och kontrolleras i enlighet med vad kommunen redogjort för. Länsstyrelsen framför också råd för hur de befintliga biotopvärdena kring bäck och våtmark bör hanteras. I yttrandet påpekas även att två markavvattningsföretag berörs inom planområdet vilka kan omprövas eller avvecklas delvis.

Kommentar

Ang. anslutning till väg 2578, se kommentar under Trafikverkets yttrande..

I enlighet med samrådsredogörelsen kommer en kontroll av bullervärden göras

innan detaljplanen tas upp för antagande i Kommunfullmäktige. Kommunen tar med sig råden angående utformning av befintliga och tillkommande diken samt kompensation kring våtmark. I den dispensansökan och dess komplettering hanteras dessa frågor vidare.

Trafikverket

Trafikverket framför synpunkter angående att anslutningen mellan väg 2587 och Askeslättvägen är beräknad för en trafik på 1500 fordon per årsmedeldygn och belastningen på korsningen vid en full utbyggnad beräknas till 1650 fordon. Om det visar sig att kapaciteten inte blir tillräcklig i korsningen kan det bli nödvändigt att sänka hastighetsgränsen på väg 2587.

Trafikverket påpekar även att om buller från väg 2578 visar sig generera bullernivåer över gällande riktvärden för den planerade bebyggelsen kan man komma att kräva att ersättning av kommunen för bullerskyddande åtgärder i framtiden.

Kommentar

Kommunen bedömer att den tillkommande trafiken ligger så pass nära vad korsningen beräknades för att några åtgärder i dagsläget inte är aktuella. Då planområdet är stort och kommer byggas ut etappvis dröjer det flera år innan området kan vara fullt utbyggt. Skulle det då visa sig bli problem med kapaciteten är kommunen medveten om att åtgärder kan behövas.

Då bullervall finns för delar av sträckan längs med väg 2587 och den föreslagna bebyggelsen ligger ca 160 m från planområdet har översiktliga bullerberäkningar utifrån trafikräkningar från 2015 på väg 2587 visat att riktvärden för buller inte riskerar att överskridas inom planområdet.

När staden växer påverkas både bebyggelse och vägar av trafik och buller, kommunen anser att Trafikverket/exploatör/kommun har ett gemensamt ansvar i dessa frågor.

Räddningstjänsten Västra Skaraborg

Räddningstjänsten har inget att erinra mot planförslaget förutsatt att byggnaderna i området är åtkomliga för räddningsinsatser. Hänsyn bör tas till de krav på uppställningsplatser och framkomlighet för räddningstjänstens fordon som framgår av Boverkets byggregler.

Kommentar

I bygglovets säkerställs att Boverkets byggregler följs.

Miljö-Hälsa, Samhällsbyggnad

Miljö-Hälsa framför synpunkter på att ett det bör finnas med ett avsnitt i planbeskrivningen angående hantering av överskottsmassor/masshantering. Avsättning och behov måste lösas inom projektet och ska ingå i projekteringen.

Angående kollektivtrafik påtalar man vikten av att arbeta för att busstrafik inom området kommer till stånd och att arbeta för utökade tider för att skapa ett attraktivt alternativ till bilen.

Miljö-hälsa frågar även vad som gäller för jordvärme, på grund av förbud mot schaktning i området bör detta vara olämpligt? Man anser också att det bör arbetas för att flerbostadshusen i förskolans närhet ska kunna ansluta till fjärrvärme.

Det framförs också påpekanden om att en radonmätning bör göras även efter färdigställande för att kontrollera att radonhalten inte överstiger 200 Bq/m³ i inomhusluften.

Man anser det viktig att erforderliga skyddsavstånd mellan transformatorstationer och bostadsbebyggelse säkerställs i detaljplanen. Angående dagvattenhantering påpekar Miljö-Hälsa att utredningen kring Toftabäckens kapacitet måste beaktas innan slutlig utformning av fördröjning kan bestämmas.

Man konstaterar också att bullernivåerna från skjutbanan inte kommer att överskrida gällande riktvärden när föreslagna åtgärder är genomförda.

Kommentar

Ett avsnitt "Markarbeten" är tillagt i planbeskrivningen för att lyfta frågan om masshantering. Frågan hanteras vidare i projekteringen av området som pågår parallellt med planarbetet.

Angående kollektivtrafik är det ett arbete som inte bara är knutet till detaljplanen, arbete för en förbättrad kollektivtrafik pågår kontinuerligt inom kommunen i samarbete med Västtrafik och Nobina.

Då det i detaljplanen finns bestämmelse om ett största schaktdjup försvårar det för jordvärme. Planbeskrivningen kompletteras med detta förtydligande.

I detaljplanen säkerställs att ett byggfritt område om minst 5 meter finns runt varje transformatorstation, vilket uppfyller de skyddsavstånd som krävs.

Inom ramen för detaljplanen finns inte skäl att ställa krav på radonmätning efter färdigställande. Enligt den geotekniska utredningen är marken lågradonhaltig och några byggnadstekniska krav behöver inte ställas.

En utredning kring Toftabäckens kapacitet och status kommer att upprättas under sommaren/sensommaren 2017 och ligga till grund inför projekteringen av dagvattenhanteringen. Detaljplanens första utbyggnadsetapp kommer dock avledas och kopplas på befintligt nät i Askeslätt etapp 1. Denna del kan alltså påbörjas innan utredningen av Toftabäcken är klar. Planförslaget är utformat utifrån att ett 100-års regn ska kunna tas omhand inom området och inte öka belastningen på Toftabäcken.

Sakägare

Sakägare 1

Fastighetsägarna framför i sitt granskningsyttrande att de utifrån de förändringar som gjorts i detaljplaneförslaget inte känner sig fullt tillgodosedda, utan snarare avfärdade.

Man ser gärna att möjligheten att få ett utökat avstånd till tomterna i väster utreds vidare, i synnerhet i anslutning till fastighetens norra boningshus då avståndet mellan denna och den nytillkommande bebyggelsen blir litet.

Det markområde som man erbjudits köpa till efter samrådet önskar man utökas dels norrut och dels österut där man idag har ett servitut för väg (en illustration finns bilagd yttrandet). I granskningsyttrandet framförs också önskemål om att köpa mark motsvarande en eller två bostadstomter väster om fastigheten för att få behålla lite av den avskildhet man har idag. Man anser att detta borde vara en rimlig eftergift när man planerar för så mycket som 240 lägenheter.

Man påpekar också att man i dialog med kommunen blivit lovad att bebyggelsen närmast fastigheten i väster inte skulle tillåtas vara tvåplanhus, detta önskar man förs till protokollet.

Kommentar

Kommunen har under planarbetets gång haft dialog med fastighetsägarna angående möjliga åtgärder i planförslaget för att tillgodose önskemålen om att skapa avskildhet. Efter samrådet justerades de närliggande tomterna och fastighetsägarna erbjöds att köpa till en yta om ca 1000 kvm för att kunna skapa en avskärmning åt väster. Den illustrerade cykelvägen i norr flyttades längre norrut. Kvartersmarken närmast fastigheten i väster har i detaljplanen fått en lägre byggnadshöjd och största tillåtna takvinkel för att säkerställa området för enplanshus.

Då de förslagna åtgärderna inte ansetts tillräckliga har dialog förts angående en utökning av fastigheten åt norr och öster, dock inte i den omfattning som fastighetsägarna önskar.

Kommunen bedömer att föreslagna åtgärder är lämpligt avvägt mellan det allmänna intresset, att skapa bostadstomter och utnyttja kommunens mark på ett så bra sätt som möjligt och visa skälig hänsyn till omkringboende.

Då behovet av att skapa tomter för bostadsbyggande är stort i Lidköping kommer det område där fastighetsägarnas och kommunens viljor går isär att undantas från ett antagande i detta skede. På grund av att fastighetsägarnas synpunkter bara gäller det område som ligger närmast fastigheten, inte övriga delar av detaljplanen, bedöms större delen av detaljplanen kunna genomföras oberoende av denna del. En separat planprocess kommer sedan ta vid för detta undantagna område som planeras påbörjas under hösten 2017.

Kommentar 2017-09-20

I dialog mellan fastighetsägare och kommun under aug-sept 2017 har man efter en mindre justering enats om att planen kan antas i sin helhet. Fastighetsägarna kommer enligt överenskommelse att köpa mark närmast kring sin fastighet som ska regleras över från Härebacka 7:4 till Härebacka 10:1.

Justeringar i planhandlingarna

I planbeskrivningen har kompletteringar angående masshantering och uppvärmning gjorts. I plankartan har en mindre del undantagits från antagande i detta skede. En separat process för denna del planeras till hösten 2017.

Ställningstagande och förslag till beslut

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

Beräknat antagande

Samhällsbyggnadsnämnden beräknas godkänna detaljplanen den 13 juni 2017 och kommunfullmäktige beräknas kunna anta detaljplanen den 30 oktober 2017.

LIDKÖPINGS KOMMUN
Samhällsbyggnad/Plan

Maria Nordqvist
Planarkitekt