

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Nolgårdsvägen

Hammarö kommun

2019-07-31

Dnr 2018/51



INLEDNING

Kommunledningskontoret fick den 7 april 2019 i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Nolgårdsvägen.

PLANENS SYFTE

Syftet med planläggningen är ändra markanvändningen för fastigheterna Nolgård 1:21 och Nolgård 1:286 från industri till bostäder, det är av väsentligt intresse att fastigheterna blir planenliga. Fastigheten Nolgård 1:327 planläggs som **(L)**- odling och djurhushållning samt **(Z)**- verksamheter.

PLANFÖRFARANDE

Planen kommer att handläggas med ett standardförfarande med samråd och granskning enligt 5 kap. PBL 2010:900. Planförslaget ska antas av kommunstyrelsen. Då planen inte är av principiell beskaffenhet kommer den antas av Kommunstyrelsen på delegation av Kommunfullmäktige.

SAMRÅDSSKEDET

Samrådshandlingar

Plankarta med bestämmelser och beskrivning godkändes av kommunstyrelsens Arbetsutskott 2019-02-11 § 25.

Remiss

Planförslaget (Samrådshandling 2019-01-30) har varit utsänt på remiss under tiden 2019-02-27 tom 2019-03-20. Utskicket har sänts till sakägare och remissinstanser enligt sändlista. Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i en samrådsredogörelse med planarkitektens kommentarer.

Följande instanser/sakägare har angett att de inte har något att erinra:

- Ellevio
- Bildningsnämnden

SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET

Förändringar av planen pga. inkomna synpunkter

Samrådet har visat på att vissa förändringar behöver göras i planen.

Planbeskrivning

- Uppdaterat avsnittet kring dagvattenhantering
- Skrivit till information om skyddsavstånd till fjärrvärmecentralen
- Skrivit till information om att det finns en gemensamhetsanläggning, Hälltorp ga:6
- Uppdaterat texten om buller

Plankarta

- Ritat in ett u-område i kvartersmarken för (L) och (Z)
- Lagt in en bestämmelse om bullerplank på fastigheten Nolgård 1:21

GRANSKNINGSSKEDET

Granskningshandlingar

Plankarta med bestämmelser och planbeskrivning godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott 2019-05-06. Till planhandlingarna hör även grundkarta, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse.

Granskning

Planförslaget (Granskningshandling 2019-04-24) har funnits tillgängligt för granskning under tiden 2019-05-14 till 2019-06-05, i kommunhuset, biblioteket och på www.hammaro.se.

Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i detta granskningsutlåtande med planhandläggarens kommentarer.

SAMMANFATTNING AV GRANSKNINGEN

Förändringar av planen pga. inkomna synpunkter

Granskningen har visat på att vissa förändringar behöver göras i planen.

Planbeskrivning

- Reviderat texten gällande buller-bestämmelser

Plankarta

- Tydliggjort bestämmelsen för bullerplank
- Utformningsbestämmelse har lagts in som reglerar att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida
- Gränsen för E området har flyttats något för att följa kommande fastighetsreglering
- U-området har avgränsats med administrativ linje runt hela u-området

Övriga förändringar efter granskning:

- Reviderat texten under planförfarande avseende att kommunstyrelsen antar detaljplanen

SYNPUNKTER SOM INTE BEAKTATS

Från granskning

- Farthinder på Nolgårdsvägen

Från samråd

- Trafiksituationen med höga hastigheter och cyklister på Nolgårdsvägen

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Catarina Stålberg och Ulf Haster
- Miljö- och byggnadsnämnden

Inkomna yttranden med kommentarer

Statliga remissinstanser

Länsstyrelsen

Förslag till detaljplan för Nolgårdsvägen, Hammarö kommun

Ärendet

Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med standardförfarande den 24 april 2019, har översänts för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för Trafikverket och berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 23 maj 2019.

Syftet med detaljplanen är att den befintliga användningen av området, som idag strider mot gällande detaljplan, görs planenligt. Pågående användning är bostad, verksamhet för möbelrenovering och ett hunddagis.

Länsstyrelsens roll

Enligt PBL 5 kap. 22 § ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
3. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
4. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller
5. en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kvarstående synpunkter

från samrådet

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter om planbestämmelser, naturmiljö, trafikfrågor, miljökvalitetsnormen för vatten, fjärrvärme-centralen, buller och vibrationer och skyfall. Kommunen har till granskningsskedet bemött Länsstyrelsens synpunkter och vissa justeringar har gjorts. Länsstyrelsen har kvarstående synpunkter angående buller.

Hälsa och säkerhet

Buller

Länsstyrelsen har i samrådsyttrande påpekat vikten av att om styrning av en byggnads-utformning är helt nödvändig för att klara bullerkraven så behöver det säkerställas med en planbestämmelse på plankartan. I den aktuella planen behöver kommunen utgå från möjligheten att ett helt nytt bostadshus byggs.

Planområdet är utsatt för bullerstörningar vilket framgår av buller-utredningen. Utifrån en bullerutredning ska kommunen utforma planen och införa de planbestämmelser som krävs för att den avsedda mark-användningen ska bli lämplig. En av förutsättningarna för att uppfylla kraven på riktvärden för buller i östra och södra delen av fastigheten Nolgård 1:21 är att skapa genomgående lägenheter där minst hälften av bostadsrummen är riktade mot skyddad sida. Utredningen visar också att med ett bullerplank uppfylls förordningen utan ytterligare åtgärder.

Kommunen har inför granskning tänkt reglera att bullerplank måste finnas men ej redovisat det som planbestämmelsen [m]. Omfattning och storlek av ett bullerplank behöver överensstämma med bullerutredningen så att östra och södra delen av fastigheten Nolgård 1:21 skyddas och uppfyller gällande riktvärden.

Kommentar: Synpunkt noteras, planbestämmelsen om bullerplank tydliggörs i plankartan och en utformningsbestämmelse läggs in som reglerar att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida

Prövningsgrundande

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL ta in en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen bedömer det som sannolikt att planen kommer att tas in för prövning avseende buller om den antas i nuvarande form.

Plan- och bostadssamordnare Magnus Ahlstrand har fattat beslut i detta ärende. Planhandläggare Meda Andersson har varit föredragande.

Lantmäteriet

Detaljplan för Nolgårdsvägen i Hammarö kommun

Vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar (daterade 2019-04-24) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

u-bestämmelsen täcker hela kvarteret med nuvarande redovisning Markreservat (i detta fall u-områden) ska enligt Boverkets rekommendationer redovisas på olika sätt beroende på när planläggningen startats:

- för PBL-planer med planstart från och med januari 2015 ska markreservat redovisas som administrativa bestämmelser och omges av administrativa gränser eller i förekommande fall användnings- / planområdesgränser.

Det är viktigt att den ena eller andra principen används konsekvent i både plankarta och bestämmelser för att bestämmelsen ska fungera som tänkt.

I plankartan har u-området ej avgränsats med administrativ linje runt hela u-området. Konsekvensen är då att u gäller fram till nästa användningsgräns, planområdesgräns eller annan administrativ gräns. Effekten av nuvarande redovisning är att u gäller inom hela området för Odling och djurhållning samt verksamheter (LZ).

Kommentar: Synpunkt noteras, plankartan uppdateras.

Delar av planen som bör förbättras

Begränsning av byggnadsarea i förhållande till fastighetsarea

Då det i planbeskrivningen framgår att avstyckning ska ske från Nolgård 1:327 vill lantmäteriet upplysa om att det idag finns en mindre byggnad på Nolgård 1:327. Eftersom området redan är bebyggt och bestämmelsen är knuten till fastighetsstorleken, så kommer framtida fastighetsbildning styras av utnyttjandegraden. Detta gäller även de andra fastigheter inom planområdet, om fastighetsbildning önskas i framtiden. Fundera därför på om genomförandetiden om 10 år är rimlig.



Kommentar: Det är inte en byggnad som står på fastigheten, det var en container som nu har blivit bortforslad.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

"m" i plankartan finns inte redovisat bland planbestämmelserna

I plankartan finns en egenskap "m" som ej finns redovisad bland planbestämmelserna.

Kommentar: Synpunkt noteras, plankartan uppdateras och "m" redovisas bland planbestämmelserna.

Övriga frågor

I plankartan skulle förslagsvis grundkartan kunna tonas ned, för att lättare kunna tyda de linjer som tillhör plankartan.

Kommentar: Synpunkt noteras.

För Lantmäteriet

Sara Borneskär förrättningslantmätare

Kommunala remissinstanser

Miljö- och byggnadsnämnden

Detaljplan för Nolgårdsvägen

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden anser att beteckningen istället för "L" bör vara "L,J" för att möjliggöra annan verksamhet.

Kommentar: Synpunkt noteras, beteckningarna L och Z anses mer lämpliga då industriverksamhet skulle vara olämplig på den lilla ytan.

Sammanfattning

Till miljö- och byggförvaltningen har inkommit en granskningsremiss gällande detaljplan för Nolgårdsvägen.

Beslutsunderlag

Granskningsremiss Detaljplan för Nolgårdsvägen

Privatpersoner

Anders Orre

Hej, jag heter Anders Orre, bor på Mazurkavägen 37, tvärgata till Nolgårdsvägen. Idag förekommer verksamheter på planerat område i form av hunddagis och möbelsnickeri. Området har tills helt nyligen även använts som diverse skrotupplag. Ett område som inte borde vara uppblandat med verksamheter tillsammans med villabebyggelse. Trots allt får man vara glad över att kommunen till slut (efter lång konversation med kommunens tjänstemän och politiker) har sett till att frakta bort skrotupplaget.

Idag är biltrafiken pga. hunddagiset hög, främst fm och em. Eftersom berörd plan inte ens är asfalterad så är dammförekomsten mycket störande för närliggande bebyggelse. Det hade varit önskvärt om kommunen snyggat till planen som den f.n. är och låtit befintlig verksamhet fortgå. Jag förstår att man inte kan stoppa planerad verksamhet i form av smådjurklinik men inser också att det nu blir ännu större trafikbelastning på området. I mitten av denna månad hade jag telefonkontakt med planhandläggare Hanna Andesh som bekräftade smådjursklinik men att det kommer att ske välplanerat och med hänsyn till oss boende.

Vänligen!

Anders Orre

Kommentar: Synpunkt noteras

Catarina Ståhlberg & Ulf Haster

Om trafiken kommer öka på Nolgårdsvägen vill vi ha någon form av trafik hinder (permanent) på vägen. Vägen är lång och bred och inbjuder till att köra snabbare än 30 km. Det är många barnfamiljer som bor längs vägen samt många som cyklar till och från skolor samt till och från Karlstad.

Kommentar: Det kommer inte att bli någon större trafikökning på Nolgårdsvägen, det rör sig om ett par bilar per dygn. Önskemål om farthinder framförs till berörd förvaltning.

BESLUTSPROCESS

Planen förväntas antas av kommunstyrelsen enligt nedan:

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslut den 12 augusti
2. Kommunstyrelsen beslut den 19 augusti

Ett beslut att anta en detaljplan vinner laga kraft efter tre veckor från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla om ingen har överklagat beslutet under den tiden.

Medverkande tjänstemän

Utlåtandet har sammanställts av Hanna Andesh och Anna Åhs, Ledningsstöd

