



Detaljplan för del av kvarteret Björnen Grästorps kommun, Västra Götalands län

Utlåtande efter granskning

Hur granskningen har bedrivits

Granskning av detaljplan för del av kvarteret Björnen, har genomförts i enlighet med Plan och bygglagen (2010:900). Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning inom del av kvarteret Björnen i centrala Grästorp. Planförslaget innehåller en ny byggrätt för bostäder och handel inom yta som idag används för parkering samt förutsättningar för utökad byggrätt inom fastighet som redan är ianspråktagen för bebyggelse. Planförslaget möjliggör även för parkering.

Granskning har genomförts under tiden 29 mars – 19 april 2021. Granskningshandlingarna var daterade 2021-03-02. Planhandlingarna har funnits tillgängliga i medborgarkontoret i kommunens hus och varit utlagda på kommunens hemsida: www.grastorp.se.

Berörda myndigheter och berörda sakägare enligt fastighetsförteckning har getts tillfälle att yttra sig.

Inkomna yttranden

1. Länsstyrelsen

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
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Övriga synpunkter

Eftersom dagvattenutredningen fastslår att byggnaderna behöver placeras med god marginal i höjdlid jämfört med omkringliggande gator, är Länsstyrelsens bedömning att detta är en åtgärd som kommunen behöver säkerställa, exempelvis genom planbestämmelse.

Genomförandet av planen innebär en viss ökning av andelen hårdgjord yta, främst takytor. Mängden dagvatten från planområdet beräknas öka från 296 till 605 kubikmeter per år. Otillräckligt renat dagvatten belastar recipienten Mjölån och vidare mot Nossan. Även om föroreningsmängderna i dagvattnet från området är relativt små och i sig inte medför en ökad risk för att miljö-kvalitetsnormerna inte kan följas, så behöver man se till den additiva effekten då orten förtätas. För att uppnå miljö kvalitetsmålen krävs att belastningen på recipienten minskar i enlighet med vad som föreslås inom ramen för vattenförvaltningen, ”Förbättrad dagvattenhantering genom tillsyn och planering-Grästorp”.

Länsstyrelsen anser att man i så stor utsträckning som möjligt bör fördröja och rena dagvatten från området genom olika åtgärder, fördröjningsmagasin, dammar, infiltrationsytor, regnrabatter och andra åtgärder som minskar mängden dagvatten innan det släpps till dagvattennätet. Ytor för detta ändamål kan med fördel säkerställas genom planbestämmelser. Innan planen slutligen antas behöver kommunen förtydliga på vilket sätt dagvatten kan omhändertas utan att öka belastningen på recipienten.

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att ta initiativ till att hos mark- och miljödomstolen begära att markavvattningsföretaget omprövas eller upphävs.

Kommentar:

Plankartan kompletteras med en bestämmelse om att fördröjning ska ske på kvartersmark.

Rekommendationen om markavvattningsföretaget noteras och skickas vidare till ansvarig förvaltning inom kommunen.

2. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra över granskningshandlingarna.

3. Lantmäteriet

Lantmäteriet har inget att erinra.

4. Räddningstjänsten västra Skaraborg

Räddningstjänsten har inget att erinra.

5. Skanova (Telia Company) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar angränsade till detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Synpunkten framförs till exploitören.

6. Västtrafik

Västtrafik har tagit del av granskningshandlingen för detaljplan för kvarteret Björnen, Grästorps kommun.

Vi ser positivt på bebyggelseutveckling med närhet till kollektivtrafik, i detta fall kollektivtrafiknoden Grästorps resecentrum. I planhandlingen anges att området ligger cirka 150 meter från Grästorp resecentrum. Det får anses som god närhet till kollektivtrafiken. I planhandlingen anges att hållplats Jon Jespersgatan är närmsta hållplats. Korrekt är att hållplatser för tåg och buss vid resecentrum är närmre och det är dit man kan vänta sig att kollektivtrafikresenärer från området kommer att ta sig. Viktigt är att säkerställa trygga, tydliga och säkra gång- och cykelpassager till och från resecentrum.

I övrigt lyfts att linje 640 trafikerar väg 47. De flesta av linjerna som trafikerar Grästorp går längs med 47, inte enbart linje 640. Det är således inte nödvändigt att lyfta en enskild linje specifikt i planhandlingen.

Västtrafik har i övrigt inga synpunkter på planen.

Kommentar:

Planbeskrivningen revideras enligt synpunkterna.

7. Gamen 6

Anser att byggnadshöjden blir alldeles för hög för att smälta in i dom redan existerande lägenhetshus som finns i området.

Är tanken att hela kvarteret björnen ska landa på 15 meter i byggnadshöjd i framtiden? Går det inte att planera ett område på ett bättre sätt än att bara klippa ur och förändra en del av detaljplanen?

Enligt dom planer som finns tillgängliga på kommunens hemsida så planeras det även lägenhetshus på parkeringen på kvarteret Gamen.

Varför börjar inte kommunen att kontakta alla fastighetsägare i området och gör en övergripande dp från början?

Vi fastighetsägare blir helt instängda av lägenhetshus här, kvällssolen försvinner och vi vet inte om det är värt att varken renovera eller sköta trädgårdar snart då kanske även våra tomter blir intressanta för byggnation.

Kan ni förändra endast en del av detaljplanen i kvarteret Björnen så känns det som att ni även kan plocka en tomt i kvarteret Gamen.

Gör rätt från början istället för att stöka till området likt ett dåligt lagt pussel.

Kommentar:

Byggnadshöjden är ett resultat av planprocessen inklusive kulturmiljöbedömning, volymstudier och bostadsförsörjning. Synpunkter om antal våningar har inte inneburit några förändringar efter genomfört samråd och inte heller nu efter granskning.

Kommunstyrelsen beslutade 2020-02-12 att ge förvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för kvarteren Björnen och Gamen, område 11 i översiktsplanen, med exkludering av de fastigheter som är kulturmärkta enligt nuvarande detaljplan.

Tidigt i planarbetet bedömdes att det stora allmänna intresset att möjliggöra för nya bostäder vägde tyngre än att planlägga för ett större sammanhängande område. Planområdet begränsades till de fastigheter där en byggnation bedöms kunna genomföras inom en överskådlig tid, därför har endast de fastigheter där fastighetsägarna visat intresse för detaljplanering inkluderats i planen.

Detaljplanen syftar till att förtäta en lucka i kvarteret genom att möjliggöra fler bostäder och i förlängningen bidra till intentionerna i översiktsplanen.

Synpunkterna medför ingen ändring av detaljplanen.

8. Björnen 18 och Gamen 5

Fastighetsägaren hänvisar till inlämnad synpunkt under samrådet och ifrågasätter kommunens svar.

Samrådsyttrande:

Hur har processen gått till med det så kallade ”markanvisnings avtalet ” ? Har den tilltänkta byggherren bara fått marken utan att andra fått möjligheten att köpa? Kan någon särbehandling ha skett här? Vill gärna se dokumentationen i ärendet sam vad han har fått betala för marken ;

Kommentar i samrådsredogörelsen:

Enligt kommunens riktlinjer för markanvisningar kan kommunen göra en direktanvisning. En sådan sker utan konkurrens och ger juridiskt hållbar grund för att utesluta andra intressenter under en i avtalet bestämd period. Det ger

en trygghet för de investeringar som behövs för att utveckla samarbetet mellan kommunen och exploatören kring byggande på fastigheten.

Ks beslutar den 2020-02-12 att ;
Ge förvaltningen i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för kvarteren Björnen och Gamen, område 11 i översiktsplanen
2020-02-25 undertecknas ett marköverlåtelseavtal.

Det skiljer alltså 13 dagar från det att man tagit ett beslut om att ge förvaltningen uppdraget och att påbörja detaljplanerandet, tills det att man har tecknat ett marköverlåtelseavtal med exploatören.

Fastighetsägaren önskar svar på följande nya frågor;

1. Är det någon som haft ett försprång här?
2. Och vad är det för investeringar ni pratar om, eftersom detta ligger till grund för direktanvisning. ?

Det pratas redan nu om att kommunen ska så kallat blockhyra del av tilltänkt byggnad.

3. kan detta ligga till skäl för någon osund konkurrens och har det infriats några löften till exploatören?

Kostnader för detaljplanering.

4. Hur kan påbörja en sådan omfattande detaljplanering/utredning utan att veta vem som ska betala?

Enligt kommunstyrelsens beslut 2020-02-12 så står följande ;

I översiktsplanen anges som områden för utbyggnad och förändring bl.a. delar av kvarteret Björnen och Gamen vid Badgatan (område 11 i Översiktsplanen, se s 26 ff.).

5. Det vi just nu diskuterar är endast björnen, i ert beslut anger ni Björnen och Gamen, varför tas inte detta upp ?

Kommentar:

1. Exploatören hade en option sedan tidigare, när beslut om detaljplan fattades togs ett marköverlåtelseavtal fram i samförstånd med exploatören.
2. Kostnader kopplade till planarbete och kommande bygglov.
3. En förfrågan om blockförhyrning har inkommit till kommunen från exploatören. Inga politiska beslut har tagits i frågan.
4. Utgångspunkten i fördelning av plankostnader är att den som har nyttan för detaljplanen ska stå för kostnaderna. Kostnaderna regleras inför antagande av detaljplanen i marköverlåtelseavtalet.
5. Se kommentar till yttrande nr 7.

Synpunkterna medför ingen ändring av detaljplanen.

9. Gemensamt yttrande från fastighetsägare

- Björnen 4

- Björnen 18
- Björnen 19
- Björnen 20
- Gamen 6
- Gamen 5

Fastighetsägarna vill veta mer om kommunens planer för hela området och inte endast för den föreslagna detaljplanen över en del av kvarteret Björnen.

Fastighetsägarna anser att deras oro behöver ges större utrymme från kommunens sida då det ingår som en skyldighet enligt Plan- och bygglagen att ta hänsyn till boende i områden man avser att förändra.

Enligt fastighetsägarnas upplevelser så finns det ingen tvekan om kommunens ambition eller uppdragets innehåll: Badgatan ska förändras och bristen på bostäder har större värde än de bevarandegrunder som ska skydda områdets karaktär.

Ni som kommun har angivit planer om en större förtätning av kvarteren genom att låta bygga hyreshus inom kvarteren Björnen och Gamen. Då det redan finns bebyggelse i form av bostäder i kvarteren har vi som sakägare rättigheter att skydda våra intressen och ni som kommunen är skyldig att ta hänsyn till oss som sakägare och våra rättigheter. Våra nuvarande rättigheter är fastställda i den nu gällande detaljplanen för området.

Det förslag som kommunen tagit fram följer inte målet att ändra Badgatans karaktär eller att förtäta området, enligt översiktsplanens intentioner. Förslaget tillgodoser endast enskild sakägares, byggherrens och kommunens, visioner och endast för en liten del av området. Ni som kommun har en skyldighet att beskriva förhållandet över en större och högre målbild och följa det som anges i översiktsplanen och i det beslut som kommunstyrelsen har fattat. Ni måste se över detaljplan för BÅDE Björnen och Gamen – inte lämna förslag på enskild del som kraftigt påverkar övriga sakägare, helt utan att ta tillvara dessa sakägares intresse.

Det är ingen tvekan om att området över tid kommer att förändras – från småskalig småhusidyll till större bebyggelse med flervåningshus för hyresgäster. Det är inget fastighetsägarna motsäger sig heller. Men en utveckling där det byggs upp höga hyreshus kommer att påverka den befintliga bebyggelsen avsevärt. Enligt motiven till planförslaget så anges att bevarandegrunderna har en låg status som saknar värde i planläggningen. Ni som kommun är genom en detaljplan, skyldig att redovisa vilka intentioner som finns för ett givet område, i detta fall kvarteren Björnen och Gamen. Ni som kommunen försöker just nu att undvika denna skyldighet genom att fatta beslut om en detaljplan som har endast en liten omfattning av ett av kvarteren. I planförslagen är denna yta lika stor som fastighetsägarens tomt.

Syftet med en detaljplan är större än så och kommunen riskerar att få många små detaljplaner, med olika bestämmelser inom samma område. Det som idag är en detaljplan för Björnen och en för Gamen, riskerar att bli ”ett antal

detaljplaner”. En sådan utveckling strider mot syftet i plan och bygglagen, det strider mot översiktsplanen och mot kommunstyrelsens beslut. För den enskilde sakägaren, har en sådan utveckling en kraftigt negativ påverkan.

Fastighetsägarna upplever att kommunen inte har för avsikt att redovisa hela planen för området utan förtätning i området kommer att ske i mindre etapper. Denna typ av bebyggelse kommer resultera i uppenbara svårigheter att sälja sin fastighet, när den i slutändan omges av större bebyggelse.

Av just den anledningen anser fastighetsägarna att kommunen är skyldig att lösa in fastigheter som ingår i ny detaljplan om påverkan för sakägaren är så här pass stor.

Kommentar:

Ett genomförande av detaljplanen bedöms, enligt Boverkets riktlinjer, inte innebära att användningen av närliggande fastigheter synnerligen försvåras i den grad som föranleder en tvångsinlösen.

Övriga synpunkter besvaras under synpunkt nr 7.

Synpunkterna medför ingen ändring av detaljplanen.

Sent inkomna yttranden

10. Miljö-Hälsa, Grästorps kommun

Miljö- och byggnadsnämnden, Miljö-Hälsa, har inkommit med följande synpunkter efter genomförd granskning:

Buller

Planens syfte, att etablera bostäder ska så långt som möjligt beskrivas och prövas i planen. Enligt Miljö-Hälsa bör därför trafiksituationen inklusive trafikbuller redan tas med i planen. Eventuella behov av ”tysta sidor” eller andra förutsättningar för att bostäder ska kunna etableras, utifrån trafikbuller, bör anges redan i planbeskrivningen.

Dagvatten

Installation av dagvattenanläggning inom detaljplanelagt område är enligt miljöbalken en miljöfarlig verksamhet och ska anmälas till miljö-och byggnämnden.

Radon

Radonmätning bör utföras efter färdigställande för att kontrollera att radonhalten inte överstiger 200 Bq/m³ i inomhus.

Förslag på revideringar inför antagande

Efter genomförd granskning har synpunkter på planförslaget inkommit som föranleder mindre justeringar av planhandlingarna:

Plankarta

- Planbestämmelse om dagvatten införs på plankarta.

Planbeskrivning

- Text om kollektivtrafik revideras.

Sakägare med kvarstående invändningar mot planförslaget

- Björnen 18
- Björnen 19
- Björnen 4
- Gamen 6
- Björnen 20
- Gamen 5
- Björnen 17

Oskar Lindgren
Nämndsekreterare
Grästorps kommun