

UTLÅTANDE EFTER GRANSKNINGSSKEDET

Dnr 2020/109

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att få till en ökad byggrätt och byggnadshöjd som möjliggör en utbyggnad av verksamheterna som finns där idag.

PLANFÖRFARANDE

Planen handläggs med ett standard planförfarande enligt PBL 2010:900.

SAMRÅDSSKEDET

Samrådshandlingar består av:

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

Planförslaget (Samrådshandling 2021-05-03) har varit utsänt på remiss under tiden 2021-06-07 till 2021-06-08. Utskicket har sänts till sakägare och remissinstanser enligt sändlista.

Samrådshandlingarna har under samrådstiden funnits tillgängliga på kommunens hemsida, i kommunens kontakcenter samt biblioteket.

Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i en samrådsredogörelse med planhandläggarens kommentarer.

SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET

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

- Miljö- och byggnadsnämnden

Förändringar av planen pga. inkomna synpunkter

Planbeskrivning:

- Beskrivning kring hantering av dagvatten
- Beskrivning om skyddsavstånd mot Hammarö leden

Plankarta:

- Bestämmelse om att nybyggnation ska uppföras med sedumtak
- Läggs till en yta på fastigheten för fördröjning av dagvatten
- Skyddsavstånd (utökad prickmark) mot Hammarö leden

Kvarstående synpunkter och ställningstagande

Synpunkter som kvarstår efter samrådsskredet:

- Gestaltning för Nolgård

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Länsstyrelsen

GRANSKNINGSSKEDET

Granskningshandlingar består av:

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Utredningar: geoteknisk utredning

Planförslaget (granskningshandling 2022-09-16) fanns tillgängligt för granskning under tiden 2022-10-12 till 2022-10-28 på kommunens hemsida, i kommunens kontakcenter samt biblioteket.

Kommunen har skickat underrättelse om granskning till kända sakägare och övriga intressenter.

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

SAMMANFATTNING AV GRANSKNINGEN

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

- Bildningsnämnden
- Socialnämnden

Förändringar av planen pga. inkomna synpunkter

Planbeskrivning

- Delen om geoteknik och stabilitet uppdateras
- Felaktig höjdangivels rättas

Plankarta

- U-område läggs till mellan fastigheterna
- Prickmarken utökas något gentemot Hammaröleden
- En yta för fördröjning av dagvatten anläggs i vägen
- Grundkartan uppdateras

Synpunkter som inte beaktats:

Från granskning

- -

- Från samråd

-

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Trafikverket

BESLUTSPROCESS

Planen förväntas antas av kommunfullmäktige enligt nedan:

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslut 6 februari 2023
2. Kommunstyrelsen beslut 13 februari 2023
3. Kommunfullmäktige beslut under 20 februari 2023

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.

INKOMNA YTTRANDE MED KOMMENTARER

STATLIGA REMISSINSTANSER

Länsstyrelsen

Förslag till detaljplan för Nolgård 1:298 och 1:299, Hammarö kommun

Beskrivning av ärendet

Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med standardförfarande den 16 september 2022, har översänts för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för Trafikverket och berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 3 november 2022.

Syftet med detaljplanen är att utöka fastigheternas byggrätter och byggnadshöjder.

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 gestaltning av bebyggelse, social robusthet/tillgänglighet/användbarhet, trafikfrågor, dagvatten, betydande miljöpåverkan, riksintressen Natura 2000, miljökvalitetsnormer för vatten och hälsa och säkerhet gällande geoteknik/förorenad mark/farligt gods/buller/översvämning. Kommunen har till granskningsskedet bemött Länsstyrelsens synpunkter och vissa justeringar har gjorts.

Riksintressen

Länsstyrelsen har under samrådsskedet påpekat att dagvatten från Nolgård leds till Natura 2000-området Klarälvsdeltat, som också utgör riksintresse.

Dagvattenkvalitet och volym är viktiga aspekter att säkerställa och för detta är god planläggning avgörande.

Länsstyrelsen saknar dagvattenhanteringen på plankartan. Säkerställs omhändertagande av dagvatten inom planområdet görs bedömning att det är troligt att inget Natura 2000-tillstånd krävs.

Länsstyrelsen bedömer vidare att planen inte medför påverkan på pågående naturreservatsbildning öster om aktuell plan under förutsättning att dagvatten omhändertas inom planområdet.

Kommentar: Noteras, ytan för dagvattenanläggning läggs till i plankartan.

Miljökvalitetsnormer

Berörd vattenförekomst kan få en betydande påverkan från dagvatten.

Bedömningen baseras på att trafikintensiteten i vattenförekomstens avrinningsområde är hög, enligt en analys baserad på data från Trafikverket.

Ämnen som ofta förekommer i höga halter i dagvatten och där dagvatten därmed ensamt eller tillsammans med andra källor kan leda till att miljökvalitetsnormerna för vatten inte följs är främst PAH:er och metaller som koppar, zink, bly och kadmium.

Kommunen anger att "detaljplanen bedöms inte medföra en större mängd dagvatten som ska omhändertas då byggnaden på fastigheten ska uppföras med sedumtak, samt att en yta på fastigheten ska anläggas för fördröjning och rening av dagvatten." Även ur MKN-vattenperspektivet behöver kommunen säkerställa dagvattenhantering på plankartan. Omhändertas dagvatten inom planområdet är kommunens hänsyn till MKN vatten tillfredställande.

Kommentar: Noteras, ytan för hantering av dagvatten läggs till i plankartan. Det villkoras i plankartan att startbesked för nybyggnation inte får ges innan dagvattenanläggningen är utbyggd på fastigheten.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

I samrådsskedet lyftes behovet av en geoteknisk undersökning. Kommunen nämner i granskningsskedet en geoteknisk undersökning utförd år 1989 men undersökningen saknas i planhandlingar. Planbeskrivningen anger enbart att nybyggnation behöver ske med stödpålar, redovisning av områdets stabilitet saknas dock. Kommunen behöver komplettera planhandlingarna och ta ställning angående stabiliteten i planområdet.

Kommentar: Noteras, den geotekniska undersökningen följer med antagande handlingarna. Planbeskrivningen uppdateras under avsnittet rörande geoteknik och stabilitet.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL besluta att pröva kommunens beslut att anta en detaljplan.

Mot bakgrund av ovan nämnda anledningar anser Länsstyrelsen att ovanstående frågor behöver kompletteras innan det att ställning kan tas till om planförslaget föranleder någon prövning eller ej.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av plan- och infrastrukturhandläggare Emil Jessen med Meda Andersson som föredragande.

Lantmäteriet

Detaljplan för Nolgård 1:298 och 1:299

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-09-16) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

GRUNDKARTA

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkarta är något föråldrad. Det är viktigt att grundkarta är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

Kommentar: Noteras, grundkarta uppdateras.

För Lantmäteriet

Kristin Sigvardsson

Trafikverket

Trafikverkets granskningsyttrande avseende detaljplan för Nolgård 1:298 och 1:299, Hammarö kommun

Ärendet

Trafikverket har tagit del av rubricerat granskningsunderlag som syftar till att tillåta en utökad verksamhetsyta med ökad byggrätt genom närmare placering gentemot väg 236 samt högre nockhöjd. Trafikverket har tidigare yttrat sig under samrådsskedet av detaljplanen.

Ärendet berör länsväg 236 där Trafikverket är väghållare. Väg 236 har pekats ut i Funktionellt prioriterat vägnät. Längs aktuellt avsnitt uppgår ÅDT (årsmedeldygnstrafik) till cirka 14 000 fordon varav cirka 800 utgör tung trafik. Hastighetsbegränsningen är 80

km/h. Vägen har bärighetsklass 4 med särskilda villkor och är ca 11 meter bred, varierande beroende på avsnitt.

GC-bana

Frågan om att öka trafiksäkerhet och framkomlighet för oskyddade trafikanter i området har länge diskuterats och utretts där bland andra Hammarö kommunen, Region Värmland och Trafikverket har deltagit i diskussionerna. Kommunen har låtit ta fram en utredning som bland annat pekar på ny GC-dragning, planskild korsning för oskyddade trafikanter över väg 236 samt förändringar i hållplatslägen för kollektivtrafiken. Åtgärdsförslagen är väl förankrade inom respektive organisation och bedöms som praktiskt genomförbara och högst nödvändiga.

Trafikverket vill återigen framhålla vikten av att i planarbetet ta höjd för ett framtida genomförande av ovan nämnda åtgärder för att öka trafiksäkerheten och framkomligheten för oskyddade trafikanter i området.

Kommentar: Noteras

Dagvatten och geoteknik

Genomförandet av detaljplanen får inte medföra att mer dagvatten riskerar att ledas till diken/avvattningsanläggning för väg 236, vilket vid extremregn skulle kunna medföra översvämning eller påverkan av vägens underbyggnad.

Marken inom planområdet består av siltig lera vars geotekniska egenskaper innebär risk för sättningar i samband med långvarig belastning på marken. Med hänsyn till markens geotekniska förutsättningar är det av största vikt att erforderliga grundläggningsåtgärder vidtas vid eventuell framtida bebyggelse för att inte riskera påverkan på Trafikverkets väganläggning.

Kommentar: Noteras

Huvudsaklig synpunkt

Trafikverket vidhåller att ingen ny bebyggelse bör tillåtas närmare väg 236 än vad som medges i gällande plan. Befintlig byggnad inom Nolgård 1:298 är idag placerad vid egenskapsgräns för prickmarken i gällande plan och i linje med byggnaderna inom Nolgård 1:297 samt 1:339. I syfte att reservera mark för framtida utveckling av GC-väg, hållplatslägen samt GC-bro inklusive brostöd och ramper anser Trafikverket att kommunen bör vara restriktiv i att tillåta bebyggelse närmare väg 236 innan planerna har konkretiserats avseende placering och markanspråk för ovan nämnda åtgärder.

Kommentar: Noteras, ingen ny bebyggelse kommer att tillåtas närmare väg 236 än vad gällande plan idag medger.

Övrigt

För ytterligare information och planeringsunderlag se bla "Transportsystemet i samhällsplaneringen" på Trafikverkets hemsida

– www.trafikverket.se/samhallsplanering

– <https://trafikverket.ineko.se/se/information-och-råd-vid-kommunal-detaljplanering-när-statlig-anläggning-kan-påverkas>

Trafikverket, Region Väst

Adam Nilsson

KOMMUNALA REMISSINSTANSER

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö och byggnadsnämndens beslutar att lämna följande synpunkter på inkommen granskningsremis:

1. Plankartan bör kompletteras med bestämmelse om takbeklädnad
2. Prickmarken bör utökas till 20 meter mot Hammaröleden
3. En bestämmelse om anordnande av dagvattenfördröjning bör införas i plankartan
4. Den felaktiga höjdangivelsen i planbeskrivningen bör rättas

Kommentar: Noteras, plankarta och planbeskrivning uppdateras enligt synpunkterna ovan.

Servicenämnden

Servicenämnden har nedanstående synpunkter på granskningshandlingarna. Servicenämnden instämmer i de synpunkter från Länsstyrelsen och Trafikverket som inkom under samrådstiden med hänsyn till säkerhet kring väg 236. I och med planläggning tar kommunen över ansvaret för tillstånd för byggnation och anläggning av saker som kan påverka trafiksäkerheten utefter vägen. Detta och det resonemang som leder fram till planutseendet känns inte helt tydligt i planbeskrivningen. Området är redan planlagt och i samband med det gjordes bedömningen att byggnader inte skulle ligga närmare vägbanan än ca 27 meter. Det går att utläsa från den prickmark som är utritad i den gamla planen. Där går prickmarken ända fram till dagens befintliga byggnader. I den nya planen går prickmarken inte lika långt in på fastigheterna. Prickmarken i nya planen borde gå lika långt som på den gamla planen.

Kommentar: Noteras, prickmarken utökas något.

Hammarö kommun undersöker möjligheten att bygga en gång- och cykelvägsbro över Hammaröleden i norra änden av Nolgårds industri- och handelsområde. Om denna kommer till stånd och en gång- och cykelväg ansluter efter Hammaröleden kommer ramperna från bron att nå marknivå vid planområdet. För att gående och cyklister från norr ska slippa åka runt ända ner till cirkulationsplatsen för att komma in på industri- och handelsområdet är en anslutande gång- och cykelpassage möjlig mellan fastigheterna Nolgård 1:299 och Nolgård 1:339. För att säkerställa att byggnation inte sker närmare fastighetsgräns än 4,5 meter bör prickmark läggas in vid fastighetsgräns. Enligt våra kartor ska det finnas fjärrvärmeledningar mellan fastigheterna Nolgård 1:298 och Nolgård 1:299. Detta bör utredas vidare och om så är fallet bör ett u-område införas där ledningarna ligger. Fastigheterna är idag anslutna till tjänsterna dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Utifrån planförslaget kan mängden hårdgjord yta öka vilket påverkar flödet av dagvatten till vårt ledningsnät för dagvatten. Det rekommenderas att fastigheterna kompletterar sina dagvattenanläggningar med en fördröjning som motsvarar det tillkommande dagvattnet från de nya hårdgjorda ytorna.

Kommentar: Det är enbart fastigheten Nolgård 1:299 som ska bygga ut och hårdgöra yta, på den fastigheten finns ett område inritat i plankartan för fördröjning av dagvatten. Ett U-område för fjärrvärmeledningarna ritas in i plankartan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Utlåtandet har sammanställts av planarkitekt Hanna Andesh, ledningsstöd.