



Detaljplan för Geten 14 Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Enheten för samhällsbyggnad
2018-04-27

OBS! Del av fastigheten Geten 10 har nu ändrats till fastigheten Geten 14 i samband med fastighetsbildning under planprocessen.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning av MKB

HUR SAMRÅDET GENOMFÖRTS

Synpunkter som har kommit in under samrådet om ett förslag till detaljplan ska redovisas i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen bemöter och kommenterar kommunen dessa synpunkter.

Samrådsredogörelsen innehåller en sammanställning av de synpunkter som har kommit in under samrådet samt en redovisning av kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna. Av samrådsredogörelsen framgår vilka synpunkter som inte kunnat beaktas och skälen till detta.

Planen handläggs med standardförfarande. Granskning var tidigare benämnt utställning.

Standardförfarande



När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget, innan det kan antas, vara tillgängligt för granskning under minst två veckor. Tiden för granskningen får förkortas om alla är överens om det.

Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan.

Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 2017-07-04 – 2017-08-14. Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra sig. Detaljplanen har funnits tillgänglig på kommunhuset och kommunens hemsida. Länsstyrelsen och Lantmäteriet har medgetts förlängd granskningstid.

2017-08-08 hölls ett samrådsmöte i kommunhuset som annonserades på kommunens hemsida samt kommunens anslagstavla och i brev till berörda sakägare. 8 personer närvarade på mötet. Planprocessen, planens förutsättningar samt planförslaget presenterades och sedan hölls en öppen diskussion kring planförslaget. Det som diskuterades var frågor kring trafik och parkering, gatuutformning, VA och dagvattenhantering, bebyggelsemiljö och energiförsörjning.

Yttranden och synpunkter har inkommit från följande:

STATLIGA ORGAN

- | | |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2017-08-21 |
| 2. Lantmäteriet | 2017-08-25 |

KOMMUNALA ORGAN

- | | |
|--------------------------------|------------|
| 3. Miljö- och byggnadsnämnden | 2017-08-09 |
| 4. Västervik Miljö & Energi AB | 2017-08-10 |
| 5. Räddningstjänsten | 2017-07-10 |
| 6. Enheten för samhällsbyggnad | 2017-07-03 |
| 7. Kulturenheten | 2017-08-14 |

SAKÄGARE

- | | |
|--------------|------------|
| 8. Bocken 10 | 2017-08-04 |
| 9. Geten 10 | 2017-09-25 |

ÖVRIGA

- | | |
|--|------------|
| 10. HSO:s referensgrupp för samhällsfrågor | 2017-08-04 |
|--|------------|

BEMÖTANDE AV INKOMNA SYNPUNKTER

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden.

1. Länsstyrelsen

Kontroll enligt 11 kap 10 § PBL

För att inte strida mot 11 kap. 10 § PBL måste planen omarbetas avseende hälsa- och säkerhet (buller och farligt gods) samt miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten.

Kommentar:

Synpunkten kommenteras nedan angående buller, farligt gods, MKN (miljökvalitetsnormer) för vatten.

Behovsbedömning

Planhandlingarna behöver kompletteras med underlag som visar att planen inte blir olämplig med hänsyn till MKN vatten, dagvatten samt hälsa och säkerhet (buller och farligt gods). Det innebär att Länsstyrelsen kommer att ta ställning till behovsbedömningen i granskningskedet.

Kommentar:

Kommunen vidhåller sin bedömning och ställningstaganden på det sätt det är redovisat i behovsbedömningen.

Se vidare kommentarer nedan samt i planhandlingarna i övrigt.

Hälsa och säkerhet

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, anger att länsstyrelsen ska verka för att bebyggelse inte blir olämplig med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor (3 kap. 10 § samt 5 kap. 14 § PBL).

Kommentar:

Kommunens anser att planen uppfyller ovan hänvisad del i PBL.

Farligt gods

Planområdet är beläget utmed Allén där farligt gods transporteras. Kommunen har därför föreslagit skyddsåtgärder för komplementbyggnader och bostäder.

Kommentar:

Synpunkten är riktig.

De rekommenderade skyddsavstånden till bostäder är 75 meter från väg där det transporteras farligt gods om inga skyddsåtgärder vidtas.

Kommentar:

Redovisade 75 meter "om inga skyddsåtgärder vidtas" är inte aktuellt, eftersom skyddsåtgärder vidtas.

Det kan noteras att Länsstyrelsen inte anger motiv till avståndet 75 meter, under vilka förutsättningar, varifrån siffran går att härleda etc.

Det finns olika skyddsavstånd och synpunkter i riskfrågor från olika länsstyrelser mm i landet och därför är det extra viktigt att länsstyrelsen i Kalmar väl motiverar och beskriver sin åsikt och varifrån man kan härleda nämnda avstånd utifrån, utredningar, beslut etc. Viktigt eftersom man tar upp avståndet i sitt svar.

Då bostadsbebyggelse föreslås endast ca 13 meter från Allén bedömer länsstyrelsen att en riskutredning behöver tas fram för att klargöra att föreslagna skyddsåtgärder är tillräckliga för att uppnå en acceptabel risknivå. I riskutredningen bör framgå vad som transporteras och vilka mängder, hur många transporter med farligt

gods som passerar planområdet samt ett resonemang kring riskbilden.

Kommentar:

Inledningsvis kan nämnas att planbeskrivningen har en riskbedömning i särskilt avsnitt.

För att uppnå rätt detaljeringsgrad och nivå i riskhanteringsarbete, har Västerviks kommun kontaktat den lokala räddningstjänsten som professionell hanterare och expert i ämnet. Räddningstjänsten har inkommit med information, råd, hur risk kan påverka området, samt behov av åtgärder mm.

Räddningstjänsten är väl insatt i det dagliga praktiska arbetet kring riskfrågor, platskännedom mm. Kommunen har fullt förtroende för räddningstjänsten i denna fråga. Planen visar utifrån detta, hur riskfrågorna hanteras och att det är på en acceptabel nivå.

Räddningstjänsten har inte några invändningar i redovisad riskhantering. Noterbart är att riskreducerande åtgärder för att nå en godtagbar nivå, har införts som planbestämmelser på plankartan.

Sammantaget anser kommunen således att riskfrågorna är tydligt och riktigt bedömda och beskrivna i detaljplanen. Vidare riskhantering bedöms inte som nödvändig.

Noterbart att nu upprättad detaljplan har justerats så att byggrätt för bostäder hamnar på ett längre avstånd från Alléns körbana, numera 19 m istället för 13 m som gällde i samrådsversionen.

Utöver skyddsavstånd och skyddsåtgärder måste andra aspekter beaktas, som åtkomlighet för räddningsinsatser. Har kommunen beaktat denna hänsyn i det fortsatta planarbetet?

Kommentar:

Det är en självklarhet att BBR osv följs i bygglovskedet utifrån vad som anges i planen kring till exempel riskfrågor. Dessutom, med två gator i direkt anslutning till fastigheten samt kvartersdjup på 25 meter, innebär det att åtkomligheten rent fysiskt är mycket god och väl beaktad. Räddningstjänsten har inte framfört några synpunkter under samrådet och frågan har särskilt stämts av med Räddningstjänsten efter samrådet. Kommunen bedömer utifrån ovanstående att frågan är hanterad. Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande avsnitt gällande brandskydd.

Buller

Länsstyrelsen anser att de bullerberäkningar som planförslaget redovisar är för opreciserade.

Enligt de översiktliga beräkningarna som presenteras i planförslaget överskrider den maximala nivån för buller vid eventuella uteplatser och eventuellt även den ekvivalenta nivån mot Fredriksdalsgatan.

Mot Allén överskrider bullernivåerna både för bostäder och uteplatser.

För att säkerställa att bullernivåerna inte blir för höga vid bostadsfasad har villkorande planbestämmelse införts i planen om att sammanhängande komplementbebyggelse skall anordnas mot Allén, som bullerskydd. En planbestämmelse har även införts om att bullerskärm får uppföras i nordvästra planområdesgränsen.

Kommentar:

Planen redovisar var problematiken med buller finns. Därefter anges i eget avsnitt hur man åtgärdar bullerstörningar. Planens samrådshandlingar anger att bullerskärm och sammanhängande komplementbebyggelse anordnas mellan Allén och ny bostadsbebyggelse samt förslag på åtgärder vid uteplatser.

Som en ytterligare förbättrande åtgärd kompletteras nu planen med bestämmelse att bullerskärm får uppföras även inom korsmarkerat område i tomtgräns. Därutöver införs en planbestämmelse med förordningen om trafikbuller som nämns i samrådshandlingens planbeskrivning.

Planhandlingarna kompletteras.

Med hänsyn till bullerproblematiken inom planområdet anser länsstyrelsen att kommunen ska ta fram en bullerutredning för att säkerställa att föreslagna skyddsåtgärder är tillräckliga. Eftersom kumulativa effekter kan förväntas avseende buller från Fredrikdalsgatan och Allén bör även detta redovisas i planförslaget.

Kommentar:

Trafikmätning på Fredrikdalsgatan är utförd under samrådstiden och trafiken uppmättes till ca 38 fordon / AMD (årsmedeldygn) under en ca 4-veckorsperiod. Lägger man till ny bebyggelse blir det högst 70 fordon vilket får anses försumbart i sammanhanget vad gäller buller och kumulativa effekter.

Genom att bullerskärm nu förtydligas och medges inom korsmarkerat område, inklusive del av Fredrikdalsgatan, ger det förutsättningar för ytterligare bullerdämpande effekt från Allén. Avståndet från bullerkälla till möjlig bostadsfasad har även utökats (korsmarkerat område har blivit större) sedan samrådsversionen. Med beräknat fordonsantal enligt beskrivningen bedöms bullernivån klaras enligt rekommendationer. Allra helst när nu buller för ekvivalent nivå höjs till 60 dBA.

Maxnivån 70 dBA uppnås generellt alltid vid 50 km/tim vid ett avstånd om 30 meter från vägmitt. På sätt som här beskrivs och i planens uppbyggnad kan bullernivån bli acceptabel.

För att ytterligare förtydliga detta som nämns ovan införs som planbestämmelse riktvärdena i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Kumulativa effekter är således inte av sådan art att en oacceptabel bullerrisk föreligger med angivna åtgärder. Bullerutredning bedöms därmed inte vara nödvändig.

Den 1 juli 2017 gäller nya riktvärden för trafikbuller

- en höjning av det befintliga riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå till 60 dBA ekvivalent ljudnivå

- en höjning av det befintliga riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostäder upp till 35 kvm till 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Höjningen av riktvärdena för buller gäller vid bostadsbyggnads fasad. Ändringarna innebär inte ändrade krav för ljudmiljön inomhus. Enligt övergångsbestämmelserna kan de nya bestämmelserna tillämpas på planärenden som påbörjats fr.o.m. den 2 januari 2015.

Kommentar:

De nya bullergränserna är gällande efter det att planen upprättades. I sak förändrar det inte situationen utan förbättrar förutsättningarna för byggande utifrån bullerfrågan.

Aktuell text i planbeskrivningen justeras till nu gällande nya bullervärden.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) vatten och dagvatten

För att inte negativt påverka MKN för recipienten ska kommunen visa på åtgärder som bidrar till att MKN för vatten kan nås. Enligt planbeskrivningen kommer planområdet sannolikt att vara kopplat till ett befintligt dagvattensystem. Vidare beskrivs att inom bostadstomten bör dock dagvattnet fördröjas lokalt med naturliga metoder, som infiltration, i möjligaste mån. Plankartan saknar dock bestämmelse som reglerar dagvattnets omhändertagande. För att inte negativt påverka MKN för recipienten Yttre Gamlebyviken ska kommunen visa på åtgärder som bidrar till att MKN för vatten kan nås.

Länsstyrelsen anser inte att kommunen på ett adekvat sätt beskriver hur dagvatten ska hanteras inom planområdet vad gäller exempelvis fördröjning, rening samt påverkan på nedströms recipient Yttre Gamlebyviken.

Kommentar:

Texten om att planområdet "sannolikt" kopplas till dagvattensystemet ändras till att dagvattnet kommer att kopplas till dagvattensystemet inom kommunens verksamhetsområde.

Det är inte självklart att den mest ändamålsenliga lösningen för MKN vatten kan ordnas inom respektive planområde, särskilt inte när planen som i detta fall berör ett ytterst begränsat område. För att åstadkomma effektiva och ändamålsenliga åtgärder som bidrar till att MKN vatten kan nås krävs enligt kommunens uppfattning att dagvattenfrågan hanteras i ett sammanhang. Det bör ske på avrinningsområdesnivå där övergripande strategier och åtgärder för omhändertagande av dagvatten kan tillämpas. För att åstadkomma sådana lämpliga lösningar håller kommunen för närvarande på att arbeta fram en dagvattenpolicy. Dagvattenpolicyen ska sedan ligga till grund för åtgärdsförslag vad gäller dagvattenhantering inom befintliga bebyggelsestrukturer samt vid framtida planläggning.

Planbeskrivningen kompletteras.

2.

Lantmäteriet

Planbeskrivning

Sida 7, tomtplats och fastighet är inte synonymt, det kan vara bra att förtydliga vad som gäller, se även planbestämmelser under utnyttjandegrad.

Kommentar:

Se nedan under Miljö- och Byggnadsnämnden.

Genomförandebeskrivningen kan behöva ses över då fastigheten Geten 14 är bildad helt i enlighet med planförslaget.

Kommentar:

I sak innebär det att planhandlingarna nu måste ändras i tillämpliga delar pga genomförd fastighetsbildning från Geten 10 till Geten 14.

Plankarta/Fastighetsförteckning

Se ovan ang fastighet/tomtplats.

Kommentar:

Se nedan under Miljö- och Byggnadsnämnden.

3.

Miljö- och byggnadsnämnden

Plankarta och planbeskrivning

Det framgår inte tydligt om det endast är radhus, kedjehus eller parhus som är tillåtna inom planområdet.

Utnyttjandegraden är otydligt uttryckt: Det framgår inte tydligt att komplementbyggnader ingår i de tillåtna 55 % av fastighetsarean och är tomtplats liktydligt med fastighet?

Kommentar:

Planbestämmelse anger typ av bebyggelse som endast är möjlig. Alltså radbus, kedjehus eller parbus.

Utnyttjandegraden 55 % i planbestämmelsen innefattar som bestämmelsen anger, största byggnadsarea inom område/fastighet som kan bebyggas med radbus, kedjehus eller parbus. Komplementbyggnader är således inberäknat.

I detaljplanen utgår nu planbestämmelse om att korsmarkerat område (område för komplementbyggnader i norr) får bebyggas till högst 50 %.

Att notera: Definitionen "tomtplats" användes i samrådshandlingarna på plankartan då det är osäkert om det kommer bli en eller flera fastigheter om radbus/parbus/kedjehus uppförs. Radbus/parbus/kedjehus kan komma att ges tomtplats inom en större fastighet. Dock utgår bestämmelse "En huvudbyggnad med en bostad per tomtplats" till granskningsskedet. Istället införs bestämmelse om att "Högst 6 lägenheter tillåts inom planområdet".

För tydlighetens skull ersätts ordet "huvudbyggnad" med ordet "bostadslägenhet" i planbestämmelserna.

Enligt bestämmelsen a1 ska "komplementbebyggelse" anordnas innan bygglov ges för huvudbyggnaderna. Enligt planbeskrivningen ingår plank i begreppet "komplementbebyggelse" men enligt bestämmelsen för plusmark får endast komplementbyggnader uppföras inom detta område.

Kommentar:

Planbestämmelse förtydligas med bullerskärm i enlighet med vad som anges i planbeskrivningen. Se även kommentar under Länsstyrelsen.

En komplementbyggnad är per definition ett komplement till ett befintligt en- eller tvåbostadshus. För att få uppföra en komplementbyggnad krävs därmed att det redan finns ett en- eller tvåbostadshus på fastigheten som komplementbyggnaden kompletterar. Bestämmelsen blir därmed förvirrande.

Kommentar:

Plan- och bygglagen definierar komplementbyggnad som "fristående uthus, garage och andra mindre byggnader." Eftersom en komplementbyggnad är just "ett komplement" krävs det enligt definitionen, om man skall vara strikt formell, att det först finns en större byggnad (huvudbyggnad) på fastigheten.

Nu är syftet med bestämmelsen i mening att komplementbyggnad skall uppföras först pga att det är ett "riskområde". Lagstiftaren torde inte i alla delar ha kunnat förutse hur verkligheten kan bli och hur praktiskt genomförande i ett "riskområde" bör hanteras. Detta måste i stället klaras på ett klokt sätt i bygglovhanteringen.

Det är och kommer i framtiden per definition vara komplementbyggnader som används som benämning i detaljplaner. Det bör hanteras praktiskt utifrån den verklighet som finns i bygglovhanteringen.

Komplementbyggnad ändras ej.

Då plusmarken endast får bebyggas med komplementbyggnader och inte plank förefaller det som att trafikbuller inte avskämmas tillräckligt vid utförande enligt illustrationer sid 8 i planbeskrivningen.

Kommentar:

Se kommentarer ovan i frågan.

Formuleringarna vad gäller byggnaders placering är oklara: Begreppet "samordnat byggande" kan behöva förklaras. P1 gäller inom plusmarken. I planbeskrivningen sid 9 anges att skälet till att det behövs 1 m till tomtgräns, där inte prickmark finns, är att kunna underhålla byggnaden utan att nyttja grannens tomt mm. Ingen prickmark finns inom plusmarken och skrivningen förefaller handla om komplementbyggnad på den egna privata fastigheten och inte

den gemensamma uthuslänga som planen anger. Men enligt placeringsbestämmelsen gäller ju 2 m från gräns i övrigt inom planområdet.

Kommentar:

Samordnat byggande är en mycket vanlig benämning i plansammanhang. Verbet samordna betyder förena, koppla ihop, sammanföra mm.

Vad gäller bestämmelsen p_1 är det rätt uppfattat i yttrandet. Inom avgränsningen för plusmark så är området avsett enligt bestämmelse endast för komplementbyggnader och bullerskärm.

Planbestämmelse anger som det är skrivet i detaljplanen, att man inte får bygga närmare än 1 meter från gräns inom område p_1 . Bestämmelsen justeras dock något nu så att placering minst 1 m endast gäller längs Fredriksdalsgatan. Mot Allén och mot övrig tomtgräns inom korsprickad mark får numera komplementbyggnad placeras i tomtgräns. Planbeskrivningen förtydligas. Bestämmelse "Vid ej samordning minst 2 meter från gräns där prickmark saknas" utgår.

I planbeskrivningen på sid 9 framhålls att utformningen av den sammanhängande byggnationen mot Allén ska utföras med estetisk eftertanke, vilket är mycket positivt. Förslaget att den ska utföras i stil med fiskestugor med gavlarna vända mot Allén bedöms däremot vara högst tveksamt i detta aktuella centrala läge utmed infarten då den typen av bebyggelse inte normalt förekommer i sådant läge. Det skulle kunna ge ett märkligt och främmande intryck. Då byggnadshöjden är satt till högst 3,5 meter gäller att det kan bli mellan mark och gavelspets som räknas, är den höjden tillräcklig?

Kommentar:

Komplementbyggnadernas utseende är ett allmänt resonemang i planbeskrivningen och ej styrande eller tvingande. Eftersom flera i samrådet reagerat på exemplifieringen med fiskestugor tas skrivningen bort. Nockhöjd 4,5 meter införs i stället för byggnadshöjd.

Miljö

Från 2017-07-01 har det blivit några förändringar av tillåtna bullernivåer i förordningen nedan;

”Från och med den 1 juni 2015 trädde en ny förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader i kraft (Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader). Förordningen innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader.”

Nya riktvärden:

Bostäder över 35 m² = 60 dBA (tidigare 55, som refereras till i planbeskrivning).

Bostäder högst 35 m² = 65 dBA (tidigare 60 dBA).

Kommentar: Se kommentar ovan.

4. Västervik Miljö och Energi AB

Västervik Miljö & Energi AB har synpunkter i det rubricerade ärendet från vårt affärsområde Vatten.

Fastighetsbildningsåtgärder inom berörd del av Geten 10 kan medföra tillkommande anläggningsavgifter för vatten, spillvatten och dagvatten.

Kommentar: Synpunkten noteras.

5. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inga synpunkter att tillföra i samrådsskedet för detaljplan för del av Geten 10 m.m.

Kommentar: Synpunkten noteras.

6. Enheten för samhällsbyggnad

Enheten för samhällsbyggnad har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Synpunkten noteras.

7. Kulturenheten

Bakgrund

Aktuell detaljplan ligger i området Västralund i Västervik. Västralund började bebyggas under 1910-talet som en del i Västerviks expansion under denna tid. Området är bebyggt nästan bara med villor från olika perioder av 1900-talet, där man kan urskilja olika perioders stilideal. Utmed Västralundsgatorna är husen främst från 1920- och 30-talen, medan Bryggarlasse's väg främst bebyggdes under 1940- och 50-talen. Även 1970-talet har satt sin prägel på området. Villorna är till mesta dels 1 eller 1 ½-plansvillor och utmärkande för området är småskaligheten i bebyggelsen och de lummiga trädgårdarna.

Synpunkter

Rad-/kedjehus och/eller parhus som detaljplanen föreslår bryter mot typen av hus i området. Det är synd att hänsyn inte tas till områdets karaktär som villaområde. Det ska medges att det finns, dock ytterst få, exempel på annan bebyggelse än fristående småhus i området,

men karaktären av renodlat villaområde bör behållas. Fler avvikelser från villaområde bör därmed ej göras.

Önskvärt är också att byggnadernas placering på tomten följer det rådande mönstret, vilket planerad bebyggelse inte möjliggör. Vill dock påpeka att det är en självklarhet att bebyggelsen ska utformas utifrån den riskbedömning som görs då fastigheten gränsar mot Allén. Men kulturmiljön är också ett värde som detaljplanen bör ta hänsyn till. De komplementbyggnader som uppförs mot Allén föreslås i detaljplanen ges en utformning som utgår från Västerviks träbebyggelse i centrala delar eller nära vattnet, t.ex. ”fiskestugor”.

Komplementbyggnader utmed Allén ska ha ett annat uttryck än föreslaget. Den typ av bebyggelse som detaljplanen föreslår har aldrig funnits i Västralund. I sådana fall är det bättre att ta utgångspunkt i den uthusbebyggelse som det finns rikliga exempel på i Västralund, men med ett eget uttryck för att visa att komplementbyggnaderna är från 2010-talet.

Kommentar:

Inom 150 meter från planområdet inom Västralund finns 5 områden som innehåller radbus eller parbus. Ca 50 meter ifrån planområdet finns ett område med 14 radbuslägenheter. Västralund har således redan idag motsvarande bebyggelse som inslag i stadsbilden. Blandad bebyggelse är således förekommande i närområdet.

Det finns heller inget kulturmiljöprogram eller annat motsvarande, som anger framförda synpunkt.

Vad gäller typ av komplementbebyggelse mot Allén så anger planbeskrivningen endast exempel. Eftersom flera i samrådet reagerat på exemplifieringen med fiskestugor tas skrivningen bort.

8.

Bocken 10

Kommentarer, synpunkter och att tänka på gällande samråd del av Geten 10.

Trafiksituationen

När vi läste första gången så uppfattade vi att det skulle bli många fler lägenheter än vad ägaren berättade vid ett tillfälle när han var här på Fredriksdalsgatan och tittade över sina ägor. Men ni bör tänka på att lilla Fredriksdalsgatan är belastad tungt med trafik redan nu. En av få utfarter till Allén från Västralundsområdet. Det är planerat att det ska finnas 1 st parkering per lägenhet vilket är bra men många idag har 2 st bilar och var ska dessa stå? På gatan? Då blir framkomligheten begränsad. Trafiken kommer öka helt naturligt i och med detta bygge, har ni tänkt på det barnvänliga området Västralund som det heter överallt i och omkring området. Vi som bor mittemot har nu inga mindre barn, men om vi skulle sälja så tror jag inte det känns som barnvänlig gata. Titta bara korsningen

Erikslundsgatan – Lövbergagatan, står alltid ca 5-10 bilar på gatan man får korsa sig fram. Radhusen med adress Lövbergagatan har garage att ställa sina bilar med var står dem? Jo på Lövbergagatan och Tysta gatan, minst upp till 5 bilar står alltid på Lövbergagatan av dem ifrån radhusen. Korsningen Fredriksdalsgatan – Lövbergagatan står det minst 2-3 bilar från ett par hus på Lövbergagatan. Korsningen Kvistrumsgatan – Lövbergagatan vid hyreshuset i hörnet finns parkeringar till 1 st/lägenhet, hur många bilar står det där? Jo ett antal står på Lövbergagatan jämt. Vad jag vill säga med detta jo att bygger man ett flerfamiljshus kommer trafiken öka markant och att parkering av bilar kommer att ske på Fredriksdalsgatan vilket jag inte tycker är lämpligt i denna del av Västralund med utfart till Allén. Redan nu står det några stycken med bilarna på Fredriksdalsgatan och familjer som redan har 2 st bilar finns här och det kan man ju inte ta för givet att de nya hyresgästerna kommer men jag vill påstå att chansen är mycket stor till detta. Hur löser ni trafiksituationen och parkeringar till fastigheten utöver 1 st/lägenhet? Mitt förslag kan vara att ha utfart via Kvistrumsgatan för Wibergs ”nybyggda hus” och ingen anslutning till Fredriksdalsgatan.

Kommentar:

Vad gäller antal fordon och tung trafik är det undersökt under samrådstriden. Utredningen visar som anges i kommentar ovan under länsstyrelsen. Till detta kan tilläggas att antalet tung trafik är obefintlig.

Parkering på gatan i stället för anvisade garage är givetvis inte bra, men inget som kan regleras i en detaljplan. Mer en ordningsfråga. Någon särskild förändrad trafikreglering torde inte vara behövlig med den mindre tillkommande trafik om ca 30 fordonsrörelser per dygn som kan bli aktuell från nya bebyggelsen.

Avlopp

Idag är Västralunds dagvattenledning och avlopp högt belastat och så som jag ser kan ni inte lägga på fler hus till det befintliga. Av erfarenhet har vi haft översvämningar tidigare här och det har hänt flera gånger tidigare har vi hört innan vi köpte vårt hus, Bocken 10. Ytvattnet måste ledas någon annanstans än till Fredriksdalsgatan. Vid översvämningen för några år sedan sa jag till om och det är så fortfarande att hela Alléns vatten kommer in till Fredriksdalsgatan och till de brunnar som finns längre ner på gatan och att vi som bor innan dessa brunnar måste se till att inte få allt i våra trädgårdar och belasta våra hus med allt detta som kommer. De få brunnar som finns i Allén hinner inte svälja allt vatten så det rinner bara förbi och in på Fredriksdalsgatan.

Kommentar:

Det förutsätts att ansvariga för ledningarnas funktion, VME AB, tillser att det fungerar i området med tillkommande bebyggelse. Inga synpunkter har inkommit som anger att det skulle bli problem med ytterligare bebyggelse från ledningsansvarig.

När vi ansökte om bygglov var det första vi fick höra att vi borde tänka på innan vi sökte bygglov var att renovera befintliga byggnader och bevara dess utseende som det har varit i området. Allt för att byggnadsenheten ville bevara Västralund till den idyll det är och att även i framtiden kunna ha gammal bebyggelse i fint skick. Hur tänker man här nu? Flerfamiljshus är nog inte vad som finns som mest i Västralund eller? Vi har förstått att förr eller senare kommer det att byggas på denna tomt som ser allt annat ut än välskött. Men inte ska man väl bygga flerfamiljshus i denna omgivning med äldre hus och bevara ett attraktivt område med gammal stil och bevara området som barnvänligt och lugnt område. Med flerfamiljshus i området så kommer det inte att vara så som byggnadsenheten sa till oss vid bygglovansökan.

Kommentar:

Vad som resonerats om tidigare gällande bebyggelsen i området i bygglovssammanhang prövas i förhållande till varje byggnads lämplighet i det enskilda fallet. Det kan alltid resoneras om ifall man uppfattar föreslagen bebyggelse som flerbostadshus. Planen anger en byggrätt i 2 våningar, vilket bör vara möjligt i ett sådant här område.

Energiförsörjning

Det bör styras av kommunen till det som är minst risk för oss andra i området. Jag menar att det är många i området som har bergvärme och jag har den informationen att det inte bör anläggas för många sådana för nära varandra. Bergvärme finns på vår tomt Bocken 10, Geten 10 (Wibergs tomt) så som jag kommer ihåg att de installerade detta. Fredrikdalsgatan 7 har bergvärme. Finns säkert fler som har detta i närområdet, något som bör tänkas på innan husen börjar byggas.

Kommentar:

Uppvärmningen förutsätts hanteras och genomföras på sätt som inte negativt påverkar närboende.

9.

Geten 10

Utformning av komplementbyggnader bör inte vara i form av fiskebodas eftersom det inte passar in i Västralund. Typisk utformning av bodlängor i området är liggande panel, många dörrar inom mot tomt och slutna fasad utåt. Taken är typiskt pulpettak klätt med svart plåt eller papp.

Kommentar:

Skrivningen kring komplementbyggnadernas utseende är ett allmänt resonemang i planbeskrivningen och ej styrande eller tvingande. Eftersom flera i samrådet reagerat på exemplifieringen med fiskestugor tas skrivningen bort.

10. HSO;s Referensgrupp för samhällsfrågor

Vi har tagit del av Detaljplan för Geten 10, byggnad av bostäder i Västralund. Frågan om tillgänglighet finns med, bl.a. är planområdet relativt plant vilket är till fördel för de personer som har någon form av funktionshinder. Nu ligger berört område inom område som är utpekade som område med lokal förekomst av högradonmark, vilket skall åtgärdas. För övrigt har vi kommunstyrelsens beslut från 27 feb 2017, att ta hänsyn till "Policy för funktionshinderfrågor" beträffande tillgänglighet.

Kommentar: Synpunkten noteras.

SLUTSATS

Samråd har genomförts enligt Plan- och bygglagen 5 kap 11 §.

Inkomna synpunkterna har föranlett ändringar i planhandlingarna enligt kommentarer ovan. Förutom redaktionella ändringar av texter och plankarta genomförs följande justeringar:

Ändringar på plankartan:

- *Komplettering av bestämmelse för plusmark "Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader samt bullerskärmar"*
- *Omformulering av bestämmelse för skärm: "Bullerskärm till en höjd av 3,0 meter får anordnas i fastighetsgräns".*
- *Komplettering med planbestämmelse avseende förordningen om trafikbuller.*
- *Bestämmelse "Vid ej samordning minst 2 meter från gräns där prickmark saknas" utgår.*
- *Bestämmelse om att korsmarkerat område får bebyggas till högst 50 % utgår.*
- *Korsmarkerat område i planen utökas.*
- *Planbestämmelse p_1 justeras något så att placering minst 1 m endast gäller längs Fredriksdalsgatan. Mot Allén och mot övrig tomtgräns inom korsprickad mark får numera komplementbyggnad placeras i tomtgräns.*
- *Nockhöjden för bostäder ändras från 8,5 m till 7,5 m.*
- *Byggnadshöjden för komplementbyggnader och carport ändras till nockhöjd 4,5 meter.*
- *Ny benämning av planärendet/ aktuellt planområde: Korrigering enligt fastighetsbildning från del av fastigheten Geten 10 till fastigheten Geten 14.*
- *Skrivningen "En huvudbyggnad med en bostad per tomtplats" utgår i bestämmelsen för utnyttjandegrad. Istället införs bestämmelse om att "Högst 6 lägenheter tillåts inom planområdet".*
- *För tydlighetens skull ersätts ordet "huvudbyggnad" med ordet "bostadslägenhet" i bestämmelserna.*
- *Planbestämmelse avseende radonsäkert byggande utgår.*

Ändringar i planbeskrivning/ genomförandebeskrivning:

- *Komplettering med förtydliganden kring bestämmelse att marken endast får bebyggas med komplementbyggnader samt bullerskärmar.*
- *Komplettering med förtydliganden kring bestämmelse att bullerskärm till en höjd av 3,0 meter får anordnas i fastighetsgräns.*
- *Komplettering kring införd planbestämmelse avseende förordningen om trafikbuller.*

- Justering så att nu gällande nya riktvärden för buller enligt trafikbullerförordning anges.
- Ändring av skrivningen att planområdet "sannolikt" kopplas till dagvattensystemet till "dagvattnet kommer att kopplas till dagvattensystemet inom kommunens verksamhetsområde".
- Ny benämning av planområdet/ aktuellt planområde: Korrigering enligt fastighetsbildning från del av fastigheten Geten 10 till fastigheten Geten 14.
- Skrivningen kring komplementbebyggelsens utformning med exemplet fiskestugor tas bort.
- Komplettering med förtydligande avsnitt gällande brandskydd.
- Komplettering angående att högst 6 lägenheter får anordnas.
- Justering i beskrivningen om att korsmarkerat område får bebyggas till högst 50 %, eftersom bestämmelsen utgår.
- Justering av text angående att nockhöjden för bostäder ändras från 8,5 m till 7,5 m.
- Justering avseende radonsäkert byggande, eftersom bestämmelsen utgår.
- Justering av text angående utökat avstånd från körbana till byggrätt för bostäder.
- Skrivning justeras angående samordning av byggande vid fastighetsgräns.
- Planbeskrivningen kompletteras angående kommunens pågående planeringsstrategi.

De ändringar som föranletts efter granskningen ligger i linje med vad som behandlats under processens gång. Förslaget till *detaljplan för Geten 14* kan efter ovanstående ändringar ställas ut för granskning under våren 2018.

Samhällsbyggnadsenheten



Fanny Hansson
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsenheten



Daniel Niklasson
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsenheten