



Detaljplan för Lärkfalken 9, Grästorps kommun

Granskningsutlåtande

Hur samrådet och granskningen bedrivits

Kommunstyrelsen beslutade att godkänna detaljplanen för samråd den 12 februari 2020. Ett samrådsmöte hölls för sakägare och berörda i Kommunens hus den 10 mars 2020. Samrådstiden varade mellan 24 februari – 23 mars 2020. Under samrådet inkom 7 yttranden, av dessa var 1 yttranden negativt; Ägarna till närmsta fastigheterna Lärkfalken 5 och 7 anser bl.a. att de kan få olägenheter såsom insyn, skuggor och minskad utsikt. Lantmäteriet framförde att Boverkets Råd bör följas när det gäller redovisning av utfartsförbud. Övriga yttranden innehöll bl.a. information och råd.

Detaljplanen har därefter justerats och varit utsänt för granskning mellan 16 april – 4 maj 2020. Under granskningstiden inkom 6 yttranden, av dessa var 1 yttrande negativt, detsamma som under samrådet. I övriga yttranden finns inga ytterligare kommentarer.

Information om samråd och granskning har skickats till Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Trafikverket, Västtrafik, Räddningstjänsten, Postnord och kommunala nämnder, sakägare och berörda. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Kommunens Hus och på kommunens webbplats.

Eftersom detaljplanen tagits fram enligt standardförfarande, har yttranden från samrådet och granskningen sammanställts efter granskningen i ett gemensamt granskningsutlåtande.

Inkomna yttranden

Länsstyrelsen

Samrådsyttrande

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.



Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- Riksintresse (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd (MB 7kap)
- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Länsstyrelsen anser att de synpunkter som framfördes under gångna tillfällen har arbetats in i den nya planbeskrivningen. Underlaget har dessutom kompletterats med solstudier som berikar handlingarna på ett bra sätt.

Länsstyrelsen anser därmed att planen inte är i konflikt med ovanstående kriterier för Länsstyrelsens prövning av planen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Synpunkter i övrigt

Länsstyrelsen anser att kommunen ska beakta de av Lantmäterimyndighetens framförda synpunkter i nästa skede av planarbetet. Länsstyrelsen har i övrigt inga ytterligare synpunkter att tillföra planen.

Kommentar

Plankartan justeras så att linjer för utfartsförbud redovisas enligt Boverkets RÅD.

Granskningsyttrande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för



olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Synpunkter på granskningshandlingen

I övrigt har Länsstyrelsen inget att tillföra planen.

Kommentar

Plankartan har justerats så att linjer för utfartsförbud redovisas enligt Boverkets RÅD.

Lantmäteriet

Samrådsyttrande

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se s. 59 i [Boverkets konsekvensutredning](#) inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser.

Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera stängsel-/utfartsfrågan?

Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

Kommentar

Plankartan justeras så att linjer för utfartsförbud redovisas enligt Boverkets RÅD.

Granskningsyttrande

Lantmäteriet har gått igenom planförslagets handlingar och har inget att erinra mot dessa.

Trafikverket

Samrådsyttrande och Granskningsyttrande

Vi yttrade oss i samrådsskedet och bedömde då att planförslaget hade marginell påverkan på den statliga infrastrukturen. Trafikverket har inget att erinra i detta ärende.

Kommentar

Tack för synpunkterna.

Västtrafik

Samrådsyttrande

Som angivet i planen, finns det goda kollektivtrafikförbindelser i kommunen. Planens genomförande förväntas inte innebära förändrade förutsättningar för kollektivtrafiken.



Västtrafik ser positivt på en utbyggnad med närhet till befintlig kollektivtrafik. Genom att utveckla verksamheter i närheten av befintlig kollektivtrafik ges förutsättningar för att resa hållbart och på så sätt bidra till en hållbar samhällsutveckling. För att fler ska välja kollektivtrafiken är det viktigt att säkerställa att de som reser, enkelt hittar och kan ta sig till och från hållplatserna, här är det viktigt med tydliga gång- och cykelstråk.

Granskningsyttrande

Vi har inga ytterligare synpunkter efter uppdaterad handling.

Kommentar

Tack för synpunkterna.

Räddningstjänsten

Samrådsyttrande och Granskningsyttrande

RVS har inga synpunkter på förslag till detaljplan för Lärkfalken 9 i Grästorps kommun.

PostNord

Samrådsyttrande

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.

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. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Tack för synpunkterna.

Sakägare 1

Samrådsyttrande och Granskningsyttrande

Den möjlighet till byggnation som planen medger kommer att innebära mycket stora förändringar för oss som bor precis norr om planområdet dvs betydande olägenheter. Om planen utnyttjas t.ex. enligt illustrationen kommer det att medföra 100 %-tig ökning av insynen rakt söder ifrån på våra båda tomter. Den insyn som vi kommer att uppleva som mest närgående och påträngande och som vi inte kan acceptera är från ett högt hus i väster. I planhandlingen beskrivs skuggningen ge mindre eller ingen påverkan på oss. Detta ifrågasätter vi. Sol/ljus kommer att försvinna i stort sett helt



vid vårt bostadshus under månaderna november-februari om planen utnyttjas som det är tänkt enligt illustrationen. Utsikten kommer att minska med 100 % jämfört med idag om det blir som i illustrationen. Utsikten kommer helt släckas ut.

Vi ifrågasätter dessutom den kommande trafiksituationen på Bergsgatan.

Vi framförde i augusti 2016, innan antagandet av översiktsplanen, att vi inte ville ha ett trevåningshus på västra delen av tomten och ett större grönområde borde bevaras. Kommunen skriver i utställningsutlåtandet, daterat 2016-11-28, som en kommentar ”Synpunkten noteras och den tillhörande rekommendationstexten för område 13 nyanseras så att delar av området bör innehålla grönytor”.

Vi anser att vi inte haft anledning att förvänta oss byggnation i den omfattning/storlek som kan bli aktuell enligt tänkt detaljplan.

Med hänsyn till ovanstående avseende detaljplanen för Lärkfalken 9 önskar vi att cirka ett 20-tal meter in från väster inte bebyggs (t.ex. att ett område ca 20 meter in på den västra sidan prickmarkeras i Plankartan). Vi vill gärna ha byggnationen på övriga delen av tomten.

Vi ifrågasätter varför det inte finns fler illustrationer i detaljplanen med möjligheter till byggnation t.ex. där de 1200 kvm lagts ut längs Jon Jespersgatan eller en vinkelbyggnation Tengenevägen-Jon Jespersgatan.

Kommentar

Risk för insyn kan öka när planområdet är bebyggt.

En del solljus kan försvinna från tomterna under vinterhalvåret.

Utsikten blir annorlunda beroende på hur planområdet disponeras.

Sammantaget bedöms inte risken för insyn, färre solljustimmar på tomterna och minskad utsikt mot fria ytor medföra en sådan betydande olägenhet att detaljplanen inte ska genomföras.

Trafiken på Bergsgatan kan öka något om planområdet disponeras så att ut- och infart förläggs mot Bergsgatan istället för mot Tengenevägen. En trafikökning på grund av en sådan disposition bedöms inte ge upphov till så höga trafikflöden utmed Bergsgatan att olägenheter från t.ex. trafikbuller uppstår för boende utmed gatan eller att trafiksäkerheten åsidosätts.

Översiktsplanens område 13 anger följande: ”Området föreslås omprövas med ny detaljplan för bostäder och centrumändamål och kan exempelvis vara lämpligt för trygghetsboende. Parkeringsplatsen och det trädbevuxna norra delarna av området bör ingå. De trädbevuxna delarna bör bevaras eller omvandlas till grönyta”. Tolkningen som är gjord i planbeskrivningen är att den grönyta som åsyftas är naturområdet norr om parkeringen och inte detta planområde.



20 meter punktprickad mark innebär att en fjärdedel av planområdet inte får bebyggas. Förutsättningarna att bygga ett bostadshus på en så begränsad markyta är inte aktuell i detta fall.

Detaljplanen är relativt flexibel och det finns flera sätt att bebygga området på. En redovisning av fler illustrationer är inte aktuellt i detta fall.

Justeringar i planhandlingarna

Justering gjordes efter samrådet. Plankartan justerades så att linjer för utfartsförbud redovisas enligt Boverkets RÅD. Efter granskningen görs inga justeringar.

Ställningstagande och förslag till beslut

Synpunkter som framförts på planförslaget har delvis tillgodosetts. Följande sakägare har framfört synpunkter som inte tillgodosetts:

Ägarna till fastigheterna

Kommunstyrelsen föreslås godkänna detaljplanen och överlämna den till kommunfullmäktige för antagandeprövning.

Beräknat antagande

Kommunstyrelsen beräknas godkänna detaljplanen den 27 maj 2020 och kommunfullmäktige beräknas kunna anta detaljplanen den 17 juni 2020.

Oskar Lindgren

Nämndsekreterare, Grästorps kommun