



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för del av kvarteret Jullen, Vänersborgs kommun

Hur samråd och granskning har bedrivits

Samråd med utökat förfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 28 januari till och med den 7 mars 2022. Kungörelse om samråd annonserades på kommunens hemsida och i TTELA den 27 januari 2022.

Granskning med standardförfarande enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen har skett från och med 4 oktober till och med 31 oktober 2024.

Planhandlingar har sänts till Länsstyrelsen och kommunala lantmäterimyndigheten samt till berörda myndigheter, förvaltningar, organisationer och föreningar. Sakägare, berörda och rättighetshavare enligt fastighetsförteckningen har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget genom särskilt meddelande om samråd och granskning.

Samråd om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Inkomna synpunkter

Nedanstående har inkommit med yttrande under granskningen:

| | |
|---|---|
| Länsstyrelsen, daterat 2024-10-30 | 2 |
| Statens geotekniska institut, daterat 2024-10-28..... | 2 |
| Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2024-10-25 | 3 |
| Statens Fastighetsverk, daterat 2024-10-21 | 4 |
| NÄRF, daterat 2024-10-31 | 4 |
| Vattenfall Eldistribution, daterat 2024-10-21 | 4 |
| Kommunstyrelsen, daterat 2024-10-30 | 4 |
| Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2024-10-24 | 4 |
| Samhällsbyggnadsförvaltningen, daterat 2024-10-21 | 5 |

Nedan följer referat av de yttranden som inkommit under granskningen samt kommentarer på hur dessa bemöts vidare i planförslaget.

Länsstyrelsen, daterat 2024-10-30

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Detta baseras på att markområdet som anges för lekplats är ett utfyllnadsområde och det finns risk för att förorenade massor förts dit vilket också visas av de undersökningar som gjorts i området. I plankartan behöver det finnas bestämmelser som säkerställer att marken är lämplig som lekplats.

Gällande geoteknik hänvisar man till det yttrande som SGI har lämnat.

Länsstyrelsen anser också att kommunen behöver komplettera planbeskrivningen med en tydligare motivering till varför behovet av ytterligare parkeringsplatser väger tyngre än strandskyddet på platsen.

Kommentar

Bestämmelsen om lekplats utgår, men då det är möjligt att uppföra lek inom parkmark kompletteras planbeskrivningen om att lekplats utgör känslig markanvändning för vilken marken kan behöva saneras så att den aktuella marken uppfyller nivån för känslig markanvändning.

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder, elbilsladdning (enligt lagkrav) och fler parkeringsplatser är orsaken till att nuvarande parkering behöver utökas. Livsmedelsbutiken är i en utvecklingsfas och det är redan idag för få parkeringsplatser vissa tider och vissa dagar. Knappt 20 av de nu befintliga platserna är olämpliga i och med att man backar rakt ut i körbana. För att komma till rätta med detta planerar man för ombyggnation som ger en trafiksäker parkeringssituation samtidigt som det ger ca 40 fler platser. Omkring 10 av dessa platser kommer att förses med elbilsladdare när elnätet finns utbyggt i tillräcklig omfattning.

Parkeringsplatserna behöver av nödvändighet ligga nära butikerna. Tidigare har man undersökt möjligheten att utveckla kommunens fastighet Julen 7, i söder, för parkering. Denna kommer dock att på sikt skäras av från handelsområdet genom en väg den dagen Brogatan byter läge. För att möjliggöra utveckling av bebyggelsen på västra sidan om Vassbottenleden, trots översvämningssproblematiken, kommer cirkulationsplatsen behöva flyttas med följd att även Brogatan flyttas. Det finns därmed inte någon annan lämplig plats att anlägga fler parkeringsplatser för handelsområdet i kvarteret Julen. Planbeskrivningen kompletteras.

Statens geotekniska institut, daterat 2024-10-28

Nuvarande planförslag möjliggör uppställningsyta för fordon medan stabilitetsutredningen i PM Geoteknik avser pågrundlagda flerbostadshus med ett källarplan under den gemensamma gården. SGI anser att en översyn behöver göras av PM Geoteknik och vid behov justering av stabilitetsberäkningarna så att utredningen överensstämmer med de förhållanden som plankartan medger avseende bl.a. höjdsättning och marklaster. Rampen till Dalbobron utgör en höjdskillnad mot befintlig markyta med uppemot 4 m. I plankartan möjliggörs för byggnation av en transformatorstation intill rampen. SGI anser att ett förtydligande bör göras avseende rampens grundläggning samt om det kan innebära stabilitetsproblem med eventuell schaktning intill rampen.

I sammanställningen av härledda värden för odränerad skjuvhållfasthet saknas värden från CPT-sonderingar i borrhöjningarna 17S03, 17S04, 18SW02 och 18SW03. Det beskrivs dock inte varför dessa resultat har utgått. Om det kan förväntas att fordon kommer finnas uppställda på parkeringsytorna hela eller större delen av dygnet bör en representativ marklast modelleras i beräkningarna även i kombinerad analys.

Kommentar

Den geotekniska utredningen har kompletterats inför antagandet med en stabilitetsberäkning för den utökade parkeringsytan. Trafiklasterna har valts till 5 kPa för GC-vägen och 10 kPa för parkeringen. Planerad parkeringsyta bedöms inte ha någon påverkan på säkerheten för slänten och glidytor som berör planerad parkeringsyta uppnår med god marginal erforderlig säkerhetsfaktor ($FC \geq 1,80$). Inga hinder eller restriktioner för föreslagen detaljplan avseende stabilitet bedöms därmed föreligga. Planbeskrivningen kompletteras.

Byggrätten för transformatorstationen är placerad utanför Dalbobronns konstruktion. Dalbobron är grundlagd med pålar i den här delen, vilket ger att det inte bedöms av kommunens tekniska enhet vara problematiskt att schakta i anslutande slänt.

Kommunala lantmäterimyndigheten, daterat 2024-10-25

Lantmäterimyndigheten anser att grundkartan måste redovisa befintliga ledningsrätter både inom och utom planområdet. Inom planområdet finns tre befintliga ledningsrätter med beteckningen 1580K-21/1984.1-3.

Grundkartan bör förtydligas avseende gatunamn i förhållande till annan text, Sundsgatan behöver synliggöras och fastighetsbeteckningarna Vassbotten 1:2 och Huvudnäs 2:1 behöver läggas till.

Teckenförklaringen till grundkartan kan förbättras genom att byggnader karterade efter takutsprång läggs samman till en symbol. Bostad karterad efter husliv saknas.

Under konsekvenser för fastigheter och rättigheter bör det tilläggas att fastighetsregleringen mellan Galeasen 2 och Vassbotten 1:2 kommer att innebära förrättningskostnader och kostnader för markförvärv för ägaren till Galeasen 2.

Lantmäterimyndigheten konstaterar vidare att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följs.

Kommentar

Av säkerhetsskäl redovisas inte ledningsrätter i offentliga kartor.

Grundkartan har kompletterats med gatunamn och fastighetsbeteckningar.

Planbeskrivningen kompletteras med konsekvenserna av fastighetsreglering mellan fastigheterna Galeasen 2 och Vassbotten 1:2 samt att detaljplanen följer föreskrifterna och de allmänna råd som är gällande.

Statens Fastighetsverk, daterat 2024-10-21

SFV anser, med bakgrund i värdebeskrivning i planhandlingen och med hänsyn till riskintresseområde och vyer mot stadskärnan, att kommunen ska reglera utformningen av transformatorstationen i detaljplanen. Att lämna utformningen och gestaltningen till bygglovskedet anser SFV vara allt för riskabelt. I övrigt har SFV inga synpunkter.

Kommentar

Detaljplanen avsätter en plats för stationen samt reglerar höjden. Planbeskrivningen ger stöd för bygglovskedet att kräva en bra gestaltning. Hur fasaderna ska se ut är inte klarlagt i planskedet varför det inte regleras med planbestämmelser.

NÄRF, daterat 2024-10-31

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, NÄRF, har inget att erinra.

Vattenfall Eldistribution, daterat 2024-10-21

Vattenfall har fått ett område för en ny nätstation i norra delen av området. Man är nöjd med placeringen och har inget ytterligare att tillägga.

Kommunstyrelsen, daterat 2024-10-30

Kommunstyrelsen har ingen erinran mot planförslaget och bedömer att detaljplanen inte behöver hanteras av kommunfullmäktige, utan kan lämnas över till Byggnadsnämnden för antagande.

Kommentar

Antagandet av detaljplanen hanteras genom beslut i byggnadsnämnden.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2024-10-24

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att en ny gång- och cykelväg som kommer gå tvärs genom allén kommer att innebära en negativ inverkan på allén och även innebär behov av dispens från biotopskyddsbestämmelserna, vilket bör framgå tydligare i planbeskrivningen.

Inom planområdet finns förutom allén flera träd som utgör efterträdare. Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill påminna om riktlinjerna för skyddsvärda träd i kommunens naturvårdsstrategi (antagen av Kommunfullmäktige 2023-05-17 § 73), vilka bland annat innebär att träden så långt möjligt ska bevaras och skyddas och att eventuell negativ påverkan bör kompenseras.

Planen innebär att strandskyddet återinträder och Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det är bra att strandskyddet bibehålls för allmän platsmark. Dock delar inte nämnden uppfattningen att åtgärder som avses utföras så som park, gång- och cykelväg och lekplats inte skulle kräva strandskyddsdispens, utan nämnden är av uppfattningen att dessa åtgärder kan kräva dispens.

Det finns en riskbedömning framtagen för detaljplaneområdet utförd av LA Geo Miljö. Riskbedömningen utgår ifrån att man kommer schakta ur ca 2 meter under markytan inför byggnation av bostäder. Då bostäder nu utgår från detaljplanen bedömer nämnden att riskbedömningen är inaktuell.

I planbeskrivningen anges att detaljplanen inte innehåller någon känslig markanvändning som föranleder sanering. Inom detaljplanen finns det avsatt plats för lek område. Nämnden bedömer att detta bör klassas som känslig markanvändning och att föroreningsnivåer bör understiga det generella riktvärdet om Känslig Markanvändning (KM). Enligt situationsplanen som visar föroreningsnivåer ligger halterna över KM. Nämnden bedömer därför att det krävs sanering inför anläggande av lekplats. Det bör finnas en planbestämmelse om att sanering ska utföras innan en lekplats anläggs.

Kommentar

Planbeskrivningen förtydligas gällande behov av biotopskyddsdispens i den händelse att något träd i allén behöver tas ner.

Planbeskrivningen ändras gällande strandskyddet till att det kan krävas strandskyddsdispens för åtgärder inom allmän plats om åtgärden riskerar innebära väsentlig risk för skada på växt- och djurlivet.

MTU III – Riskbedömning utgör underlag till detaljplanen då den innehåller en bra sammanställning av funna föroreningar och hur massor klassas och hanteras. Den är inte fullt ut applicerbar på nuvarande planförslag men bedöms ändå bidra med bra information.

Lekplats tas bort som preciserad bestämmelse i plankartan, men information om att marken ska vara anpassad till nivån känslig markanvändning i det fall en lekplats anläggs inom parkmarken läggs in i planbeskrivningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, daterat 2024-10-21

Samhällsbyggnadsförvaltningens enheter Fastighet och Gata anser att barriären för regnvatten som gång- och cykelvägen längs Gamla Hamnkanalen skapar bör vara positiv för att fördröja vattnet så att maximal mängd vatten infiltreras, träden i den befintliga lågpunkten bör vara kvar i så stor utsträckning som möjligt samt att området för lek inte ska preciseras i plankartan. Vidare påtalas att den gång- och cykelväg som går längs Gamla Hamnkanalen är asfalterad och att den bör anges som gång- och cykelväg i plankartan och att det bör regleras högre krav på dagvattenhanteringen inom kvartersmark då den hårdgjorda ytan utökas.

Kommentar

Planbeskrivningen ändras om att gång- och cykelvägen längs Gamla Hamnkanalen är asfalterad och att de stora träden utgör en viktig funktion för dagvattenhanteringen. Lekplats inryms inom ändamålet för Park, vilket innebär att den kan placeras mer flexibelt genom att inte precisera den till en specifik plats. Egenskapsbestämmelsen Lek tas bort. På samma sätt inryms gång- och cykelväg inom användningen Park. Flexibiliteten för placering av gång- och cykelväg bibehålls genom att inte precisera den med en användningsbestämmelse.

För kvartersmarken finns utrymme att ta hand om dagvatten. I planförslaget finns bestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig på kvartersmark för parkeringen.

Ställningstaganden

- Detaljplanen kompletteras med en stabilitetsberäkning för den utökade parkeringsytan.
- Plankartan ändras så till vida att lekplats tas bort och en mindre yta med allmän plats Park tas med i anslutning till transformatorstationen.
- Planbeskrivningen kompletteras gällande strandskydd, biotopskydd och konsekvenser av fastighetsreglering.

Den fortsatta planprocessen

Miljö- och byggnadsförvaltningen överlämnar detaljplaneförslaget till byggnadsnämnden för antagande enligt 5 kap 27 § plan- och bygglagen.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anette Klang
Planhandläggare