

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Källby 1:44 m.fl.
Götene kommun

Upprättad 2022-02-11 Dnr KSK 2021/90



Götene kommun

Sammanfattning

Sammanfattning av synpunkter

Totalt inkom 8 yttranden vid granskningen som varade mellan 30 november - 21 december 2021. Yttrandena har övergripande belyst följande områden:

- Länsstyrelsens huvudsakliga erinran mot förslaget rör kommunens möjlighet att säkerställa genomförandet av dagvattenanläggning inkluderat åtgärder för att motverka lokala risker med översvämning. Kommunen tillmötesgår Länsstyrelsens erinran med ett antal förtydliganden vilka klargörs i utlåtandet.
- Den tillkommande bebyggelsens gestaltning i förhållande till omgivning.
- Trafikbelastning på den befintliga infarten från trafikverkets väg 2714.
- Närheten till befintlig drivmedelsstation.
- Den tillkommande bebyggelsens omfattning.

Innehållsförteckning

Inledning	4
Förslag till beslut.....	4
Hur granskningen har bedrivits	4
Inkomna yttranden och kommentarer.....	5
Statliga verk och myndigheter	5
Kommunala nämnder och bolag	9
Sakägare	10
Ställningstagande.....	12
Revideringar efter granskning	12
Kvarstående synpunkter	12
Medverkande	13

Inledning

Denna redogörelse innehåller en redovisning av de yttranden som inkommit under granskningen samt sektor Samhällsbyggnads svar och förslag till förändringar av planförslaget med anledning av synpunkterna. Yttrandena föranleder endast förtydliganden i plan- och genomförandebeskrivningen och inga andra förändringar än redaktionella är aktuella.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås godkänna granskningsutlåtandet enligt nedan och anta den nya detaljplanen.

Hur granskningen har bedrivits

Kommunstyrelsens arbetsutskott har gjort bedömningen att detaljplanen inte är av komplicerad grad, att den följer intentionen i den gällande översiktsplanen och att antagandet av den inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Den handläggs därför enligt plan- och bygglagen (PBL) med standardförfarande. 2021-11-17 §31 godkände kommunstyrelsens arbetsutskott planförslaget för granskning.

Detaljplanen har varit föremål för granskning under tiden 30 november till 21 december år 2021. Under granskningstiden har planhandlingarna varit utsända på remiss till myndigheter och fastighetsägare enligt upprättad sändlista och fastighetsförteckning. Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

Inkomna yttranden och kommentarer

Nedan följer inkomna skrivelser, som innehåller yttranden på förslaget, i sin helhet. Efter vardera skrivelse kommer sektor Samhällsbyggnads kommentarer till skrivelsen.

Endast en av de sakägare som lämnat synpunkter på planförslaget efter samrådet har lämnat en skrivelse med erinran mot planförslaget i granskningsskedet.

Följande berörda har lämnat skrivelser utan erinringar på förslaget och kommenteras inte ytterligare i granskningsutlåtandet:

- Vattenfall
- Ellevio
- Service och teknik, gatuenheten

Statliga verk och myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse (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 7kap)

Länsstyrelsen anser däremot att bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet vad gäller risken för olyckor eller översvämning.

Synpunkter på granskningshandlingen Hälsa och säkerhet (översvämning)

Kommunen redovisar ytor där åtgärder för översvämningsåtgärder ryms på plankartan, men kommunen har inte säkerställt i vilken omfattning åtgärder krävs (storlek på dammar m.m.) eller att åtgärderna faktiskt utförs. Kommunens motivering till detta är att flexibilitet inför framtida exploatering önskas.

Länsstyrelsens vill dock påpeka att detaljplaner i riskutsatta lägen inte kan vara mer flexibla än vad den aktuella risken tillåter och att åtgärder som krävs för att göra marken lämplig för användningen måste säkerställas genom regleringar i detaljplanen. Kommunen behöver således beskriva hur de åtgärder som gör lokaliseringen lämplig ur ett översvämningsperspektiv säkerställs. Om kommunen gör bedömningen att översvämningsrisken är acceptabel så ska detta framgå på ett tydligt sätt.

Synpunkter på granskningshandlingen i övrigt (riksintresse - kulturmiljö)

I samband med samrådsremissen påtalade Länsstyrelsen att kommunen skulle hantera riksintresset för kulturmiljövården för Kinnekulle i planbeskrivningen genom beskrivning och bedömning om planförslaget leder till påverkan på riksintresset eller inte. Vidare poängterades att beroende på riksintressets motivering/uttryck, planerad åtgärd och platsens förutsättningar att även åtgärder utanför ett riksintresseområde (i detta fall angränsande) kan leda till påverkan. Länsstyrelsen gör bedömningen att kommunen har hanterat frågan vidare i planbeskrivningen, och att förslaget inte innebär betydande negativ påverkan avseende riksintresset - Kinnekulle. Däremot skulle kommunen med fördel kunna överväga att införa utformningsbestämmelser avseende exempelvis takutformning, material och kulörer för att säkerställa en mer anpassad byggnation till aktuellt landskapsavsnitt och därmed även minimera påverkan på riksintresset för kulturmiljö. Byggnationen kan riskera att bli iögonfallande och apart i landskapet, med tanke på de föreslagna höjderna, i förhållande till den befintliga förhållandevis låga bebyggelsen och i mötet med det öppna agrara landskapet öster om planområdet.

Kommentar

Hälsa och säkerhet (översvämning)

Inom kvartersmarken, betecknad centrumverksamhet och bostadsändamål, finns möjlighet att anlägga dagvattenlösning med samt möjlig placering av fördröjningsdamm inom angivna prickmarksområden. Det är fastighetsägaren som ansvarar för att anlägga lämplig lösning för att tillgodose behovet och se till att dagvattnet hanteras inom fastigheten. Då den framtida byggnationen inte är känd är det inte lämpligt att exakt reglera placeringen av dagvattenhanteringen då denna behöver vara anpassad till respektive projekt. Kommunen anser att planens flexibilitet vad gäller möjligheten för framtida exploatör att påverka placering av byggnadsvolymer samt markens utformning efter sina behov är viktig. Plats och planbestämmelse för fördröjningsdamm finns med på plankartan, och de befintliga lokala sänkorna där vatten riskerar att samlas vid kraftiga skyfall är tydliga både vid syn på plats och med tillgänglig höjddata, och de beskrivs även i planhandlingen. Exploatören ska redovisa åtgärder för att hindra framtida översvämningssituation i den dagvattenplan som ska biläggas vid bygglovsansökan vilket står omnämnt i såväl texten om dagvatten (sida 25) som i texten om skyfall på sida 29. I planbeskrivningens genomförandedel under rubriken organisatoriska frågor; avtal, på sida 34-35, anges för att ytterligare styra och tydliggöra respektive fastighetsägares åtaganden vad gäller investeringar, att köpeavtal ska inkludera att gemensamhetsanläggning för dagvatten bildas och att exploatörer bilägger dagvattenplan i samband med bygglov. För att ytterligare precisera/förtydliga kravet samt att detta följer fastigheten till framtida köpare har texten vad gäller avtal (s 34-34) samt under hälsa och säkerhet (s.29) samt dagvatten (s.25) kompletteras till antagandehandlingen med texterna:

”avtalskraven vad gäller dagvattenhantering ska fortlöpa även vid vidare-

försäljning” samt ”dagvattenplanen ska även redovisa att stillastående vatten som skulle kunna uppstå vid kraftiga skyfall inte riskerar skada byggnadsverk.”

Kommunen gör efter dialog med Länsstyrelsen efter granskningen bedömningen att risken för översvämning är acceptabel, vilket också förtydligas i planbeskrivningen, och att frågan inte föranleder ytterligare ändring av plankartan inför ett antagande.

Övriga synpunkter avseende Riksintresse för kulturmiljö för Kinnekulle

Hanteringen av riksintresseområdet i kombination med synpunkter från sakägare föranledde en sänkning av högsta nockhöjd i granskningsskedet. Inga ytterligare planbestämmelser som syftar till anpassning till omkringliggande bebyggelse anses nödvändiga. Kommunens uppfattning är även inför antagande av planen att plan- och bygglagens krav på god bebyggd miljö avses kunna tillgodoses och granskas i bygglovskedet på sådant sätt att påverkan på riksintresset för kulturmiljö minimeras.

Trafikverket

Statlig infrastruktur

Planområdet gränsar i öster till väg 2714 för vilken Trafikverket är väghållare. 200 meter söder om planområdet går även väg 44 för vilken Trafikverket är väghållare.

Tidigare samråd

Trafikverket har yttrat sig över detaljplanen i samrådsskedet (TRV 2021/27822, daterat 2021-03-22) och framförde då synpunkter gällande plankartan, befintlig anslutning till väg 2714, dagvatten, buller samt riskutredning.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket anser att kommunen har bemött Trafikverkets synpunkt gällande förändring till allmän plats mark VÄG samt justering av gränsen mellan VÄG och kvartersmark. Kommunen har även besvarat synpunkterna gällande dagvatten, buller och riks på ett tillfredställande sätt. Trafikverkets synpunkter gällande befintlig anslutning till 2714 från fastighet 7:7 kvarstår och bedömer att kommunen inte har bemött synpunkterna på ett tillfredsställande sätt. Trafikverket anser fortsatt att det beviljade tillståndet som finns för den befintliga anslutningsvägen (TRV 2019/43129) enbart ska användas av fastigheten Källby 7:7 och inte av Källby 6:6 som kommunen har svarat i samrådsredogörelsen. Kommunen skriver i samrådsredogörelsen att ett utfartsläge till kommunala Backavägen i höjd med Smedjevägen anses vara olämplig vid hög trafikintensiteten och att trafikföringen då ska ske via den gemensamma anslutningsvägen till 2714. Trafikverket bedömer motsatt och anser att en väsentligt ökad trafikmängd vid befintlig anslutningsväg till 2714 kan medföra försämrad trafiksäkerhet och framkomlighet på väg 2714. Avståndet mellan befintlig anslutningsväg och korsningen väg 27/14 Järnviksgatan är mindre än det trafikverket rekommenderar enligt VGU (Vägars och gators utformning) Därför anser Trafikverket att inte mer trafik ska använda befintlig anslutning. Ur

trafiksäkerhetssynpunkt är det därför bättre att styra in all trafik som ska till den norra delen av planområdet via korsningen 2714 /Järnviksvägen och sedan in via Backavägen och en ny anslutningsväg i höjd med Smedjevägen.

Kommentar

Kommunens uppfattning är att man i dialogen med Trafikverket inför tillståndsprövningen för den befintliga utfarten mot väg 2714 var tydlig med att infarten även skulle kunna nyttjas av del av Källby 6:6 samt Källby 1:44 som avsågs planeras tillsammans med Källby 7:7. Trafikverket styrde även placeringen av denna utfart till att ligga med centrum 95 m från korsningen mellan väg 2714 och järnviksvägen vilket är mindre avstånd än vad som rekommenderas i VGU.

Kommunen gör bedömningen att det av planändringen berörda området är litet och oavsett framtida markanvändning bedöms ingen *väsentlig* trafikökning ske även med bebyggelse på Källby 6:6. Kommunen uppmuntrar i det här fallet även att befintlig parkering som man når via den befintliga utfarten skulle kunna samnyttjas mellan fastigheterna om det anses lämpligt.

Kommunen har bedömt trafiksäkerhetsaspekterna precis som inför granskningsskedet och det måste i diskussionen om placering av utfartsvägar även beaktas att Backavägen är bussgata med hållplatsläge, vilket nyttjas av elever i högstadiet. De möjliga utfartslägena kan avlasta varandra, men kommunen anser det ändå lämpligt att styra merparten av trafiken till området till befintliga utfarten från 2714. Kommunen förutsätter att den verksamhet som kan rymmas inom planområdets norra del inte kan anta de dimensioner som genererar en väsentlig trafikökning och kommunen anser att utfartens uppgift är att tillgodose angränsningen till planområdet som helhet.

Frågan har dock ingen konsekvens för plankartan då utfart får ske för såväl den befintliga utfarten till 2714, samt för lägena på Backavägen i nivå med korsningen med Smedjevägen samt från Marievägen och söderut. Yttrandet föranleder därmed heller ingen ytterligare förändring av planförslaget inför antagandet.

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Grundkartan. I grundkartan redovisas att aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen är i november 2021. Dock saknas information om aktualitetsdatum för övriga detaljer i grundkartan. Det bör läggas till.

Kommentar

Synpunkten noteras och grundkartan kompletteras till antagandehandlingen med aktualitetsdatum för samtliga detaljer. Justeringen är enbart redaktionell och föranleder ingen ytterligare granskning.

Kommunala nämnder och bolag

Miljö och hälsa

Yttrande

I dagvattenutredningen föreslås stegvis rening av dagvatten från bland annat parkeringsytor och omgivande vägnät med översilning, svackyor, diken och reningsdamm. Ytor skulle skapas för markrening av dagvatten innan det leds bort via kommunala dagvattenledningar. Miljö-Hälsa anser att dessa föreslagna åtgärder bör genomföras för att området och dess lågpunkter ska kunna ta emot större regnmängder i form av skyfall. Enbart LOD rekommenderas inte om hög skyddsfaktor samtidigt eftersträvas för grundvattenmagasinet. I dagvattenutredningen anges en kombination av LOD med rening i markprofil och sedan bortledning. Miljö-Hälsa (MH) förespråkar någon form av rening innan avledning såsom dagvattenutredningen beskriver utifrån skydd av grundavattenmagasin. Dagvattenanläggningar för mottagning av regnvatten är anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Buller

Bullerberäkningarna visar att riktvärdena för vägbuller vid bostadsfasad går att uppfylla samt att riktvärdet för uteplats går att klara inom kvartersmarkens byggbara yta om bostäder placeras på lämpligt avstånd från vägen.

Risker bensinstation

Enligt riskanalys så kan stadigvarande vistelse utomhus inom 50 meter från påfyllnadsplatsen för cisternen tillåtas om skärm och tak som vetter mot bensinstationen utförs i brand klassat material i minst EI30 som skyddar personer utomhus information/anvisningar. Denna information bör framgå i planen på något sätt så att framtida bygglovshantering kan anpassas efter detta.

Markföroreningar

Flexibel plan medför att riktvärden för markföroreningar måste beaktas beroende på vilken typ av markanvändning (boende- parkering - dagvattenhantering) som kan bli aktuell. Länsstyrelsen klassat grannfastigheten (bensinmacken) som MKM område (område med Mindre Känslig Markanvändning). I gräns mot bensinstationsområdet rekommenderar MH att grundprov för markförorening undersöks då förorening från verksamheten kan ha spritts från bensinstationen in i planområdet. Rödfyr kan ha använts som utfyllnad då stationsområdet ser ut att ligga på mark med högre marknivå jämfört med planområdet. Om massor behöver grävas ur och transporteras bort från området för användning någon annan stans är detta anmälningspliktigt. Vid planering för boende gäller KM-värde (känslig markanvändning), vilket medför högre krav på renhet i marken.

Uppvärmning av bostäder

Hur uppvärmning av bostäder ska ske, bör anges i plan. Bergvärme kan antas vara aktuellt. Vid borrning av energibrunn inom planområdet kan behov finnas av extra

försiktighetsåtgärder för att undvika sättningsrisker i marken och/eller skador på grundvattenmagasinet.

Kommentarer

Dagvatten.

Vad gäller miljö- och hälsas synpunkter om dagvattenanläggningar. Detaljplaner följer den dagvattenutredning som utförts för detaljplanen. Som redogjorts för i svaret till Länsstyrelsen sker vissa förtydliganden i planbeskrivningen för att säkerställa genomförandet. I samband med detta förtydligas även att dagvattenanläggningar för regnvatten är anmälningspliktiga i enlighet med miljö- och hälsas yttrande. Detta betraktas som en redaktionell textkomplettering som inte föranleder ytterligare granskning.

Vägbuller samt risker förknippade med bensinstation

Dessa risker är hanterade i granskningshandlingen i enlighet med vad riskutredaren i samråd med övriga myndigheter anser lämpligt, det vill säga föreslagna bestämmelser i kombination med den beskrivande texten är tillräckliga åtgärder för att reducera risker förknippade med dessa störningskällor.

Markföroreningar.

Mot miljö- och hälsas rekommendation avses inga grundprov för markföroreningar utföras inför detaljplanens antagande: Inga föroreningar har påträffats inom planområdet vid den geotekniska undersökning som utförts. Vad gäller möjliga markföroreningar inom närliggande fastighet Källby 2:21, föreslås ingen bebyggelse med känslig markanvändning placeras i dess närhet. Vad gäller den närmre delen av Källby 1:44 är denna redan bebyggd och även om plankartan medger en utökad byggrätt mot tomtgränsen förefaller det inte aktuellt. Planbeskrivningen förtydligas dock med att om massor i anslutning till gränsområdet närmast Källby 2:21, om dessa behöver grävas ur och transporteras bort från gränsområdet för användning någon annan stans är också detta anmälningspliktigt.

Någon omfattande utfyllnad bedöms inte vara utförd för planområdet undantaget den nordöstra delen av Källby 1:44. Byggnaden inom Källby 1:44 är så pass modern att fyllnadsmaterial av rödfyr ej bör ha använts.

Uppvärmning.

Val av uppvärmningsmetod bedöms ej vara lämpligt att reglera i detaljplan.

Sammanfattning.

Miljö- och hälsas yttrande föranleder endast redaktionella förändringar i planbeskrivningen, med upplysningar om att ovanstående åtgärder utgör anmälningspliktiga verksamheter.

Sakägare

Sakägare 11

Med anledning av planändringen i Källby 6:6 -7:7 är vår uppfattning att området ej bebyggs med 1 ½ planshus. Parhusen på Smedjevägen är 1-planshus, passar det

inte bättre med samma plan? Skolhusen, före detta pensionärshusen på Sjökvärnsvägen är samma. Dafgårds outlet-butik är också enplan. Måste det byggas så många hus på denna lilla plätt? Gör något annat av den lilla gröna mark som ligger mellan Kinnekullevägen – Backavägen. Än en gång, bygg husen i Nordskog. Ta gärna ett besök vid området.

Kommentar

Med granskningshandlingens utformning har kommunen närmat sig många av de närboendes önskemål om att inte bygga flerbostadshus i fem våningar inom planområdet och högsta tillåten nockhöjd har sänkts väsentligt.

Tillkommande bebyggelse inom planområdet i ett centralt läge av Källby blir en komplettering till befintlig tätort med andra lokaliseringsfördelar än de mer perifera sådana i Nordskogsområdet. De båda lokaliseringsalternativen är inte jämförbara, de har sina specifika förutsättningar, men bedöms ur ett samhällsutvecklingsperspektiv kunna komplettera varandra.

Sakägarens synpunkt om såväl höjd som önskemålet att planområdet inte alls bör bebyggas är noterad men föranleder ingen ändring av planen.

Ställningstagande

Revideringar efter granskning

Med anledning av inkomna yttranden föreslås följande redaktionella förtydliganden göras i detaljplanen:

Plankarta

- Grundkartan kompletteras med angivelse om aktualitetsdatum vad gäller samtliga detaljer det vill säga grundkartans aktualitet som helhet.

Planbeskrivning

- Texten om ”Köpeavtal” som inkluderar frågor som ska behandlas av framtida markägare/exploatör tydliggörs, särskilt beskrivs kravet att dagvattenplan som behandlar översvämningsrisk vid skyfall ska godkännas i samband med bygglov. Även de stycken som behandlar dagvatten respektive skyfall kompletteras med detta förtydligande.
- Genomförandebeskrivningsdelen med underrubrikerna organisatoriska frågor kompletteras med informationen från miljö- och hälsa om anmälningsskyldiga åtgärder.

Därutöver har enbart sådana justeringar som syftar till att bearbeta planhandlingen till antagandeskedet utförts.

De synpunkter och yttranden som framförts under planarbetet har avvägts mot intresset att planlägga området. Även allmänna intressen har därvid beaktats. Sektor Samhällsbyggnad bedömer att detaljplaneförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Kvarstående synpunkter

Då dialog med Länsstyrelsen förts efter granskningen, samt att plan- och genomförandebeskrivningen kompletterats i enlighet med kommentarerna till dem samt till miljö- och hälsa, bedömer kommunen att två synpunkter kvarstår som svåra att tillmötesgå inför ett antagande av planen. Det är dels sakägare 11's uppfattning om att bebyggelsens omfattning bör minskas ytterligare alternativt att området inte alls bör bebyggas, och dels är det Trafikverkets ståndpunkt om att utfart 2714 enbart ska tillgodogöra angöringen till verksamhet inom del av Källby 7:7.

Medverkande

Granskningsutlåtandet har tagits fram av Sektor Samhällsbyggnad, Götene kommun, genom Matilda Åslin, plankonsult.