

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Skoghalls bangolf med mera

Hammarö kommun

2022-05-05

Dnr 2021/195.214



Inledning

Planens syfte

Hammarö kommun ämnar ta ett helhetsgrepp och aktualisera 4 olika detaljplaner till en gällande detaljplan centralt i Skoghalls centrum.

Detaljplanen ämnar säkerhetsställa bevarande av grönytor, parkering till kommunhusdelen för information- och individstöd samt utöka byggbar mark för bangolfen samt möjlighet till högre exploateringsgrad över bangolfen. Detta för att anpassa till befintliga byggnader inom planområdet samt skapa möjlighet att kunna exempelvis bygga tak över uteservering vid bangolfen.

Planförfarande

Planen upprättas med standardplanförfarande enligt PBL 2010:900.

Samrådsskedet

Samrådshandlingar

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Remiss

Planförslaget har varit utsänt på remiss under tiden 2022-03-10 tom 2022-04-07. Utskicket har sänts till sakägare och remissinstanser enligt sändlista. Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i denna samrådsredogörelse med planarkitektens kommentarer.

Sammanfattning av samrådet

Följande instanser/sakägare har yttrat sig i samrådsskedet

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Lantmäteriet

- Miljö- och byggnadsnämnden (MBN)
- Serviceförvaltningen
- Socialnämnden
- Bildningsnämnden
- Ellevio
- Postnord

Förändringar av planen pga. inkomna synpunkter

Planbeskrivning:

- Planbeskrivningen korrigeras så att rätt väderstreck är angivna för Himlabacken och utegym samt prickmarken kring IFO-huset.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information kring marklov för träd inom kvartersmarken för bangolfen.
- Planbeskrivningen har även kompletterats med information om Ellevios ledningar.

Plankarta:

- Grundkartan har justerats och uppdaterats för att öka läsbarheten.
- Plankartan har justerats med egenskapsbestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd inom kvartersmarken "R1"-bangolfbana.
- Plankartan har justerats med egenskapsbestämmelse med högsta tillåtna exploateringsgrad för kvartersmarken för "K"- kontor.
- Plankartan har justerats så att infarten till kvartersmarken "K"-kontor är planlagd som allmän platsmark samt kompletterats med utfartsförbud för att säkerhetsställa infarten till fastigheten.
- Plankartan har kompletterats med en angiven genomförandetid.
- Plankartan har justerats med marklov för fällning av träd inom kvartersmarken för bangolf.
- Ett U-område för Ellevios ledningar har lagts till inom den östra kvartersmarken i den sydvästra delen för bangolfbana.
- Yta för kvartersmark för bangolf har utökats både i den östra och västra sidan av GC-vägen i norr.

Inkomna yttrande med kommentarer

Regionala yttranden

Länsstyrelsen

Beskrivning av ärendet

Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med standardförfarande den 10 mars 2022, har översänts för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 7 april 2022.

Planens syfte är att Hammarö kommun ämnar ta ett helhetsgrepp och slå samman 4 olika detaljplaner till en gällande detaljplan centralt i Skoghalls centrum.

Tidigare ställningstaganden

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen är förenlig med översiktsplanens intentioner för planområdet.

Länsstyrelsens roll

Länsstyrelsen ska enligt 5 kap. 14 § PBL vid samråd särskilt:

1. ta till vara och samordna statens intressen,
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
4. verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Länsstyrelsen har dessutom ansvar att tidigt i planeringsprocessen förvarna om det finns risk för att planen tas in för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Råd om tillämpningen av PBL m.m.

Planbestämmelser

Länsstyrelsen anser att plankartan är svårtolkad. Länsstyrelsen noterar att vissa befintliga byggnader inom planområdet har märkts ut med en stark svart linje medan andra

byggnader inte har samma linjeval. Grundkartan bör skiljas från plankartan på ett tydligare vis. Fastighetsgränserna inom planområdet bidrar även de till att kartan blir svårläst. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att se över kartans läsbarhet för att underlätta tolkningen av den.

Kommentar: Grundkartan har justerats till granskningshandlingarna för att öka läsbarheten.

Den västligaste delen inom R1-området saknar egenskapsbestämmelser. Detta är något som bör ses över av kommunen. Kommunen bör exempelvis reglera tillåten byggnadshöjd inom hela R1-området.

Kommentar: Noteras. Plankartan har justerats med egenskapsbestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd.

Länsstyrelsen anser att området som planläggs för kontor bör ha en maxexploateringsbestämmelse inom dess område.

Kommentar: Noteras. Plankartan har justerats med egenskapsbestämmelse med högsta tillåtna exploateringsgrad.

Inom planområdet finns det ett område planlagt för u1 - underjordiska ledningar som delvis går igenom en befintlig byggnad samt genom GC-vägen.

Kommentar: U-området med bestämmelsen "u1"- underjordiska ledningar är utformade efter de idag gällande u-områdena som gäller för detaljplanen Skoghalls centrum bangolfbana. Byggnaden inom U-området är byggd år 1991 med vetskapen att dess placering är inom U-område. Därav är byggnaden byggd på räls för den enkelt ska kunna flyttas vid behov.

Det anses inte nödvändigt att märka ut U-område inom allmän platsmark så som på GC-vägen.

Länsstyrelsen noterar att det i legenden för plankartan finns två p1-bestämmelser som är identiska.

Kommentar: Plankartan har justerats så att det endast finns en "p1"-bestämmelse i legenden.

Länsstyrelsen tolkar plankartan som att utfart från kvartersmarken för kontor [K] ska ske norrut mot Mörmovägen och att utfart över GC-vägen säkerställs genom att kvartersmarken sträcker sig över denna. Länsstyrelsen vill uppmärksamma det lämpliga i detta. Utfart över GC-väg är inte förbjudet och behöver därför inte regleras på

föreslaget vis. Det kan dessutom finnas risker med att den allmänna platsmarken för GC-väg bryts på ett sådant vis eftersom kommunens rådighet över hela GC-stråket också bryts och att skötseln av den allmänna platsmarken därmed kan försvåras.

Kommentar: Plankartan justeras så att infarten till IFO-huset är planlagd som allmän platsmark.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Samråd hölls 19 januari 2022 mellan kommunen och Länsstyrelsen angående om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

Kommentar: Noteras.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL besluta att pröva kommunens beslut att anta en detaljplan. Länsstyrelsen kan av det nu aktuella planförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning.

Kommentar: Noteras.

Trafikverket

Ärendet

Trafikverket har tagit del av rubricerat underlag som avser möjliggöra ytterligare exploatering av bangolfbanan inom nu planlagd naturmark och höja tillåten exploateringsgrad samt anpassa intilliggande planer till befintlig struktur.

Trafikverkets synpunkter

Planområdet ligger cirka 800 meter från statliga infrastruktur och bedöms med ett genomförande inte ha någon påverkan på densamma varför Trafikverket inte har några synpunkter eller något att erinra.

Kommentar: Noteras.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (plankartan daterad 2022-02-21 och planbeskrivningen daterad 2022-02-18) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

-

Delar av planen som bör förbättras

-

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.)

Genomförandetid bör anges i anslutning till planbestämmelserna

Planens genomförandetid framgår inte av plankartan. Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 respektive allmänna råd 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på s. 24. *"Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning. Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser."* Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1, att rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska vara "Genomförandetid" med samma rubriknivå som till exempel rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

Kommentar: Synpunkten noteras. Plankartan kompletteras med en angiven genomförandetid.

Egenskapsbestämmelser saknas

Egenskapsområdet längst västerut inom användningsområdet R₁ saknar egenskapsbestämmelser. Eftersom användningsområdet avgränsas av en egenskapsgräns behöver egenskapsbestämmelserna p₁ och e₁ ritas ut även inom det västra egenskapsområdet, för att dessa planbestämmelser ska bli gällande där.

Kommentar: Synpunkten noteras och har justerats till granskningshandlingarna.

Markreservat U1

Markreservat för allmännyttig underjordisk ledning u₁ är formulerat så att *"Marken får endast utnyttjas för bangolfbanor och flyttbara förrådsbyggnader"*. I grundkartan syns

att det finns en befintlig byggnad inom markreservatet. I flygfoton ser denna byggnad ut att vara relativt stor. Är den verkligen att betrakta som en flyttbar förrådsbyggnad?

Kommentar: Se svar ovan till Länsstyrelsen.

Endast U-område säkerställer inte ledningarna

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Det är inte beskrivet någonting ang. ev. ledningsförrättning i planbeskrivningen.

Kommentar: Informationen noteras. Inom U-området i den östra delen för kvartersmark för bangolfbana samt nordöstra änden av den västra delen för kvartersmark för bangolfbana är U-områdena för kommunala VA-ledningar, varav att det inte finns någon ledningsrätt.

Ett U-område för Ellevios ledningar har lagts till inom den västra kvartersmarken i den sydöstra delen för bangolfbana. Planbeskrivningen har även kompletterats med information för att Ellevios ledningar finns dock ej funnet påskrivet avtal om ledningsrätt.

Kommunala yttranden

Miljö- och byggnadsnämnden (MBN)

Miljö- och byggnadsnämnden påpekar att planbeskrivningen innehåller sakfel för väderstreck avseende för prickmark som enligt texten är placerad väster om "IFO-huset", i kartan så ligger prickmarken öster om huset, vidare så anges att ett utegym och Himlabacken ligger i plankartans östra del, rätt väderstreck är västra delen. I övrigt har nämnden inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Planbeskrivningen korrigeras så att rätt väderstreck är angivna för Himlabacken och utegym samt prickmarken kring IFO-huset.

Servicenämnden

Servicenämnden har följande kommentarer på samrådshandlingarna för detaljplan för Skogshalls bangolf m.m:

- De befintliga VA-ledningar genom området stämmer bra med reserverat u-område.

Kommentar: Noteras.

- Vi ser positivt på att gatuområdet har utökats vid Lunserudsvägen för att göra det möjligt att göra om trottoaren till GC-väg på sikt.

Kommentar: Noteras.

- En del av GC-vägen framför IFO är kvartersmark i planen. Den borde vara allmän plats.

Kommentar: Noteras. Plankartan korrigeras så att det är allmän platsmark vid infarten till IFO-huset.

- Det finns ingen prickmark utefter Lunserudsvägen eller GC-vägen. Avsaknad av prickmark har historiskt gett oss problem med byggnation nära gator. Speciellt viktigt är det att säkerställa att det finns en bra sikttriangel vid vägkorsningar eller korsning mellan väg och GC-väg. Någon form av begränsning av rätten att bygga efter vägar bör finnas i alla planer.

Kommentar: Inom användningsområdet för bangolfbanor finns egenskapsbestämmelsen "p₁" – Byggnad ska placeras 4,5 meter från Lokalgata" vilket begränsar rätten att placera byggnader närmare Lunserudsvägen än 4,5 meter. Därav anses att en tillräcklig begränsning redan finns i plankartan.

Socialnämnden

Socialnämnden har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Bildningsnämnden

Bildningsnämnden har inget att erinra.

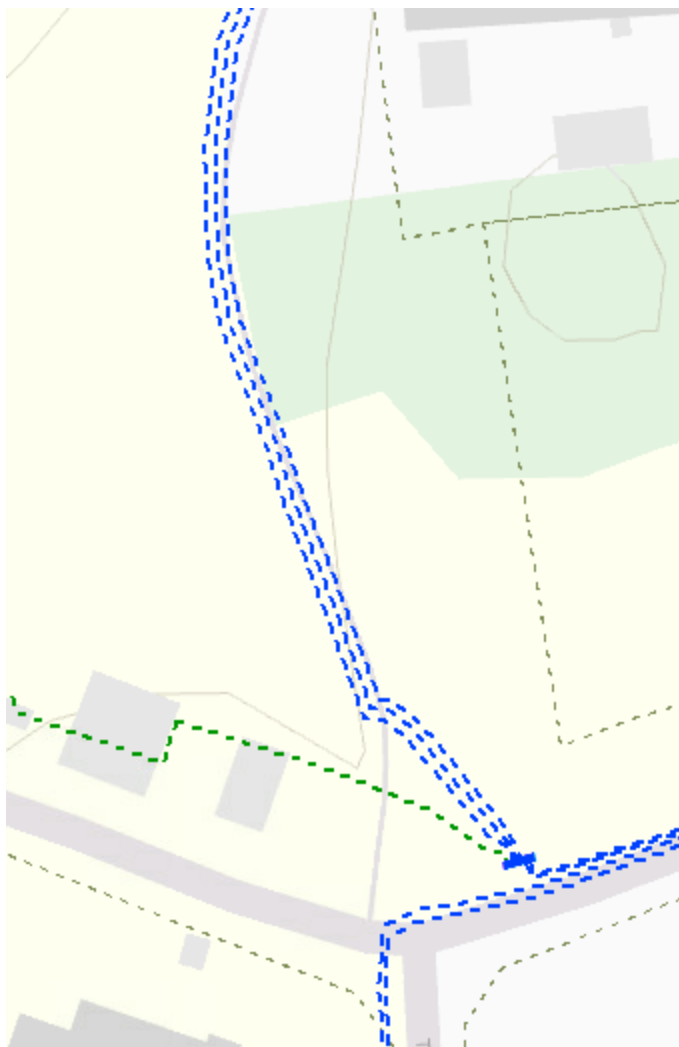
Kommentar: Noteras.

Övriga yttranden

Ellevio

Ellevio har tagit del av samrådshandlingarna i ärendet. Ellevio har markförlagda ledningar med tillhörande anläggningar så som kabelskåp inom planområdet.

Ellevio förutsätter att ledningarna har planstöd i allmän platsmark. Kvartersmarken i plankartan behöver kompletteras med U-område för våra ledningar, se kartbild nedan. U-område behövs för de blå ledningarna inom kvartersmarken samt för den gröna ledningen fram till gc-vägen. U-området ska vara 4 meter brett med ledningen i mitten. Om ledningarna önskas i digital format kan kommunen begära ut dessa via ledningskollen.se.



Kommentar: Plankartan har justerats så att ledningarna finns inom U-område för angivna ledningar.

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

PostNord har inget att anmärka och godkänner härmed den föreslagna detaljplanen DNR 2021/195.

Kommentar: Noteras.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen

Kommentar: Noteras.

Medverkande tjänstemän

Samrådsredogörelsen är sammanställd av planarkitekt Sandra Bood, kommunstyrelsens förvaltning, i samverkan med tjänstemän från andra förvaltningar.