

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av Skeby 16:1, Svanvik
Etapp 1, Götene kommun

Upprättad 2023-04-05 Dnr KSK 2021/486



Götene kommun

Innehållsförteckning

Inledning	3
Förslag till beslut.....	3
Hur samråd och granskning har bedrivits.....	3
Inkomna synpunkter.....	4
Statliga verk och myndigheter.....	4
Kommunala nämnder och bolag	8
Sakägare	11
Ställningstagande.....	12
Revideringar efter granskningen.....	12
Kvarstående synpunkter	12
Medverkande	13

Inledning

Detta utlåtande innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under granskningen samt Götene kommuns svar och förslag till förändringar av planförslaget med anledning av synpunkterna.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har gjort bedömningen att detaljplanen inte är av komplicerad grad och att den följer intentionen i den gällande översiktsplanen. Den handläggs därför enligt plan- och bygglagen (PBL) med standardförfarande.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås med stöd av detta granskningsutlåtande anta detaljplaneförslaget daterat 2023-04-04.

Hur samråd och granskning har bedrivits

Detaljplanesamråd

Ett planförslag har varit föremål för samråd under tiden 2022-01-26 till 2022-02-28. Under samrådstiden har planhandlingarna varit utsända till myndigheter och sakägare enligt framtagen sändlista och fastighetsförteckning. Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

För en redogörelse över inkomna synpunkter från samrådet se särskild samrådsredogörelse upprättad i september 2022.

Granskning av detaljplan

Ett planförslag har varit föremål för granskning under tiden 2022-10-03 till 2022-10-24. Under granskningstiden har planhandlingarna varit utsända till myndigheter och sakägare enligt framtagen sändlista och fastighetsförteckning. Underrättelse om granskningen fanns publicerad i Götene tidning 2022-10-05. Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

Inkomna synpunkter

Nedan följer inkomna skrivelser, som innehåller synpunkter på förslaget, i sin helhet. Efter vardera skrivelsen kommer Götene kommuns kommentarer till skrivelsen.

Följande har godkänt eller lämnat skrivelser utan erinringar på förslaget:

- Ellevio
- Svenska Kraftnät
- Service och Teknik
- Vattenfall

Statliga verk och myndigheter

Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras **under förutsättningen att åtgärder vidtas för att säkerställa människors hälsa och säkerhet** i enlighet med nedanstående.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen 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)

Länsstyrelsen anser däremot att planen är i konflikt med **människors hälsa och säkerhet**.

Kommunen har reglerat höjdsättning för byggnader som skydd mot översvämning, vilket är positivt, men har valt att inte höjdsätta vägar. För bostadsområden måste dock framkomlighet vid översvämning säkerställas till acceptabel nivå, dvs. bostäder måste kunna nås även vid översvämning på högsta beräknad nivå. Kommunen behöver därför beskriva om framkomlighet till samtliga bostäder är acceptabel vid en sådan översvämning även utan höjdsättning av väg. Om så inte är fallet måste åtgärd införas och säkerställas i plankartan.

Synpunkter på granskningshandlingen

Riksintresse avseende kulturmiljö, enligt 3 och 4 kap MB, berörs inte direkt eller på ett betydande sätt av aktuellt planarbete mot bakgrund av åtgärden bör kunna ses som naturlig utveckling av Svanvik.

Det är positivt att kommunen redogör för de intilliggande miljöerna med utpekade kulturvärden öster om aktuellt planområde, via herrgårdsmiljön, Truveholm, och VaKUL-området med höga kulturhistoriska värden utmed Öredalsån, bl a

innehållande fornminnesfynd i form av gränssten. Kommen gör bedömningen att dessa kulturhistoriska värden inte påverkas på ett betydande negativt sätt. Med fördel kan kommunens beskrivning av kulturvärdena, bedömning och motiv samt eventuell hänsyn som tas till dessa värden utvecklas något i planbeskrivningen under avsnittet, Fornlämningar och kulturhistoria s 12.

Vidare uppmuntras kommunen även till något mer utvecklad medveten och aktiv hantering av gestaltningsfrågan i förhållande till landskapsbilden, mot bakgrund av att exploateringen är belägen strax intill allmänna kulturvärden och inom område för geografiskt riksintresse, Vänern, avseende t. ex natur och kulturvärden enligt 4 kap MB.

Lantmäteriet inkommit med synpunkter över detaljplanearbetet (som även kommunen har tagit del av) som Länsstyrelsen uppmanar kommunen att beakta.

”Lantmäteriet avråder fortsatt från att vid framtagandet av en ny detaljplan utforma bestämmelserna på ett sätt som för sitt tänkta genomförande och bibehållande kräver att man är överens om något som avviker från planbestämmelserna. Är syftet att kommunen skall vara huvudman för delar av den allmänna platsen får det lösas genom att ta in delat huvudmannaskap i planbestämmelserna.”

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Stor del av aktuellt detaljplaneområde avvattnas av ”Bäckens DF av år 1958”. Om området inte hade avvattnats så hade marken varit blötare. ”Bäckens DF av år 1958” omnämns i planbeskrivningen som tänkbart att leda dagvatten via. Samråd behöver hållas med dikningsföretaget och det behöver i planbeskrivningen framgå hur ansvaret för underhåll ser ut inom dikningsföretaget idag och hur det är tänkt att ansvarsfördelningen inom dikningsföretaget ska se ut efter genomförd detaljplan.

Kommentar

Det är i regionen etablerad praxis att följa ”Underlag för föreslagna planeringsnivåer vid dimensionerande händelse” från Byggnadsnämnden i Göteborgs stad 2017. Framkomligheten (vid nyanläggning av högprioriterat vägnät, stråk och utrymningsvägar) ska säkerställas med ett maxdjup på 0,2 meter. Detta gäller vid högvatten och höga flöden med återkomsttid 200 år samt vid skyfall motsvarande återkomsttid 100 år. I det aktuella området bedöms översvämningarnivån från Vänern vara +46,66. I befintligt tillstånd ligger planområdet inklusive vägområden på mellan +46,5 och +48,0. Den lägsta nivån befinner sig i befintligt utförande som lägst 0,16 meter under översvämningarnivån. Marknivåerna inom vägområdena kommer inte att sänkas vid en exploatering.

Vid skyfall med återkomsttid 100-årsregn visar simulering att delar av det planerade vägområdet kommer att översköljas och lokalt som mest att översvämmas till ett maxdjup på 0,2 meter. De föreslagna marknivåerna inom vägområdena ligger här nära de befintliga och föreslagna väglutningar ingår i dagvattenanläggningen. Då lämpliga marknivåer ligger nära de befintliga samt är sammanbundna med dagvattenanläggningens funktion och simulering visar att acceptabla nivåer med detta säkerställs, bedömer kommunen att det inte finns

anledning att ytterligare detaljstyra marknivåer i planskedet. Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande om ovanstående samt figur.

Beskrivningen av intilliggande kulturmiljöer och hur dessa bedöms påverka bedöms som tillräcklig av kommunen. Samma bedömning gör kommunen gällande gestaltning inom och av planområdet i förhållande till landskapsbilden. Områdets utformning har anpassats efter de förhållanden som finns på platsen och detta har beskrivits tillräckligt i planbeskrivningen.

Angående yttrande från Lantmäteriet, se svar nedan till Lantmäteriet.

Samråd har hållits med Bäckens dikningsföretag. Anteckningar fanns i samrådsredogörelsen. Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter från samrådsmötet om hur ansvar för underhåll ser ut idag och avsikten framåt.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Huvudmannaskap

Lantmäteriet avråder fortsatt från att vid framtagandet av en ny detaljplan utforma bestämmelserna på ett sätt som för sitt tänkta genomförande och bibehållande kräver att man är överens om något som avviker från planbestämmelserna. Är syftet att kommunen skall vara huvudman för delar av den allmänna platsen får det lösas genom att ta in delat huvudmannaskap i planbestämmelserna.

Kommentar

Det är inte syfte att kommunen är huvudman för någon del av den allmänna platsen inom detaljplanen. Kommunen sköter idag enligt avtal delar av blivande allmän plats. Detta kan i framtiden förändras varför det inte finns anledning att genom planbestämmelse också reglera att kommunen ska vara huvudman.

Trafikverket

Trafikverket framförde i samrådet ett flertal synpunkter och kommunen har utifrån det gjort justeringar och förtydliganden av planhandlingarna. Dessa redovisas i den samrådsredogörelse som tillhör planhandlingarna. Dock kvarstår några av synpunkterna, vilka förtydligas nedan.

Risk för olyckor

Trafikverket vill fortsatt belysa att risken är stor att fler människor kommer korsa Kinnekullebanan på andra ställen än vid de plankorsningar som finns, på grund av kommande exploatering. Enligt stängsellagen ligger ansvaret för stängsel hos kommunen. Utdrag ur stängsellagen:

11 § I fråga om järnväg som är avsedd för allmän trafik beslutar kommun efter samråd med järnvägens innehavare i den mån det är påkallat från allmän synpunkt att stängsel inom kommunens område skall hållas utmed järnvägen till skydd för personer som bo eller uppehålla sig intill denna. Järnvägens innehavare är skyldig att anordna, tillse och underhålla stängsel i enlighet med kommunens beslut. Skyldighet som avses i andra stycket föreligger dock ej, om hinder häremot möter

av hänsyn till järnvägens drift eller på grund av annan särskild omständighet. SFS 1975:1010.

12 § Kostnad för anordnande, tillsyn och underhåll av stängsel betalas till nittio procent av kommunen och tio procent av järnvägens innehavare. I fråga om stängsel vid stations- eller bangårdsområde skall dock kostnaden fördelas lika. SFS 1975:1010

Trafikverket anser att stängsling längs aktuell sträcka på Kinnekullebanan bör få en högre prioritet i samband med detaljplanen, och inte i väntan på ytterligare en detaljplan för bostäder kring väg 2706 som kommunen beskriver i samrådsredogörelsen.

Dagvatten

Trafikverket ser positivt på att en dagvattenutredning för planområdet har tagits fram. I stort ser de olika förslagen på lösningar för att hantera dagvatten bra ut. Det är bra att väghållare inom området är beskrivet i utredningen (kap 2.4 och bild 4). Däremot finns det inte med något om järnväghållare och planområdets närhet till Kinnekullebanan. I dagvattenutredningen beskrivs att befintlig täckdikning (2 st) ska användas för avledning av dagvatten. Samtidigt beskrivs att detta ska ersättas av ett nytt system för hela området. Trafikverket anser att det är otydligt vad som avses och anser att det behöver förtydligas. Det finns även en karta på Götene kommuns framtida planerade utbyggda VA-system i området, kommer det planeras in för denna detaljplan?

Buller och vibrationer

Trafikverket ser positivt på att en vibrationsutredning har tagits fram och har inga synpunkter på slutsatserna i utredningen.

Väghållare

Götene kommun har inte bemött Trafikverkets synpunkter från samrådet gällande väghållarskap. Trafikverket vill fortsatt belysa och hänvisa till synpunkterna som framfördes i samrådet.

Sammanfattande bedömning

- Trafikverket anser att kommunen bör prioritera stängsling vid Kinnekullebanan i samband med denna detaljplan och inte invänta framtida detaljplaner i närområdet
- Förtydligande gällande dagvattenhantering enligt synpunkter ovan under rubrik *Dagvatten*
- Trafikverket vill att kommunen bemöter synpunkterna från samrådet gällande väghållarskap

Kommentar

Götene kommun är medveten om innehållet i Stängsellagen. Kommunen ser detta som en mindre utveckling av Svanviksområdet och bedömer att trafiken över Kinnekullebanan visserligen kommer öka men i begränsad grad. Samtidigt ser kommunen att trafiken längs Kinnekullebanan föreslås minskas under närmaste åren. Detta bland annat till följd av bristande investeringar på banan. När

Trafikverket prioriterar Kinnekullebanan högre och gör standardhöjningar är kommunen beredd att ha en dialog om eventuell stängsling av delar av banan. Stängsling kan även som kommunen svarade redan i samrådsredogörelsen eventuellt bli aktuellt vid en större utbyggnad av Svanvik.

Den otydlighet som Trafikverket ser i Dagvattenutredningen vad gäller befintlig täckdikning inom och angränsade till planområdet är olycklig. Inom detaljplaneområdet kommer täckdikningen att ersättas och ingen markavvattning kommer att gå in i framtida anläggning. När dagvattnet ska ta sig från området till recipienten kommer befintliga system för markavvattning att användas. Inom området blir det alltså en ny anläggning för fördröjning och utanför/nedströms planområdet används det befintliga.

De ledningar som framgår av Bilaga 5 till dagvattenutredningen är befintliga VA-ledningar. Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten och avsikten är att hela området ska anslutas till det kommunala ledningsnätet.

Götene kommun instämmer inte i Trafikverkets bild att väg 2706 skulle få karaktären av en lokalgata vid en framtida större exploatering i Svanvik. Kommunen välkomnar samtidigt en dialog i frågan, framförallt när ytterligare exploatering utöver aktuellt planområde blir aktuellt. Precis som Trafikverket gör kommunen bedömningen att denna detaljplan endast har en mindre påverkan på väg 2706. Därför gör kommunen också bedömningen att det inte är aktuellt i nuläget att göra ett kommunalt övertagande av väghållaransvaret för väg 2706.

Kommunala nämnder och bolag

Götene Vatten och Värme

U-området utformning behöver justeras för att överensstämna med planerade framtida VA-ledningar.

GVV önskar att u-områden upprättas så att de inte får byggas över så att ledningarna kan underhållas i framtiden.

U-områdets bredd behöver vara 8 meter centrerat längs VA-ledningarnas planlägen.

Kommentar

Efter samtal med GVV:s VA-chef har följande överenskommit:

U-områden enligt tidigare överenskommelse inför granskningen, i de lägen som presenteras i plankartan – granskningshandling.

I de fall u-område saknar prickmark, dvs bestämmelse om att marken inte får bebyggas, kompletteras detta till antagandehandlingen.

U-områdets bredd fortsätter vara 6 meter. Merparten av ledningarna är dragna i vägområden. Det område som var föreslaget smalare breddas till 6 meter.

Miljö-Hälsa

Radon

Enligt planförslaget anges att det för förberedas åtgärd utifrån normalmarkradon och osäkerhet kring markradonvärdena. Miljö-Hälsa anser att bostäder ska uppföras med kriterier för radonsäkert byggande och ska anges som krav i plankartan. Uppföljning med radonmätning bör ske.

Förorenad mark

Äldre jordbruksmark kan innehålla rester av DDT. Miljö-Hälsa anser att provtagning av åkermark ska göras för att kontrollera DDT-halten. Beroende på halt nivå kan åtgärder krävas och restriktioner kring hanteringen av överskottsmassor bli nödvändiga.

Planområdet ingår i riskområde för naturligt förhöjda halter av arsenik och andra tungmetaller. Markprover ska tas för att kontrollera bl.a. halten av tungmetaller. Halten av tungmetaller kan medföra restriktioner både vid byggande av bostäder och/eller hanteringen av överskottsmassor som ska köras bort från området. Restriktionernas omfattning ska styras av vilka nivåer som finns på platsen.

Uppvärmning

I planbeskrivningen anges inte uppvärmningssätt för bostäderna. Installation av ytjord- och bergvärmepumpsanläggning är en anmälningspliktig åtgärd enligt miljöbalken. Vid sådan anläggning finns det även krav på avstånd/medgivande vid borrhning närmare granne än 10 meter.

Beroende på föroreningsituationen och områden med högt grundvatten kan extra krav komma att ställas vid anläggning av borrhål.

Dagvatten

Enligt den dagvattenutredning som gjorts av ALP Markteknik AB, 2022-09-09, visas att infiltration inte kan klara omhändertagande av allt dagvatten.

Miljö-Hälsa instämmer i de förslag till rekommendationer som dagvattenutredningen föreslår bl.a. fördröjningsåtgärder som en förutsättning för genomförande av planen.

Dagvattenanläggningar är anmälningspliktiga till Miljö-Hälsa.

Dagvattenanläggningar i form av dammar, diken och utjämningsmagasin kräver tillsyn och skötsel Enligt dagvattenutredning så är området mycket flackt och marken består av finmaterial, varför det är extra viktigt med att säkerställa framtida skötsel och underhåll. Därför bör om dagvattenanläggningens ansvar blir kommunalt. Den utrustning och kompetens som behövs för sådan skötsel finns i regel inte hos de boende. Föreslagna dagvattenanläggningar kan troligen omfattas av 6 § Lagen om allmänna vattentjänster och därmed så har kommunen skötselansvaret.

Vatten och avlopp

I handlingarna framgår att verksamhetsområde för vatten och avlopp inkluderar merparten av området. Nämnden anser därför att hela området i detaljplanen ska betraktas som ett verksamhetsområde för VA med kommunala vattentjänster.

Vibrationer

Konsulten som har gjort vibrationsutredningen vill uppmärksamma att man bör beakta att det för byggnader som ligger närmast järnvägsspår i delområde B kan komma upp till ett värde som överstiger 0,2 mm/s RMS, vilket är värdet för känseltröskel. För även om riktvärdet understigs, så kan de boende ändå känna av vibrationer. Köpare av dessa fastigheter bör informeras om att det kan finnas sådan risk. Kan detta ske i samband med köpeavtal?

Buller

I samrådsförfarande påtalade Trafikverket att beräkning utförs på ett för lågt antal transporter, varför utredningen inför granskningsskedet skulle kompletteras med detta. Om så har skett så visar utredningen på att riktvärdena uppfylls.

Avfallshantering

De nya kraven i miljöbalken ställer krav på att fler fraktioner ska sorteras direkt vid den enskildes fastighet, detta ska beaktas redan i planen.

Kommentar

I plankartan finns bestämmelsen b1 – endast källarlösa hus med radonskyddande grundläggning. Den bedöms vara tillräcklig för att tillkommande bebyggelse ska byggas enligt kriterierna för radonsäkert byggande.

Markföreningar av olika slag likt det som nämns händer ibland men kommunen ser ingen generell ökad risk varför vi inte går vidare med prover.

Uppvärmning av tillkommande bebyggelse är inget som ska eller bör regleras i detaljplanen varför frågor kopplat till detta inte behandlas i någon större grad.

Av planbeskrivningen framgår att utförandet av en dagvattenanläggning kan vara anmälningspliktig och vem som vid genomförandet bedöms vara den som ansöker om detta. Kommunen har genom sitt VA-bolag GVV bedömt att planområdet inte är ett område som bör vara under kommunalt skötselansvar vad gäller dagvatten.

Av planhandlingarna framgår att delar av området idag ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. För de mindre delar som idag inte ingår är avsikten att utöka verksamhetsområdet så att hela planområdet är inom verksamhetsområdet.

Köpare kan till exempel informeras om eventuella vibrationer genom detaljplanen. Det kan även ske i samband med köpeavtal. Huruvida detta görs kan inte regleras eller garanteras i detaljplanen.

Bullerutredningen har som framgår av planhandlingarna inte kompletteras med en utökad trafik längs Kinnekullebanan. Det vi ser idag är att trafiken snarare minskar varför det inte finns anledning att komplettera utredningen. Trafiken kan också öka något från de beräkningar som gjorts i utredningen utan att riktvärdena överstigs.

Sakägare

Sakägare 16

Min fråga/synpunkt gällande nuvarande detaljplan, handlar om ifall denna påverkar min fastighet (eller kommande fastighet, med tomten inkluderad) på något sätt. Jag tycker det är svårt att tyda kartan som bifogades brevet till oss fastighetsägare 2022-09-27.

Det ser ut som att en del av tomtgränsen mellan Första Svanviksvägen 5 och 6 utgör "kvartersmark" för bostäder – hur kan detta vara möjligt? Planeras verkligen bostäder på gränsen mellan tomterna, där det dessutom redan står ett uthus med verkstad, skjul och (mull-)toalett? Detta stämmer heller inte överens med förändringar i detaljplanen om var gemensamhetsanläggningen ska vara placerad. Enligt mejl till mig från Nils Staxäng-Torbäck, 22-09-19: "Marken mellan Första Svanviksvägen 5 och 6 är inte med i ga:t som det ser ut nu men om det kan innefattas i kommande avstyckning eller inte kan jag inte svara på. Yrkandet är inlagt på det aktuella ärendet i alla fall"

Min synpunkt vore, att inte bostäder ska byggas i direkt anslutning till – eller till och med på – tomten mellan Första Svanviksvägen 5 och 6, så som det ser ut på grundkartan i nuläget. Jag ser inte hur detta är förenligt med gällande översiktsplan, enligt de uppgifter som jag fått. Kartan är emellertid mycket otydlig. Ännu en synpunkt är därför att förtydliga kartan och presentera den i högre upplösning för oss den berör, innan ytterligare synpunkter begärs.

Kommentar

Anledningen till att ett område mellan Första Svanviksvägen 5 och 6 är medtagen i aktuellt planförslag är för att möjliggöra befintlig användning av området. Det är bebyggt och används idag till en av nämnda fastigheter/arrendatorer, men är i gällande detaljplan reglerat som allmän platsmark. Området skulle idag inte kunna regleras till en enskild fastighet för bostadsändamål.

Avsikten är inte att området ska bilda en egen fastighet, men det skulle i praktiken kunna bli det om planförslaget vinner laga kraft. Avsikten är från markägaren att området ska ingå i någon av tomterna för Första Svanviksvägen 5 eller 6 (den av dem som redan idag använder området).

Den plankarta som skickas ut är i ett litet format. Den finns tillsammans med övriga handlingar på kommunens hemsida, vilket också framgår av underrättelsen som medföljer i utskicket. Där är lättare att läsa kartan. Om någon skulle önska kartan i ett större format för en lättare läsning kan fråga om det skickas till handläggaren eller miljö- och bygglovnämnden så löser vi det.

Ställningstagande

Revideringar efter granskningen

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås följande förändringar och tillägg göras i detaljplanen.

Plankarta

- Område för underjordiska allmänna ledningar, u-områden, öster om Skeby 16:3 breddas till 6 meter.
- Exploateringsgraden, bestämmelse e₁, ökar från 35 % till 37 % i område B och från 44 till 45 % i område D.

Planbeskrivning

- Kompletteras med förtydligande angående översvämning av väg.

Utöver nämnda justeringar har språkliga och redaktionella justeringar till texten gjorts. De justeringar som gjorts bedöms vara av mindre karaktär så att planförslaget inte behöver granskas igen utan direkt kan antas.

Kvarstående synpunkter

Skriftliga synpunkter som inkommit under samrådet respektive granskningen och bedömts inte fått dem helt tillgodosedda.

Synpunkter under samrådet

Sakägare

- Sakägare 8-9 som anser att genomfartsvägen blir för liten.
- Sakägare 10 som anser att delområde A inte ska få bebyggas.
- Sakägare 13 som anser att planområdet ska förläggas till område utpekad i tidigare planprogram, möjligheten att anlägga parkering i gällande byggnadsplans sydvästra hörn ska kvarstå och att huvudmannskapet för allmän platsmark ska vara kommunalt.
- Sakägare 14 som anser att planförslaget med föreslagen radhus- och villabebyggelse förstör området och inte bör genomföras.
- Sakägare 15 som anser att hela det parkeringsområde som finns i gällande byggnadsplans sydvästra hörn ska finnas kvar.

Medverkande

Samrådsredogörelsen har tagits fram av Sektor Samhällsbyggnad, Götene kommun, genom Elin Perjos, planarkitekt.