



Detaljplan för del av Brännebacka 1:27 m.fl.

Samrådsredogörelse

Hur samrådet har bedrivits

Kommunstyrelsen beslutade att godkänna detaljplanen för samråd den 8 september 2021. Ett samrådsmöte i form av öppet hus hölls för sakägare och berörda i samlingsalen i Kommunens hus i Grästorp den 13 oktober 2021.

Samrådstiden varade mellan 20 september – 17 oktober 2021. Under samrådet inkom 12 yttranden.

Information om samråd har skickats till Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Trafikverket, Västtrafik, Räddningstjänsten, Post Nord, kommunala nämnder och förvaltningar, ledningsägare, sakägare och andra berörda. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Kommunens hus, biblioteket och på kommunens webbplats.

Detaljplanen har tagits fram med utökat förfarande.

Inkomna yttranden Länsstyrelsen

Bil. 1

Samlad bedömning

Länsstyrelsen bedömer att lokaliseringsutredningen anses vara tillräcklig för att motivera ianspråktagandet av den brukningsvärda jordbruksmarken. Länsstyrelsen bedömer således att planen inte innebär betydande påverkan på miljön.

Man anser vidare att vissa förtydliganden och åtgärder ska arbetas fram och redovisas i nästa skede av planarbetet för att Länsstyrelsen ska kunna godkänna planen, dessa avser fram för allt områdena buller och översvämning.

Länsstyrelsen bedömer, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att frågor som berör hälsa/säkerhet eller till risken för översvämning måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges i yttrandet för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Buller

Kommunen har gjort en översiktlig beräkning av buller utifrån Boverkets bullerberäkningsverktyg och dagens hastigheter och trafikmängder.

Länsstyrelsen anser att en översiktlig bullerberäkning behöver ange hur bullersituationen kan beräknas till ca 20 år framåt i tiden. Länsstyrelsen anser även att beskrivningen av bullersituationen behöver utgå ifrån trafikbullerförordningens krav när det gäller vilka



bullernivåer som behöver uppfyllas. Om kommunen har egna planeringsmål som har lägre ljudnivåer än trafikbullerföreningens krav så önskas det presenteras i planen.

Om kommunen inte anser att det behövs en särskild bullerutredning så ska det motiveras. Länsstyrelsen anser att en bullerutredning ska utföras om den översiktliga beräkningen kan visa att bullernivåerna ligger mindre än 5 dBA under riktvärdena.

I norra området mot väg 2544 finns ett par befintliga hus där det kommer att finnas byggrätter närmare vägen än de 25 meter som är beskrivna för att bullernivåerna ska klara 55 dBA. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver säkerställa hur bullersituationen kommer vara för denna del av planen.

Skyfall

Inom området finns flera större lågpunkter vilket gör att åtgärder krävs för att markanvändningen ska bli lämplig. Skyfallsutredningen visar vilka åtgärder som förbättrar förutsättningarna och flera av åtgärderna återfinns redan på plankarta, vilket Länsstyrelsen tycker är mycket positivt.

Länsstyrelsen bedömer dock att kommunen bör arbeta vidare med att säkerställa de åtgärder som är nödvändiga ur översvämningsspektiv. Detta gäller särskilt:

- Volymer och ytor för översvämningssytor/svackdiken
- Höjdsättning av vägar så att framkomligheten blir acceptabel

Länsstyrelsen noterar att skyfallsutredningen föreslår att höjdsättningen behöver regleras för bebyggelse inom lägre delar av område A, C och D. Inom del A saknas dock sådana bestämmelser vilket kommunen bör motivera.

Råd enligt 2 kap. PBL

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2:a kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. Länsstyrelsen har ett antal kommentarer som bör arbetas in i underlaget.

Naturmiljö

Länsstyrelsen är positiv till kommunens ambition att lämna och skapa grönområden inom planområdet. Det är dock viktigt att kommunen ser till att de partier med trädsamlingar som har höga värden enligt inventeringen sparas så långt som möjligt, särskilt med tanke på blomkålssvampen. I planbeskrivningen nämns att vissa träd eventuellt inte kommer kunna stå kvar på grund av dess stabilitet efter avverkning. Detta anser man att kommunen får utreda närmare då till exempel mellangrova ekar och tallar klarar utglesning bättre än gran eller andra mindre grova träd.

Dricksvatten

I planbeskrivningen anges att det kommer finnas tillräckligt med vattentryck i ledningarna till planområdet. Kommunen behöver även redovisas att det finns tillräckligt med kapacitet i vattentäcker och vattenreningsverket för att försörja ytterligare bebyggelse med dricksvatten.



Kulturmiljö

Planområdet berör inte riksintresse för kulturmiljövården eller övriga kulturvärden avseende bebyggelse. Länsstyrelsen anger för kännedom att planområdet däremot tangerar utpekad kulturmiljö vid Nossan, som presenterats i rapporten *Kulturmiljöer vid Nossan – Inventering och värdering* utförd av Länsstyrelsen Västra Götalands län 2016 och publicerad 2017. Den aktuella sträckningen Eklanda till Grästorp bedöms ha mycket högt kulturhistoriskt värde.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt 2 kap. 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken. En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta saknas, vilket gör det svårt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Jordbruksmark

Kommun har tagit fram en lokaliseringstudering där det aktuella planområdet jämförs med andra områden i kommunen. Länsstyrelsen bedömer att utredningen är tillräcklig för att motivera ianspråktagandet av den brukningsvärda jordbruksmarken.

Arkeologi

Länsstyrelsen vill upplysa om att ingrepp som ska ske närmare än 20 m från forn lämning L2020:9841 kräver tillstånd enligt kulturmiljölagen.

Avlopp

Enligt Länsstyrelsens information finns det kapacitetsbrister i Grästorps avloppsreningsverk. Av samrådshandlingen anges att det finns tillräckligt med kapacitet i avloppsreningsverket och att det även finns en avsiktsförklaring att också ansluta till Vänersborgs avloppsreningsverk. Det är viktigt att det finns tillräckligt med kapacitet för att ta emot avloppsvatten eftersom det kan bli omöjligt att koppla på planerad bebyggelse om det saknas kapacitet.

Biotopskydd

Om åtgärder som innebär skada på åkerholmen planeras behöver man först pröva om det är möjligt att få dispens. Dispens söks hos länsstyrelsen. Kommunen bör föreslå en kompensationsåtgärd som innebär att en ny åkerholme skapas och kommer omfattas av det generella biotopskyddet då skyddet försvinner när annan mark än jordbruksmark omger åkerholmen.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön och att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

Kommentar:

Buller

Planbeskrivningen kompletteras med en uträkning kring antalet trafikerörelser som uppskattas tillkomma vid år



2040, för att kunna bedöma hur bullerläget ser ut i framtiden. Planbeskrivningen kompletteras även med en uträkning av bullernivåer för befintliga bostadsfastigheter inom planområdet som ligger i nära anslutning till väg 2544, där 40 km/h gäller redan idag. Förtydligande görs även kring vilka riktlinjer för bullergränsvärden som tillämpats. Efter den översiktliga bullerberäkningen bedömer kommunen att man hamnar 5 dBA eller mer ifrån gällande riktvärden i trafikbullerförordningen, vilket gör att en särskild bullerutredning inte behöver tas fram.

Skylfall

Volym- och ytor för dagvattenhantering kommer ingå i en förprojektering av området, som görs till granskningen av detaljplanen. Höjdsättning av vägar samt höjdsättning för bebyggelse inom riskområden enligt dagvattenutredningen kompletteras i plankartan. Plankarta och planbeskrivning revideras utifrån förprojekteringen.

Naturmiljö

Träd som utgör en säkerhetsrisk kommer att behöva avverkas i och med exploatering av området enligt planförslaget. Naturvärdesinventeringen (NVI) som gjorts i samband med planprocessen visade på att identifierade områden med visst naturvärde kopplade till lövrik blandskog, död ved och äldre tallskog kan utgöra lämpliga platser för olika typer av kompensationsåtgärder om delar av områdena påverkas av exploatering. I och med genomförande av detaljplanen bör dessa kompensationsåtgärder genomföras för att bevara naturvärdena. Kommunen anser att i och med upprättandet av NVI tydliggörs aktuella åtgärder som ska vidtas om mark med visst naturvärde tas i anspråk, och således anser kommunen att befintlig utredning är tillräcklig och ingen ytterligare kommer att göras avseende naturmiljö.

Skyddsvärda träd inom planområdets norra delar bevaras i största möjliga mån genom att justera byggrätten för bostäder.

Dricksvatten

Efter samråd har en tryckflödesmätning gällande vatten utförts. Utredningen visar att det finns behov av att göra ytterligare mätningar, för att säkerställa vilka eventuella kompletteringar på vattennätet som kan bli aktuella. Dessa mätningar pågår under granskningstiden och eventuella åtgärder föreslås efter mätningarna.

Kommunens tekniska avdelning utreder vilka åtgärder som krävs för att vattenverket ska klara av ett fullt utbyggt Brännebacka. Det kan eventuellt bli aktuellt med ytterligare pumpar och/eller reservoarer, men får utredas mer noggrant vid planens genomförande. Grästorps kommun har idag tillstånd att ta vatten från Ryda grundvattentäkt och köper även in Lidköpingsvatten via Vara kommun. Utifrån befintliga tillstånd och avtal får kommunen ta tillräckligt med vatten från dessa källor för att Brännebacka ska kunna byggas ut. Intentionsavtalet med Vänersborgs kommun gör också att större mängd vatten kan transporteras in till vattenverket.

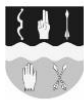
Kulturmiljö/ arkeologi

Kommunen noterar informationen.

Avlopp

Kapacitetsutredningen för avloppsnätet har kompletterats efter samråd. Utredningen visar att den befintliga pumpstationen vid Brännebacka Östra har tillräcklig kapacitet för det nya exploateringsområdet. Det finns också möjlighet att i framtiden parallellköra två pumpar i den befintliga stationen och på så sätt öka dess kapacitet ytterligare. Den befintliga pumpstationen är redan dimensionerad för ytterligare en pump om behovet skulle uppstå. Utredningen visar också att huvudstammen till reningsverket har tillräcklig kapacitet för att klara av det nya Brännebacka.

Utredning gällande reningsverkets kapacitet pågår under planarbetet och tekniska avdelningen ser över vilka åtgärder som kan bli aktuella på sikt. Planens genomförandetid är lång och det kan bli aktuellt med kompletterande anordningar kring reningsverket i framtiden. Detta utreds då behovet uppstår. Det finns även en



avsiktsförklaring med Vänersborgs kommun som kommer möjliggöra för ytterligare 350 hushåll att lämna ifrån sitt avlopp.

Koppling till miljömålen

Planbeskrivningen kompletteras med en text kring de miljömål som berörs och det förklaras vilken påverkan exploateringen har på dessa.

Jordbruksmark

Kommunen noterar informationen.

Biotopskydd

Berörd åkerholme är lokaliserad inom mark som föreslås regleras av NATUR. Som Länsstyrelsen beskriver försvinner det generella biotopskyddet när annan mark än jordbruksmark kommer att omge åkerholmen. Om behovet av att flytta åkerholmen uppstår ska dispens för detta ansökas om. En planbestämmelse om detta har lagts till i plankartan.

Behovsbedömning

Kommunen noterar informationen.

Lantmäteriet

Bil. 2

Användningsbestämmelser

Planbestämmelsen för användningen GÅNG & CYKEL färgas grå i listan bland planbestämmelserna samtidigt som användningen är vit i plankartan. Användningen ska enligt Boverkets rekommendationer vara grå även i plankartan. Det finns ingen avgränsande användningsgräns på vissa håll mot användningen GATA, detta måste rättas till. Utöver det bör även beteckningen redovisas i plankartan för norra delen av planområdet för att öka tydligheten. Samma sak gäller även för remsan med den förmodade användningen NATUR i planområdets östra del (i plankartan för norra delen).

Ett område med användningen GATA i planområdets nordvästra del avgränsas med användningsgräns mot annan allmän platsmark GATA. Detta förefaller vara onödigt då det är samma användning på bägge sidor användningsgränsen.

Planbestämmelsen för kvartersmark, Teknisk anläggning, har olika färgnyanser mellan plankarta och listan med planbestämmelserna. Detta måste justeras så att färgerna stämmer överens.

Utnyttjandegrad

I detaljplaner som tas fram enligt PBL får kommunen när det gäller fastighetsindelningen endast reglera största respektive minsta fastighetsstorlek (i kvm) utan att upprätta fastighetsindelningsbestämmelser. Planbestämmelsen med beteckningen d₁ reglerar inte fastighetsstorleken på korrekt sätt. Om kommunen avser att använda sig av fastighetsindelningsbestämmelser istället ska det tas upp som administrativ bestämmelse med en redovisning av prövning enligt bl.a. fastighetsbildningslagen i planbeskrivningen.

Grundkarta

- Teckenförklaring till grundkartan saknas.
- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.



- Angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd saknas.

Administrativ gräns

I listan bland planbestämmelserna kan administrativ gräns tas bort, då den inte återfinns i plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Med begreppet huvudmannaskap i en detaljplan avses normalt sett vem som är ansvarig för de allmänna platserna. I 1 kap. 4 § PBL definieras allmän plats som gata, väg, park, torg eller annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.

Det är bra om begreppet huvudman/huvudmannaskap reserveras för ansvaret för allmänna platser och att andra former av ansvar (t.ex. vem som har hand om VA och elförsörjning) beskrivs med andra termer än huvudmannaskap för att undvika otydlighet och risk för sammanblandning.

Markansvisningsavtal

I planbeskrivningen anges att markansvisningsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att genomföra markansvisningar, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Kombination enskild + allmän kvartersmark

Det förekommer i planen kombinationer av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet.

Användningarna S (Skola) betraktas som allmän kvartersmark och R (Kultur och fritid, redovisas som besöksanläggning i planhandlingarna) kan betraktas som både allmän och enskild kvartersmark. Till allmän kvartersmark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd.

Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis finns möjligheten att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära inlösen av området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, t.ex. genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella



problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Befintliga detaljplaner

Av planbeskrivningen bör det framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planområdet. Det är viktigt för allmänheten att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.” Glöm inte att kontrollera så att gällande plan/planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten, ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. ”Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta fastighetsbildningsåtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten. Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund.

Kommentar:

Användningsbestämmelser

Kommentarerna kring användningsbestämmelser korrigeras i plankartan.

Utnyttjandegrad

Planbestämmelsen som felaktigt reglerar fastighetsstorleken kompletteras och byts till att reglera minsta fastighetsstorlek.

Grundkarta

Planhandlingarna kompletteras med en teckenförklaring, aktualitetsdatum samt koordinatsystem.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Planbeskrivningen har uppdaterats och tydliggjort förhållandet mellan olika huvudmän.

Markanvisningsavtal

Planbeskrivningen har kompletterats.

Kombination enskild + allmän kvartersmark



Problematiken som Lantmäteriet beskriver med allmän och enskild kvartersmark uppkommer vid all användning av bestämmelser som kan betraktas som både allmän och enskild. Plankartans utformning grundas i att kunna skapa en flexibel plan och inte vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte. Marken har utvärderats och gällande förslag bedöms vara det bäst lämpade utifrån planens syfte. I planbeskrivningen motiveras kombinationen av allmän och enskild kvartersmark genom att kunna skapa en flexibel lösning efter kommunens föränderliga behov. Kombinationen av B bostadsändamål och R besöksanläggning i områdets norra del syftar till att inte göra befintlig verksamhet planstridig. Kombinationen av S skoländamål, beteckning B bostadsändamål och C centrumändamål syftar till att skapa en flexibilitet för när en förskola kan tänkas vara aktuell på platsen. Vidare har inte utformning av verksamheter som ryms inom R besöksanläggning, S skoländamål och C centrumändamål studerats vidare vilket gör att skilja på allmänna och enskilda former av kvartersmark inte varit aktuellt.

Befintliga detaljplaner

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning angående påverkan på befintliga detaljplaner.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Planbeskrivningen kompletteras med en karta över aktuella marköverföringar och avstyckningar samt övriga fastighetsbildningsåtgärder, för att öka tydligheten för läsaren.

Trafikverket

Vägar

Planområdet ligger i anslutning till de statliga vägarna 47 och 2544. En dialog om eventuellt övertagande av de i planen berörda vägarna pågår mellan Grästorps kommun och Trafikverket.

Buller

Trafikverket noterar att gällande bullervärden uppfylls för planerad bebyggelse i befintlig trafikmiljö (70 km/h).

Farligt gods

Väg 47 är farligt gods-led fram tills ny sträckning är färdigbyggd och öppen för trafik. Det innebär att dagens situation sannolikt är rådande när detaljplanen antas. Rekommendationen är att inte tillåta bostäder inom ett avstånd om 75 meter från farligt gods led. Vidare behöver en riskutredning tas fram utifrån denna aspekt.

Dagvatten

Trafikverket noterar att dagvatten planeras tas om hand lokalt och avledas i nya diken parallellt med väg 2544. Inget dagvatten avleds till de statliga vägdikena.

Medfinansieringsavtal

För åtgärder på det statliga vägnätet som eventuella överfarter över väg 2544, nya anslutningar etc. krävs att medfinansieringsavtal träffas mellan Grästorps kommun och Trafikverket.

Kommentar:

Vägar

Det pågår diskussion kring övertagande av del av väg 47, i samband med att den tunga trafiken leds om till Östra vägen, som går öster om tätorten. Kommunalt övertagande av en del av väg 2544 kan också bli aktuellt då utbyggd



plan innebär bebyggelse på båda sidor om vägen. Gränserna för tätbebyggt område kan bli aktuella att revidera. Dialog förs fortsättningsvis mellan Trafikverket och kommunen om ett kommunalt övertagande av dessa vägar.

Buller

Kommunen noterar informationen.

Farligt gods

Väg 47 genom Grästorps tätort är inte utpekad som någon rekommenderad väg för farligt gods, varken primär eller sekundär väg. Således har en riskutredning inte bedömts vara nödvändig. Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om att farligt gods endast färdas på en mindre sträcka av väg 47 och där planområdet ligger utom berört område.

Dagvatten

Efter samråd genomförs en förprojektering av vägar samt dagvatten för att säkerställa att dagvatten tas omhand och avleds på rätt ställe. Plankarta kommer att revideras utefter förprojekteringen.

Medfinansieringsavtal

Om och när ett medfinansieringsavtal blir aktuellt, initierar kommunen att avtal skrivs och tar kontakt med Trafikverket i frågan.

Räddningstjänsten

Vad räddningstjänsten erfar medger den föreslagna planen byggnation av flerbostadshus upp till sex våningar samt byggnation av en centralt belägen förskola, centrumanläggning eller liknande. Räddningstjänsten bedömer att planområdets storlek och typ av byggnation medför att tillgång till släckvatten behöver utredas. Placering och utformning av brandposter bör ske i samråd med räddningstjänsten.

Räddningstjänsten upplyser även om att deras förmåga är begränsad till att via utskjutsstege bistå med utrymning från fönster i byggnader där öppningens underkant ligger högst 12 meter över marknivå. Högre byggnader måste således projekteras så att utrymning kan ske utan hjälp av räddningstjänsten.

Kommentar:

Kapacitetsutredning gällande vatten utreds vidare fram till ett antagande av planen, för att säkerställa tillräcklig kapacitet för släckvatten. Kommunen har i samspråk med räddningstjänsten placerat ut möjliga lägen för brandposter utefter räddningstjänstens behov.

Gällande begränsad tillgång till utskjutsstege kompletteras planbeskrivningen med upplysning om att utrymningsväg blir en fråga för kommande exploatör att lösa detta inom den egna fastigheten.

Post Nord

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.



2020/43

Kontakta PostNord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintlig detaljplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Kommunen noterar informationen.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Kommunen noterar informationen och förtydligar i planbeskrivningen vem som bekostar eventuella ledningsflyttar.

Västtrafik

I närhet till området finns hållplats Ågatan, vilken trafikeras av linje 640. Närmsta hållplats för linje 1 express, som har ett större utbud, är Jon Jespersgatan. Linje 1 express är en busslinje där framkomligheten, restiden och tidhållningen behöver prioriteras för att vara attraktiv för så många som möjligt längs sträckningen. Därför är det inte lämpligt med fler stopp på vägen in i Grästorp än dagens antal. Västtrafik för gärna en parallell dialog om kommunen anser att det finns bättre lokaliseringalternativ av expressbushållplatser i och med att planområdet byggs ut. Till en början ser vi dock att Jon Jespersgatan är ett bra komplement till resecentrum. En flytt av Ågatan kan vara motiverad i samband med genomförande av planen, för att skapa bra avstånd till och mellan hållplatser för linje 640. Tillgängligheten till hållplats genom goda cykel- och gångvägar till hållplats och resecentrum är viktigt för ökat hållbart resande.

Västtrafik kompletterar sedan sitt yttrande kring linje 1 express, närmaste hållplats är Grästorp resecentrum och bussen stannar inte på Jon Jespersgatan, som tidigare meddelat.

Kommentar:

Precis som Västtrafik anser kommunen att hållplats Jon Jespersgatan skulle vara ett bra komplement till hållplats Grästorp resecentrum, på linje 1 express. För att utveckla alternativa färdvägar från bil är kollektivtrafik ett bra komplement. För att planområdet ska få så goda förhållningar som möjligt avseende alternativa färdmedel kommer kommunen återkoppla till Västtrafik för att diskutera huruvida Jon Jespersgatan alternativt Ågatan kan öppnas för ett hållplatsstopp, då byggnationen kommit igång.

Ekarnas golfklubb

Ekarnas golfklubb ligger i nära anslutning till planområdet och har synpunkter på bebyggelsen som ligger intill hål 2 och hål 3 samt vägen däremellan.

Hål 2

Klubben menar att de närmaste husen intill detta hål kan komma i spel vid en felträff där bollen går åt vänster och mot husen. Golfklubben föreslår att man gör en grov utstakning i fält av dessa



2020/43

tomter för att göra en bättre och mer precis bedömning. Vidare anser man att skogsområdet mellan nämnda hus och hål 2 blir en rolig lekplats för barnen i området och det behöver därför skyddas mot eventuella golfbollar som slås från tee. Speciellt då det planeras nedtagning av vissa träd, söder och öster om green, för att förbättra ljusinsläpp och växtbarheten samt att skogen kan behöva glesas ut för att öka ljusinsläppet för de fastighetsägare som kommer äga tomter där.

Hål 3

Barnens säkerhet vid lek i skogen måste ses över då hål 3 ligger i nära anslutning. Även här finns det planer på att ta ner en del träd för att öka ljusinsläppet runt gul och röd tee.

Vägen mellan hål 2 och 3

Här åker förekommande fordon på en golfbana, från elbilar till tyngre maskiner såsom traktorer med vidhängande aggregat. Detta kommer att ske dagligen mellan kl. 05.30-17.00. Golfklubben menar att det kommer påverka de husen som ligger mitt emellan hålen och den husgrupp som tangerar vägen. Två olägenheter, som klubben kan se, är barn i området och en trafikerad och delvis skymd väg med tyngre samt ibland tysta fordon. Oljuden som fordonen alstrar kommer att upplevas störande, speciellt tidigt på morgonen. Problemen som golfklubben ser kan säkert planeras och åtgärdas. Klubbens bankommitté och banchef, kan och vill vara behjälpliga i detta arbete.

Kommentar:

I dialog med golfexpertis har plankartan utformats efter praxis för uträknad påverkansområde av golfbanor vilka ligger på +15 % felmarginal vid utslag för samtliga håltyper. Bedömningen har gjorts att bostäder ligger utom fara och någon vidare utredning har inte bedömts vara nödvändig. Kommunen har även tillsammans med golfklubben varit ute på plats vid aktuella utslag, och konstaterat att någon fara inte föreligger.

Vidare finner kommunen att en gallring av träd är positivt då sikten för både golfspelare och besökare i skogen förbättras. Kommunen uppmanar till att sätta upp skyltar för att informera besökare om golfbaneverksamheten.

Vägen i fråga ligger utanför planområde och risken för höga bullervärden bedöms vara liten.

Kommunen noterar golfklubbens synpunkter och för vidare dialog gällande utformning av bostads kvarteren som hamnar närmast golfbanan.

Sakägare 1

Fastighetsägaren har synpunkter på den planerade gång- och cykelvägen i östra ytterkanten av planområdet, som är tänkt att kopplas samman med gång- och cykelvägen invid väg 47.

Fastighetsägaren önskar att den förläggs precis bredvid väg 2544 och att man flyttar befintligt dike inåt mot privat bostadsfastighetsmark. Dels för att det ska bli en naturlig gräns och dels för att diket behövs för avvattnings av privat tomtmark vilket gör att diket inte får blockeras.

Fastighetsägaren poängterar även att Trafikverket i ett tidigare skede har höjt väg 2544.

Höjdsättningen i terrängen av den nya gång- och cykelvägen är viktig för att utfarten till den privata bostadsfastigheten ska bli vettig.

Kommentar:

Detaljplaneförslaget är utformat efter bland annat utredning för dagvattenutredning. Till granskningskedet har planförslaget kompletterats med en förprojektering för att bland annat utreda lämplig höjd, volym och lokalisering av diken och gång- och cykelvägar. Alla utredningar som görs i samband med detaljplanen syftar till att visa ett bedömningsunderlag för att på ett lämpligt sätt, utifrån



både framtida och befintlig bebyggelse, kunna reglera lämplig markanvändning. Planbeskrivningen och plankartan kompletteras efter resultatet från förprojekteringen.

Sakägare 2

Fastighetsägaren har meddelat att man fick möjlighet att ansluta egen fastigheten till det kommunala vatten- och avloppsnätet, i samband med att Brännebacka Östra byggdes ut. Även grannfastigheten fick samma möjlighet. Ledningarna drogs i västra kanten av båda fastigheterna med förbindelsepunkt på kommunens fastighet Brännebacka 1:27. Enligt fastighetsägaren ligger VA-ledningarna dragna inom fastigheten Brännebacka 1:30.

Fastighetsägaren vill upprätta ett servitut till förmån för fastigheten Brännebacka 1:28 belastande Brännebacka 1:30. Det behöver säkerställas om kommunen äger ledningarna fram till Brännebacka 1:28, eftersom kommunen i så fall kan behöva en rättighet. De aktuella VA-ledningarna för området är inte inmätta idag vilket bör göras för att se om ett u-område där ledningsrätt kan bildas blir aktuellt inom planen.

Fastighetsägaren gav även kommunen som förslag på en mindre uppsamlingsdamm bakom Brännebacka 1:30. Ägaren gav också förslag på att man skulle kunna utveckla redan befintligt dike mellan fastigheterna Brännebacka 1:30 och 1:28 och föra dagvattnet vidare mot vägdkiket längs Tengenevägen.

Kommentar:

Ledningarna har mätts in och det kan konstateras att de ligger inom Brännebacka 1:30. Ett u-område har lagts in på plankartan där en rättighet kan bildas till förmån för kommunen, som är ägare till ledningarna fram till förbindelsepunkten på Brännebacka 1:28. Dagvattenfrågan ses över och förprojekteras inför granskningen.

Dike längs med Trafikverkets väg avser avvattning av vägområdet och tar således inte emot vatten från andra fastigheter eller anläggningar.

Sakägare 3

Fastighetsägaren har synpunkter kring framtida regn/dagvatten som kommer från Brännebacka 1:27 och planområdet till Strandvägen. På fastighetsägarens hus ligger bottenplattan på en höjd av 57,5 m. På tomten finns en pool där det ligger frigolit under och runt den för att minska byggtyngd/marktryck vid byggnation, vilket gör att frigolitens första lager ligger på ca 55,5 m. Fastighetsägaren har även en 100 mm dränering där under på en höjd av ca 55,2 m. Om nya hus på Brännebacka 1:27 ligger på 58 m och dräneringen under pool ligger på 55,2 m är differensen 2,8 m under (frigolit under och runt hus ligger på 55 m på vissa ställen).

Om regn/dagvatten går upp på Brännebacka 1:27 kommer det troligen att rinna efter cykelväg ner över Tengenevägen (2254) mot Strandvägen ner mot grönområde. Det kommer då lyfta all frigolit runt och under min pool vilket troligen lyfter hela altanen.

Det finns 2 pooler på Strandvägen och 1 pool på Ankarevägen, vilka alla kan få problem om stora dagvattenvolymer kommer flödande som ytflöde (se räkneexempel under).

Fastighetsägaren har fått info att det ligger ett 300 mm rör för dagvatten fram till nya bostadsområdet som skall klara avrinningen under framfart till Strandvägen. Fastighetsägaren är



orolig för om det skulle komma ett häftigt 100-års regn på t.ex. 150 mm ger det 1500 kubikmeter per hektar och dygn på hela området. På 22 ha blir det 33000 kubikmeter per dygn.

Fastighetsägaren tror inte att marken inom planområdet klarar av att suga upp sådana volymer + lagt 300 mm dagvattenrör ner till Nossan. Det måste minst läggas ett breddavlopp som kan ta stora volymer ner mot Nossan.

Att gå från 300 mm till 600 mm ökar flödet 3 ggr x 2 st.

T.ex. 1 st 600 mm rör ett vid Strandvägen ner mot Nossan under planerad cykelväg + 1st 600 mm rör i dike vid Ankarvägen ner mot Nossan. Det borde klara tillräckliga volymer från nytt bostadsområde så inte regn/dagvatten kommer över till från Brännebacka 1:27 till ”Östra Brännebacka”, se bilagd ritning.

En specialist måste räkna på detta så inte det är för små avloppsrör som läggs.

Jag vill mycket gärna få info vilket beslut som ni tar i detta ärende samt bli kallad till nästa samrådsmöte för att se så ni tar hänsyn till detta.

I övrigt har ni gjort en otroligt bra detaljplan för Brännebacka 1:27 och vi ser fram mot att det börjar byggas snarast.

Kommentar:

En förprojektering över dagvattenåtgärder har utförts inom planområdet för att säkerställa att de vattenmängder som förväntas komma vid ett 100-årsregn kan fördröjas och tas om hand inom planområdet. Nya gator inom planområdet har även höjdsatts utefter förprojekterings inmätningar och resultat, för att undvika översvämningar. Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats efter föreslagna åtgärder i förprojekteringen.



Sakägare 4

Fastighetsägarna tycker det känns som ett mycket gediget och genomarbetat förslag som kommer öka kommunens attraktionskraft att få hit fler innevånare vilket är positivt.

Detaljplanen ser mycket luftig ut och verkar komma kunna bjuda in till flera olika aktiviteter för barn i alla åldrar vilket är bra.

Enligt de plankartor (Norra och Södra) som ligger på kommunens hemsida idag (2021-10-17) kan fastighetsägarna utläsa att det i södra områdets södra kvarter i huvudsak kommer bli villor/parhus med en nockhöjd på max 7 meter, medan högre hus är planerade i området Norra och i södra områdets norra del närmast nuvarande skogsparti. Detta anser fastighetsägarna är positivt ur flera punkter. Dels att det är lägre byggnader i södra delen som i mindre utsträckning "tar kvällssol" från nuvarande Brännebackaområde samt att ändå bereda plats för högre hus på en plats som ej borde störa befintliga byggnader nämnvärt. Och med det öka antalet invånare. Fastighetsägarna önskar att maxhöjden på 7 meter i södra delen ej ska höjas.

Fastighetsägarna förutsätter att kommunen kommer säkerställa en låg hastighet (max 40 km/h, helst med farthinder av något slag) på nuvarande genomfartsväg som idag har 70 km/h som hastighet. Detta då det redan idag är många barnfamiljer med små barn och fler lär det bli när nya området byggs. Dessa ska ju någon gång åka till t.ex. skola och behöver då korsa vägen, varvid man även förutsätter säkra övergångar och gång-/cykelbanor in till de centrala delarna av Grästorp.

Kommentar:

Kommunen har reviderat högsta nockhöjd från 7 meter till 9 meter för att kunna tillmötesgå en bredare marknad. En skuggstudie har tagits fram utifrån de nya högre nockhöjderna, som visar att skuggförhållandena inte medför någon negativ skuggpåverkan vare sig på nytillkommen eller befintlig bebyggelse. Skuggstudien redovisar förhållandena under flera perioder under ett år och redovisas i planbeskrivningen.

Kommunen har som ambition att ta fram en lokal trafikföreskrift för väg 2544, Tengenevägen, där man ger förslag om en sänkt hastighet till 40 km/h. Det förs en dialog med Trafikverket kring detta då vägen idag är statlig. Hastighetsbegränsande åtgärder samt säkra passager är också en fråga som kommer ses över där kommunen har samtal med Trafikverket.

Miljö- och byggnadsnämnden

Bedömning/yttrande

Miljö och byggnadsnämnden har tillsynsansvar enligt miljöbalken.

Framförda synpunkter nedan faller inom miljöbalkens område och bör tas hänsyn till i samhällsplaneringen. Att åtgärda brister som inte beaktats i den fysiska planeringen kan innebära omfattande och kostsamma insatser.

Förorenad mark



Markundersökningen ska kompletteras med prover inom två områden. Första området är jordbruksområdet i den södra delen av detaljplanen, där det ska tas ett extra prov i mitten av åkermarken med hänsyn på DDT. Detta för att säkerhetsställa koncentrationsvariationer då det detekterades DDT:er i södra delen men i låga koncentrationer. Det ska tilläggas att även om DDT:er finns i låga koncentrationer så innebär det inte fri användning av överskottsmassor utan ska anmälas om de ska läggas utanför jordbruksområdet, då föroreningen är toxisk.

Det andra området är den norra delen av detaljplanen där det planeras friluftsområde Här ska det provtas längs väg 47 med hänsyn på PAH:er, alifater och aromater m.m. då dessa är vanligt förekommande från trafik. Detta är viktigt då det är tänkt att bli områden för aktivitet och lek, då det ställs samma krav på arken, KM (känslig markanvändning) som vid bostäder.

Provtagningen ger även underlag för hur masshanteringen ska ske för projektet. Vilket gör att man i ett tidigt skede kan planera för vart överskottsmassor ska transporteras samt att kunna kontrollera att mottagare av massorna har erforderliga tillstånd för att ta emot dem.

Startbesked får inte ges för markarbeten förrän anmälan för en avhjälpande åtgärd i förorenad mark, enligt §28 i förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899), lämnats till miljö- och byggnämnden och att den har besvarats.

Det krävs även en anmälan till nämnden om man planerar att återanvända massor inom projektet, det vill säga en anmälan om att använda avfall i anläggningsändamål (kod enligt miljöprövningsförordningen 90.140). Det ska i anmälan framgå tydligt vilka massor som man har tänkt återanvända och vart dessa massor ska läggas.

Det råder informationsplikt för den som påträffar eller misstänker föroreningar i marken.

Miljö kvalitetsnormer

Nämnden anser att inför granskningsskedet så behöver man ha utrett om MKN för vatten i Nossan påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Naturvärden, grön infrastruktur och ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är alla de grundläggande nyttigheter som ekosystemen tillhandahåller oss människor och som är nödvändiga för vår överlevnad, välfärd och livskvalitet det är till exempel biologisk mångfald, möjlighet till rekreation, vattenrening, grundvattenbildning, klimatreglering med koldioxidbindning, jordbildning, erosionskontroll och de har även förmågan att lindra konsekvenserna av naturkatastrofer och stabiliserar ett förändrat klimat.

Ekosystemtjänster är viktiga för en långsiktigt hållbar utveckling av samhället. Ekosystemtjänster är alla de produkter och tjänster som naturens ekosystem ger människan och är viktiga för en långsiktigt hållbar utveckling. Dessa produkter och tjänster ger oss människor och vårt samhälle flera nödvändiga tjänster som utgör grunden för vår välfärd och livskvalitet.

Det saknas en ekosystemtjänstanalys över området, en analys av ekosystemtjänster som kartlägger de livsnödvändiga naturnyttor som området bidrar med.



2020/43

Det saknas även en analys över den gröna infrastrukturen in mot och i tätorten och specifikt över naturen i detaljplaneområdet och dess förbindelse med det smala stråket d.v.s. gröna korridoren som löper utefter Nossan. Naturen med skog som finns i detaljplaneområdets norra del är ett smalt naturområde och del i en befintlig grön infrastruktur som löper mellan golfbana och jordbruksmark och som förbinder naturmark med Nossan. Den utgör en värdekärna och refug för ekosystemtjänster och är kvarvarande rest av naturmark i en av de få gröna kilar som sträcker sig in mot Nossan och tätorten.

Naturområdet har ett påtagliga natur- och biotopvärden i det annars uppodlade fullåkerlandskapet. I inventeringen framgår att det finns påtagliga naturvärden i området som utgörs av biologisk mångfald med naturvårdsarter, grova skyddsvärda träd, grova tallar, rik epifytflora på aspar, blandskog, död ved, småvatten, stenröse och lövbryn. Öppna diken är värdeelement i det annars täckdikade åkerlandskapet.

Naturinventeringen är genomförd i november månad och det är inte en lämplig period att göra inventering i. Eftersom majoriteten av alla växter, fåglar, groddjur, svampar och insekter har försvunnit vid den årstiden. Till exempel är småvattnet ett viktigt habitat för salamander och groddjur. Det är direkt olämpligt att glesa ut eller bygga i naturområdet eftersom många ekosystemtjänster skulle skadas av en exploatering och den gröna infrastrukturen skulle tas bort och brytas av.

Buller

Nämnden instämmer att ytterligare utredning gällande påverkan av risk för störning från hunduppfödningen behöver utredas vidare.

Dagvatten

Hur säkerställs det i plan att man inom egen tomtgräns ska klara att fördröja 20 mm/m² hårdgjord yta?

Enligt gjord dagvattenutredning så är det viktigt när det gäller översvämningszonerna att det krävs en relativt bred yta för att kunna få tillräcklig kapacitet och att detta behöver tittas närmare på för lämplig lösning i det fortsatta arbetet. Detta behöver vara klargjort till granskningshandlingen.

Storlek på dammar och översvämningsytor bör regleras i plan för att säkerställa dagvattenanläggningars/översvämningsytors kapacitet.

Enligt uppgift kommer kommunen att ha ansvaret för dagvattenanläggningen då det betraktas som ett verksamhetsområde enligt §6 LAV. Det är viktigt att det finns en dagvattenhanteringsplan som belyser ansvars- och underhållsfrågorna kring den långsiktiga skötseln av dagvattensystem. Det är viktigt att det finns skötselplaner för dagvattenanläggningarna.

Installation av dagvattenanläggning inom detaljplanelagt område är enligt miljöbalken en miljöfarlig verksamhet och ska anmälas till miljö- och byggnämnden. Om fotbollsplaner/lekområden ska anläggas med konstgräs ska det installeras avskiljare för plastpellets som följer med dagvattnet. Detta för att förhindra att microplaster/plaster sprids till våra vattendrag. Det kan även bli aktuellt att installera oljeavskiljare om det ska anläggas större parkeringsplatser som ska beaktas vid anläggning.

Radon

Nämnden instämmer i kravet om att byggnaderna ska uppföras med radonskydd.



Enligt Strålskyddsmyndighetens nationella handlingsplan för radon, kan även låga radonhalter i mark leda till radonhalter över riktvärdet om ett hus är otätt mot marken. Nya byggnader bör därför, enligt dem, alltid uppföras med radonskyddande konstruktion mot marken för att undvika inflöde av radon.

Radonmätning bör utföras efter färdigställande för att kontrollera att radonhalten inte överstiger 200 Bq/m³ i inomhus.

Uppvärmning

Bergvärme är det mest efterfrågade uppvärmningssystemet. Den kompletterande geotekniska undersökningen bör därför även innehålla en utredning gällande möjlighet och förutsättningar för borring av bergvärme samt hur många borrhål som området totalt klarar av.

Förskola

Viktigt att träd sparas på grönytan som ligger i anslutning till förskoletomten och då inte enbart utifrån naturmiljön utan även för att skydda barnen mot UV-strålning.

Miljö-Hälsa anser att det är viktigt att miljön utformas med solskydd (t.ex. i form av träd och växtlighet) för att skydda barnen mot UV-strålning. Växtligheten och spännande lekställen i skuggan minskar exponeringen för UV-strålning med nära hälften. Vilket gör att planeringen av utemiljöer för barn till en viktig hälsofråga. Skuggande växtlighet i sydväst ger bra solskydd mitt på dagen. Placera gärna attraktiva lekmiljöer där.

Utformning av miljön och möjlighet till skugga

Viktigt med möjlighet till skugga och gröna ytor. Växtlighet och spännande lekställen i skuggan minskar exponeringen för UV-strålning. Planeringen av utemiljöer för barn är därför en viktig hälsofråga.

Miljömålet säker strålmiljö – viktigt att skydda barn mot stark UV-strålning så att de inte drabbas av hudcancer senare i livet.

Hantering av överskottsmassor

Ett avsnitt om masshantering/överskottsmassor bör finnas med i planbeskrivningen. Syftet bör vara att upplysa om att hanteringen av massor, avsättning och behov ska ingå i projekteringen i tidigt skede och helst lösas inom projektet.

Vatten och avlopp

Det är viktigt att säkerställa att avloppsreningsverket har kapacitet för att klara påkopplingen av den planerade exploateringen.

Möjlighet till kollektivtrafik

Saknar information om det finns kollektivtrafik i anslutning till området.

Hantering av snö vid snöröjning

Strategi för hantering av snö vid snöröjning bör finnas. Rekommendation är att det läggs på en gräs- eller grusad yta med möjlighet till infiltration.

Avfall

Det är viktigt att det planläggs så att det finns utrymme för källsortering.



Det är även viktigt att när nya områden planläggs att även titta på om det behövs nya återvinningsstationer då den närmsta befintliga kanske inte har kapacitet att ta emot en ökad mängd avfall.

Eltransformatorstationer

Det är viktigt att ytor för de transformatorstationer som behövs placeras på erforderligt skyddsavstånd till bostadsbebyggelse. Likaså gäller för de kabelskåp som ska uppföras.

Kommentar:

Förorenad mark

Ensucon har kompletterat med ytterligare två provpunkter gällande DDT på åkern samt en provpunkt gällande PAH:er nära väg 47. Resultatet finns bifogat till granskningshandlingarna och visar inte några överstigande halter jämfört med riktvärden.

MKN

Noteras. Utifrån resultatet från dagvattenutredningen görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Nossan.

Naturvärden, grön infrastruktur och ekosystemtjänster

Naturvärdesinventeringen har följt NVI-standarden (SIS 199000:2014) vid genomförande. Enligt denna är det inte tillåtet att inventera under perioden 1/12 - 31/3 med hänsyn till ansaknad av arter och svårinventerade förhållanden. Däremot är det tillåtet att inventera fram till 30/11 i Götaland och Svealand förutsatt att det är snö- och isfritt. I NVIn bedömdes den damm som finns i området nordvästra del utgöra ett potentiellt reproduktionsvatten för groddjur. Dammen ligger inom föreslagen naturmark och således begränsas möjligheter till ingrepp i området. Skyddsvärda arter skyddas genom annan lagstiftning och inte genom användningsbestämmelser i detaljplan.

Beträffande ekosystemtjänster har planbeskrivningen kompletterats med en beskrivning av detaljplanens antal berörda mål av Sverige 16 miljö kvalitetsmål, däribland målet om ett rikt växt- och djurliv. Vidare har även planbeskrivningen kompletterats med en ekosystemtjänstanalys samt en analys över grön infrastruktur.

Buller

Kommunen har med hjälp av Trivectors bullerberäkningsverktyg fått fram översiktliga bullervärden för planområdets olika bebyggelseområden, både ny bebyggelse och befintlig bebyggelse. Den ekvivalenta ljudnivån ligger mer än 5dbA ifrån gällande gränsvärden, och någon vidare bullerutredning bedöms därför inte som nödvändig.

Hunduppfödningen

Kommunen har tillsammans med Länsstyrelsen diskuterat frågan avseende störningar från verksamheten med hunduppfödning. I dialog med Länsstyrelsen bedömer kommunen att med möjlighet till uppförande av skydd invid berörd verksamhet att tillräckliga åtgärder vidtagits. Dialog har även först med ägare till hunduppfödningen för att ta reda på hur djuren skulle kunna påverkas av exploateringen. Det är inte troligt att exploateringen påverkar djuren så att mer ljud skulle kunna uppstå.

Dagvatten

En förprojektering av planförslaget har utförts fram till granskningsskedet. Förprojekteringen visar bland annat på lämpliga dagvattensystem och utformningen av dessa i förhållande till resultatet i dagvattenutredningen. Resultatet från förprojekteringen kompletterar planförslaget.



Radon

Kommunen noterar informationen.

Uppvärmning

Detaljplanen styr inte val av uppvärmningssystem men uppvärmning av husen bör planeras med hänsyn till energieffektivitet och minimal klimatpåverkan.

Anläggning av bergvärme och förutsättningarna för detta har kompletterats i planbeskrivningen.

Förskola och utformning av miljön och möjlighet till skugga

Träd som kan bevaras i och med ett genomförande planförslaget ses som positivt.

För andra skydd gällande UV-strålning är detta något som varje enskild byggnation hanterar i ett projekteringsstadium. Således är detta en fråga som hanteras vid ett senare skede och inte inom detaljplaneprocessen.

Överskottsmassor

Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om hur eventuella överskottsmassor ska hanteras inom projektet.

Vatten och avlopp

Utredning gällande reningsverkets kapacitet pågår under planarbetet och tekniska avdelningen ser över vilka åtgärder som kan bli aktuella på sikt. Planens genomförandetid är lång och det kan bli aktuellt med kompletterande anordningar kring reningsverket i framtiden. Detta utreds då behovet uppstår. Det finns även en avsiktsförklaring med Vänersborgs kommun som kommer möjliggöra för ytterligare 350 hushåll att lämna ifrån sitt avlopp.

Kollektivtrafik

Vid sida 22 i planbeskrivning behandlas kollektivtrafikfrågan.

Hantering av snö

Gatorna är utformade med tillräcklig bredd för hantering av snömassor. Vidare löses inte frågan inom det specifika planfallet utan hanteringen följer kommunens rutin för snöröjning.

Avfall

Kommunen noterar informationen.

El transformatorstationer

Kommunen noterar informationen.



Justeringar i planhandlingarna

Utöver redaktionella ändringar har följande ändringar gjorts inför granskningen.

Plankarta

- Plankartan kompletteras med u-område för berörda underjordiska ledningar.
- Användningsbestämmelsernas visualisering i plankartan kompletteras.
- Teckenförklaring avseende grundkarta kompletteras till plankartan.
- Bestämmelse om fastighetsstorlek kompletteras.
- Plankartan kompletteras med föreslagna åtgärder enligt förprojektering.
- Planbestämmelse för kedjehus tillkommer.
- Nockhöjder justeras.
- Möjligheten att bygga mer varierade bostadsformer justeras.
- Kvartersmark i norr flyttas västerut för att bevara fler skyddsvärda träd än tidigare.
- Planbestämmelsen som felaktigt reglerar fastighetsstorleken kompletteras och byts till att reglera minsta fastighetsstorlek.
- Kvartersmark i nord-öst breddas 8 meter, och berörd föreslagen gatusträckning flyttas 8 meter väster.
- Prickmark för nord-östra byggrätten justeras.
- Användningsbestämmelsen GÅNG OCH CYKEL justeras till GC-VÄG
- Allmän platsmark planläggs som kvartersmark för Brännebacka 1:31 för tillhörande tillfart.
- Odlingslotter i södra delen av planområdet omlokaliseras.
- Exploateringstal för rad-, par- och kedjehus omformuleras.
- Egenskapsbestämmelse för reglering av fastighetsstorlek tillkommer.
- Egenskapsbestämmelse för reglering av största byggnadsarea revideras.
- Planbestämmelse för skydd av åkerholme tillkommer.
- Planbestämmelse om träfasader har tagits bort.
- Planbestämmelse avseende reglering av källare utökas till att gälla för fler byggrätter inom planområdet.
- Korsmark för byggrätt i nordväst tas bort.
- Delar av mark planlagd som GC-VÄG breddas.
- Delar av GC-VÄG har ersatts av natur med möjlighet till GC-VÄG.
- Lägsta golvnivå om 57,6 respektive 56,7 meter har fastställts.
- Genomförandetiden har ändrats från 10 till 15 år.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare beskrivning avseende ansvars- och kostnadsfördelning angående eventuell flytt av ledningar.
- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning och upplysning om exploatörens ansvar för tillgång till utskjutsstege inom den egna fastigheten vid byggnation av högre byggnader.
- Planbeskrivningen kompletterar beskrivningen angående farligt gods.
- Beskrivningen om förhållandet mellan olika huvudmän kompletteras i planbeskrivningen.



- Fastighetskonsekvensbeskrivningen i planbeskrivningen kompletteras.
- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning om planförslagets eventuella påverkan på miljömålen.
- Beskrivning om planförslagets påverkan på gällande detaljplaner kompletteras.
- Planbeskrivningen kompletteras med föreslagna åtgärder enligt förprojektering.
- Planbeskrivningen kompletteras med ekosystemtjänstanalys samt analys över grön infrastruktur.
- Planbeskrivningen kompletteras avseende trafikstringar som räknas upp till år 2040.
- Bullervärden samt hantering kompletteras och förtydligas i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med hur markanvisning för planen är tänkt att utföras och dess påverkan på planen.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke gällande masshantering och överskottsmassor.
- Planbeskrivningen har kompletterats med konsekvenser för möjligheten att anordna bergvärme.
- Planbeskrivningen har kompletterats med parkeringsnorm inom planområdet
- Planbeskrivningen kompletteras med en uppdatering gällande förorenad mark, avseende DDT:er och PAH:er.
- Ett förtydligande om vad som gäller kring åkerholmen har lagts till i planbeskrivningen
- Ett förtydligande angående om vem som ansvarar för ledningsflyttar läggs till.

Ställningstagande och förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås godkänna att detaljplanen skickas ut för granskning.

Beräknat antagande

Kommunstyrelsen beräknas godkänna detaljplanen för antagande 2a kvartalet 2022 och kommunfullmäktige beräknas kunna anta detaljplanen i 2a kvartalet 2022.

Sofia Jessen

Utvecklingschef
Grästorps kommun

Erica Olson

Samhällsplanerare
Grästorps kommun

Frida Skarp

Plankonsult Tengbom

Emmy Linder

Plankonsult Tengbom

Ellen Bengtsson

Plankonsult Tengbom

