



Detaljplan för SJÖLANDA ÖSTRA

Trollhättans kommun

201 GRANSKNINGSHANDLING

DELUTLÅTANDE

Ett förslag till detaljplan för Sjölanda östra har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen. Förslaget har godkänts för samråd i samhällsbyggnadsnämnden i mars 2022.

När detaljplan upprättas eller ändras ska de som har ett väsentligt intresse av detaljplanen beredas tillfälle till samråd. Samrådet för detaljplanen genomfördes under tiden 2022-04-04 till och med 2022-05-13. Länsstyrelsen begärde förlängd svarstid till 2022-05-19.

Berörda sakägare fick samrådshandlingar med brev och inbjudan till ett digitalt samrådsmöte som hölls 2022-04-27. Kommunala instanser, statliga och regionala organ med flera har tillsänts planförslaget och getts möjlighet att lämna synpunkter. Planförslaget har även varit tillgängligt hos Samhällsbyggnadsförvaltningen och på kommunens hemsida.

Inkomna synpunkter under samrådet sammanfattas och kommenteras nedan.

Statliga och regionala organ.....	3
Yttrande 1 – Länsstyrelsen, 2022-05-19	3
Yttrande 2 – Trafikverket, 2022-05-13	7
Yttrande 3 – Västra Götalandsregionen, 2022-05-12	8
Kommunala instanser	8
Yttrande 4 – Lantmäterimyndigheten, 2022-05-13	8
Yttrande 5 – Miljökontoret, 2022-05-05	9
Yttrande 6 – Trollhättans Energi AB (TEAB), 2022-05-09	9
Yttrande 7 – Kultur- och fritidsförvaltningen, 2022-05-04	9
Yttrande 8 – Utbildningsförvaltningen, 2022-04-07	11
Yttrande 9 – Kommunstyrelsens förvaltning, 2022-05-12	11
Yttrande 10 – Arbetsmarknads- och socialförvaltningen, 2022-05-03	11
Sakägare	11
Yttrande 11 – Tranebo 3:44, 2022-04-27.....	11
Yttrande 12 – Baggeryr 5:34, 2022-05-04	12
Yttrande 13 – Baggeryr 2:6, 2022-05-11	14
Yttrande 14 – Tranebo 3:30, 2022-05-11	15
Yttrande 15 – Baggeryr 2:11, 2022-05-13	17
Övriga.....	18
Yttrande 16 – PostNord, 2022-05-02.....	18
Yttrande 17 – Västtrafik, 2022-05-06	18
Yttrande 18 – Vattenfall eldistribution AB, 2022-05-09	19
Sammanfattning och fortsatt arbete	20

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN

Yttrande 1 - Länsstyrelsen, 2022-05-19

Synpunkter

a) 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.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksentresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Länsstyrelsen befarar att nedanstående prövningsgrunder kan komma att påverkas negativt, därav behöver underlaget justeras och kompletteras till granskingskedet.

- Miljökvalitetsnormer (MKN vatten) inte följs
- Bebyggelse blir olämplig för människors säkerhet avseende skyfall, strålning och geoteknik.

a) Hälsa och säkerhet: Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar till Statens geotekniska instituts yttrande i sin helhet. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs ytliga jordlager inom planområdet generellt av områden med glacial lera och områden med urberg, jorddjupet uppgår enligt SGU:s jorddjupskarta till ca 0-10 m.

SGL uppmärksammar i projekterings-PM att man inte bilagt ritningar eller bilagorna till Projekterings-PM, inte heller den geotekniska marktekniska undersökningsrapporten finns med i planhandlingarna. Avsaknaden av dessa underlag gör att detaljplanen inte kan granskas i sin helhet, SGL vill därför att underlaget kompletteras med dessa handlingar.

Vid planens antagande behöver det vara klarlagt av bergtekniskt sakkunnig om det förekommer instabila block och/ eller bergslänter i planens närområde som kan utgöra risk för planområdet vid nuvarande förhållanden eller vid de förhållanden planen medger. Instabila block och bergslänter som kan utgöra risk i befintligt skede behöver åtgärdas innan planen antas. I de fall då instabila slänter utanför planområdet kan tänkas utgöra risk mot planområdet behöver också rådighet över mark beaktas, både avseende byggskede och efterföljande underhållsskeden.

b) Hälsa och säkerhet: Skyfall

Kommunen skriver att det utifrån skyfallsanalysen inte påvisas några översvämningssytor som berör bebyggelse i planområdet. Länsstyrelsen anser att kommunen utifrån skyfallsanalysen behöver bedöma om förändringarna som planen medger kan påverka skyfallssituationen, på vilket sätt och om det krävs några åtgärder med anledning av det. Påverkan inom och utanför planområdet samt framkomlighet behöver beaktas.

c) Hälsa och säkerhet: Kraftledning och strålning

Kommunen anger att elektromagnetiska strålningen inte överstiger de rådande rekommendationerna för befintlig bebyggelse. Länsstyrelsen anser att det behöver refereras till vilka rekommendationer som uttalandet bygger på.

d) Miljö kvalitetsnormer: Vatten

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. I dagsläget är denna bedömning bristfällig. Kommunen måste därför utveckla hur planerade åtgärder påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten. Kommunen ska visa på vilka grunder bedömningen har gjorts, exempelvis med stöd av uppgifter från en dagvattenutredning eller annat underlag som berör vattenkvalitén.

Aktuell recipient med miljö kvalitetsnormer är Trehörningen med bäck, SE645444-337370. När vattenförekomstens status är sämre än god måste kommunen visa att den planerade dagvattenhanteringen medför en förbättring jämfört med nuläget. Enligt VISS är vattenförekomsten påverkad av bland annat urban markanvändning. För att kunna göra en bedömning av planområdets påverkan på MKN för vatten är det viktigt att dagvattenutredningen innehåller en bedömning av föroreningsinnehåll i dagvatten från planområdet jämfört med befintliga förhållanden. Länsstyrelsen anser att föroreningsmängderna i dagvattnet från planområdet inte ska öka jämfört med nuläget. Till granskningen bör kommunen ta fram ett förslag på dagvattenåtgärder som åstadkommer detta. Kommunen bör också undersöka möjligheten att reservera mark i plankartan för att tillgodose erforderlig yta för hantering av dagvatten.

e) Trafikverkets synpunkter

Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande i sin helhet. Se yttrande 2.

f) Råd enligt PBL och MB: Buller

Länsstyrelsen anser att det behövs ett tydligt ställningstagande för kommunens bedömning om att det inte behövs en bullerutredning för planen. I planbeskrivningen anges man bedömer att bullernivåerna kommer att ligga under rekommenderade nivåer. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver beskriva ställningstagandet tydligare utifrån Boverkets rekommendationer om när en bullerutredning inte behövs. Kommunen behöver också ange vilka bestämmelser som reglerar bullernivåer vid planering av bebyggelse.

g) Råd enligt PBL och MB: Strandskydd

Länsstyrelsen ser gärna att kommunen fortsätter att bevara fri passage i strandnära lägen där det inte finns någon bebyggelse, i möjligaste mån om 50 meter.

Länsstyrelsen anser att strandskyddet på fastigheten Baggeryr 2:15 ska ligga kvar. Det bedrivs verksamhet där idag som inbjuder allmänheten. Det finns alltså inga bostäder för privat boende. Skulle strandskyddet upphävas finns risk att stället privatiseras och området utestänger allmänheten.

h) Råd enligt PBL och MB: Avlopp

I planhandlingen beskrivs att VA ska lösas genom kommunala vattentjänster. Ledningar för vatten och avlopp är redan framdraget i området. Om ytterligare avloppsvatten än det som nu är anslutet ska ledas till Arvidstorps/Trollhättans avloppsreningsverk behöver kommunen beskriva om och hur en ökad belastning på avloppsreningsverket inryms inom det gällande tillståndet.



Belastning på avloppsreningsverket är just nu begränsad innan den planerade utbyggnaden är färdigställd.

i) Övriga upplysningar: Översvämningar höga nivåer sjö

Kommunen skriver att det inte bedöms föreligga någon översvämningssrisk från sjön. Utifrån plankartan ser bebyggelse ut att ligga relativt högt men för tydlighetens skull rekommenderar Länsstyrelsen att kommunen anger den högsta nivå som sjön kan stiga till/dammens nivå och beskriver hur planområdet förhåller sig till detta.

j) Övriga upplysningar: Kulturmiljö

Som påtalas i planbeskrivningen berörs ett antal kända fornlämningar av den aktuella detaljplanen. Om ingrepp bedöms som nödvändigt i fornlämning och/eller fornlämningsområde krävs tillstånd enligt 2 kap Kulturmiljölagen. Kommande förläggning av kommunalt VA bör samrådaskommunen med Länsstyrelsen med avseende på fornlämningsfrågan.

k) Övriga upplysningar: Tryckbank

Om tryckbank kommer att anläggas inom högsta förutsebara vattenstånd är det en vattenverksamhet. Huvudregeln är att arbeten i vatten antingen är tillstånds- eller anmälningspliktiga. Tillstånd eller anmälan behövs dock inte om det är uppenbart att varken enskilda eller allmänna intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena (11 kap. 12 § MB). Det är verksamhetsutövaren som ansvarar för att göra den bedömningen.

l) Markavvattningsföretag

Delar av planområdet omfattas av markavvattningsföretag (Sjölanda mfl. TF 1934). Hur har kommunen säkerställt att planen inte kommer belasta markavvattningsföretaget med tillkommande flöde? Har kommunen samrått med företaget?

m) Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön, Länsstyrelsen instämmer i denna bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.



Kommentar:

Kommunen noterar de prövningsgrunder som fortsatt behöver studeras i detaljplanearbetet.

a) Ritningar som saknades vid utskicket har tillsänts SGI.

SGI har meddelat att de avser komma in med eventuella kompletterande yttrande först i granskningsskedet.

b) I dagvattenutredning som tagits fram studeras även skyfallssituationen. Planförslaget bedöms inte förvärra översvämningssituationen inom eller utom planområdet. Utredningen visar dock på viss problematik att om lågpunkter bebyggs kan det påverka översvämningssituationen nedströms. Konsekvenserna av detta bedöms dock inte leda till att översvämning sker där större skada riskerar åsamkas. För den enskilda fastigheten och byggnaden är det viktigt att säkerställa att vatten inte riskerar stå mot byggnad. Ny bebyggelse rekommenderas ges en grundläggning högre än omgivande mark och att markytan sluttar från byggnaden. Framkomligheten för räddningsfordon bedöms inte påverkas negativt då ingen väg helt riskerar stå under vatten. Det finns dessutom två möjliga angöringsvägar till området, dels västerifrån via Vårhagavägen, dels norrifrån via Baggeryrsvägen.

c) Kommunen noterar synpunkten, planbeskrivningen uppdateras med information om varifrån rekommendationerna kring elektromagnetisk strålning kommer.

d) Dagvattenutredningen som tagits fram visar att föroreningshalter beräknas minska för majoriteten av analyserade ämnen efter utbyggnad jämfört mot befintlig situation. Beräkningar visar att fosfor (P) fortsatt överskrider riktvärdet* men att halten fosfor trots allt minskar. Då föroreningsmängden reduceras till under mängden vid befintliga förhållanden bedöms utbyggnaden inte medföra en försämring sett till fosfor. Efter utbyggnad beräknas halten benso(a)pyren överstiga befintlig föroreningshalt med ca 8,7% (0,0006 µg/l). BaP är ett ämne med osäkra riktvärden, typiska halter och reningseffekter varmed det inte rekommenderas att dimensionera anläggningar efter dessa ämnen. Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv bedöms ytterligare åtgärder inte rimligt, den rening som kan uppnås och vilka effekter det ger är inte försvarbart utifrån kostnaden att genomföra dessa åtgärder.

Sammantaget gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen innebär liten risk för att MKN för vatten skulle påverkas negativt.

* Enligt Göteborgs Stads riktvärden

e) Trafikverkets synpunkter besvaras i yttrande 2.

f) Kommunen noterar synpunkten, planbeskrivningen uppdateras.

g) Kommunen beaktar synpunkten avseende strandskyddet inom Baggeryr 2:15. En utveckling av verksamheten har nyligen kunnat ske genom bygglov för utbyggnad av mer lokalyta. Strandskyddet har där inte varit ett problem och bedöms inte vara det för en fortsatt utveckling av verksamheten.



Någon ytterligare bevarande av fri passage om 50 meter från sjön ryms inte inom aktuell detaljplan. Några nya fastigheter eller ny bebyggelse föreslås inte i sådant läge och planen berör i övrigt bara fastigheter kring sjön som redan är bebyggda.

h) Detaljplanen medger i teorin ett tillskapande av 12 nya fastigheter vilket om de bildas bedöms få en marginell påverkan på belastningen i reningsverket.

i) Information om högsta vattennivåer i sjön har lagts till i planbeskrivningen

j) Synpunkten noteras, något ytterligare VA-arbete är inte aktuellt utan är redan genomfört.

k) Information om att arbete i vatten är tillståndspliktig har lagts till i planbeskrivningen.

l) Dagvattenutredning som tagits fram tar upp påverkan på markavvattningsföretaget. Fastigheter som ligger inom avrinningsområde mot markavvattningsföretaget behöver ordna med en högre grad av fördröjning för att inte påverka markavvattningsföretaget. Alternativt föreslås att markavvattningsföretaget omprövas för att tillåta en ökad avtappning och därmed ett ökat tillflöde till företaget.

Till granskningen utökas sakägarkretsen för att nå ut till de fastighetsägare som bedöms vara del av markavvattningsföretaget. Då företaget bildades på 1930-talet går det idag inte att finna några entydiga uppgifter kring dess styrelse etcetera. Stadens Lantmäterikontor har utrett frågan och utgått från fastigheterna som var del i bildandet av företaget. Samtliga fastigheter som var med enligt förteckning har omregistrerats. Ursprungsfastigheterna är idag avregistrerade och marken där markavvattningsföretaget är har överförs till andra fastigheter. När marken överförs till andra fastigheter krävs att markavvattningsföretaget omprövas eller att en överenskommelse mellan fastighetsägarna fastställs, för att den fastighet dit marken fördes ska komma med i markavvattningsföretaget. Detta är inget vi har uppgifter eller kännedom om så är fallet men utgår ändå från att företaget fortsatt existerar.

m) Kommunen noterar att Länsstyrelsen instämmer i bedömningen att förslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Yttrande 2 – Trafikverket, 2022-05-13

Yttrande

Anslutningen till väg 2012 ska byggas om i samband med genomförandet av detaljplanen. Anslutningen ska klara utformningskraven för anslutningstyp A1 enligt gällande VGU (vägar och gators utformning). Detta kan innebära att plankartan behöver justeras beroende på om och hur mycket större anslutningen blir samt om GC-vägen behöver flyttas vilket medför att vägområdet behöver utökas. Trafikverket kan inte tillstyrka planförslaget innan en godkänd projektering av anslutningen redovisats.

Trafikverket kommer inte stå för drift och underhåll av den nya busshållplatsen. Kommunen kan ställa frågan till driftentreprenören Svevia som just nu innehar kontraktet för berört driftområde.



Kommentar:

Kommunen studerar utformningskraven och gör tidigt projekteringsarbete under planprocessen. Detaljplaneområdet anpassas för att rymma området för hållplatsen samt anslutning.

Kommunen ser att det är möjligt att lösa underhåll genom avtal/överenskommelse med driftentreprenör.

Yttrande 3 – Västra Götalandsregionen, 2022-05-12

Yttrande

Det aktuella planområdet är förhållandevis stort till ytan och innehåller en hel del bebyggelse. Vad gäller eventuella kulturhistorisk bebyggelsevärden som bör tas hänsyn till finns i nuläget inget aktuellt underlag att utgå från.

Av kommunens kulturhistoriska byggnadsinventeringar berör planområdet "Kulturhistorisk utredning 24, Gärdhems socken 1979". I denna finns ingen utvärderad särskilt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet. I kommunens kulturmiljöprogram från 1992 utgör inventeringen från 1979 underlag för redovisning av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

För att kunna bedöma kulturhistoriska bebyggelsevärden bör ett aktuellare underlag för planområdet finnas. Sedan 1979 har bedömningsgrunderna för bl a vad som anses vara kulturhistoriskt värdefullt till delar förändrats och med det behovet av förnyelse av planeringsunderlagen.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkten och är medveten om underlagets ålder men har inget bättre att tillgå i dagsläget. Kommunen ser behovet av att ta fram ett nytt/uppdaterat kulturmiljöprogram eller liknande och har planer på att starta ett sådant arbete framöver.

KOMMUNALA INSTANSER

Yttrande 4 – Lantmäterimyndigheten, 2022-05-13

Yttrande

Inget att erinra.

Kommentar:

Plankontoret noterar att lantmäterimyndigheten inte har någon erinran.



Yttrande 5 – Miljökontoret, 2022-05-05

Yttrande

Miljökontoret meddelar att de inte har några kvarvarande synpunkter på förslaget för detaljplanen för Sjölanda östra som nu är på samråd.

Kommentar:

Plankontoret noterar att miljökontoret inte har några synpunkter på samrådshandlingarna.

Yttrande 6 – Trollhättans Energi AB (TEAB), 2022-05-09

Yttrande

Elnät

Inget att erinra.

Stadsnät

Inget att erinra.

Vatten

Inget att erinra. Det finns VA framdraget för samtliga fastigheter i området.

Värme

Inget att erinra.

Avfall & Återvinning

Inget att erinra.

Kommentar:

Plankontoret noterar att Trollhättans energi inte har någon erinran.

Yttrande 7 – Kultur- och fritidsförvaltningen, 2022-05-04

Yttrande

Kultur- och fritidsförvaltningen har tagit del av samrådshandlingar avseende detaljplan för Sjölanda östra och har ställt handlingarna mot gällande Friluftspan (antagen av Kommunalfullmäktige 2020-11-23). Samrådshandlingarna avser förslag inom det geografiska området för särskilda värdefulla fritidsområden märkt 24 under friluftsområdena.

I Friluftspanen står det följande:

24. Rödjan-Trehörningen-Björkås

Beskrivning av värden Sjön Trehörningen med omgivande terräng i söder och öster är ett fint närrekreationsområde för boende i Sjuntorp. Hit kommer också många friluftsutövare från andra håll. Vid Trehörningens norra strand ligger den kommunala Sjölanda badplats, utrustad med toalett och brygga. Trollhättans Stad har planer för upprustning av badplatsen. Sjön är också ett uppskattat paddel- och skridskovatten. Terrängen runt sjön genomkorsas av stigar och leder. Österut går en kulturland med utgångspunkt från Vårhaga sommargård eller hembygdsgården Björkås. Leden

hänger samman med stigsystemet söder om sjön som utgår från motionsgården Rödjan. Rödjan drivs av orienteringsklubben Flundrehof. Från motionsgården utgår motionsslingor för löpning och skidåkning av olika längd, delvis belyst. Området ingår i Naturpasset, ett paket med karta över orienteringskontroller som sitter uppe under hela sommarhalvåret, och som kan köpas av allmänheten. Orienteringsklubben anordnar årligen flera tävlingar i området. Aktiviteter Närrekreation, löpning, skidåkning, orientering, bad, paddling, skridskoåkning, studier av kulturmiljöer. Anläggningar Motionsslingor, delvis belysta, vandringsled, motionsgård, kommunal badplats, parkeringar, toaletter. Skydd enligt miljöbalken Strandskydd. Markägare Privata, Trollhättans Stad (en mindre del vid badplatsen och i västligaste delen mellan bebyggelsen och sjön).

Utifrån ovan text i Friluftsplänen ska hänsyn tas till följande:

- att dessa friluftsområdets betydelse för friluftslivet särskilt beaktas vid fysisk planering, samt vid provning och tillstånd enligt miljöbalken
- att bostäder, verksamheter eller infrastruktur, som tar mark i anspråk och påverkar värden för friluftsliv negativt, inte tillkommer inom dessa friluftsområden
- att verksamheter, infrastruktur eller åtgärder, som indirekt påverkar värden för friluftslivet negativt, inte tillkommer i dessa friluftsområdets närhet
- att tillgängligheten till dessa friluftsområden särskilt beaktas genom anläggning av gång- och cykelvägar, samt bevarande av gröna stråk vid planering av nya bostadsområden och verksamheter
- att stigar, motionsspår, friluftsanläggningar, skyltar och vägvisning inom och mellan dessa friluftsområden långsiktigt förvaltas, underhålls och utvecklas
- att frilufts- och naturvärden prioriteras före skogsproduktion inom kommunalt ägda friluftsområden
- att mark och vatten inom dessa friluftsområden i övrigt sköts och skyddas så att deras kvaliteter bibehålls och utvecklas

Utifrån dessa punkter, tillägg och text i Friluftsplänen kopplat till samrådshandlingar har kultur- och fritidsförvaltningen ingen erinran mot detaljplan för Sjölanda östra, dnr PLAN.2020.3550. Det vill säga hänsyn har tagits och ingen större påverkan sker.

Ett tillägg som dock bör beaktas är vikten av att skapa utökade parkeringsytor i området över tid. Detta med anledning av att antalet boende i området kommer att öka, liksom trafikintensiteten. Det vill säga allmänna parkeringsytor längs infartsvägar och på biytor, både för boende och för besökande till aktuellt friluftsområde och den kommunala badplatsen.

Kommentar:

Plankontoret noterar kultur- och fritidsförvaltningens yttrande och instämmer i att behovet av allmänna parkeringar bör studeras framöver. Att ta med frågan i denna detaljplan bedöms inte aktuellt då det inte ryms inom planens syfte samt att frågan går att lösa utan detaljplan. En svårighet är att kommunen inte äger mycket mark i området. Samverkan/avtal med andra fastighetsägare alternativt köp av mark behövs troligtvis för att få till fler parkeringsplatser. Som ansvarig för badplatsen behöver Kultur- och fritidsförvaltningen initiera arbetet med att tillskapa fler parkeringsplatser.



Yttrande 8 – Utbildningsförvaltningen, 2022-04-07

Yttrande

Utbildningsförvaltningen har generellt inga synpunkter på nya enstaka tomter, då påverkan på förskolor och skolor bara blir marginell. Då Sjölanda kan öka med upp till 12 tomter skulle det kunna få en påverkan på förskolor och skolor, men då barn- och elevplatser bedöms finnas i Sjuntorp kan fler barn och elever från Sjölanda erbjudas plats där.

Kommentar:

Plankontoret noterar att behovet av förskole- och skolplatser täcks inom Sjuntorpsområdet.

Yttrande 9 – Kommunstyrelsens förvaltning, 2022-05-12

Yttrande

Kontoret Tillväxt och Utveckling och Hållbarhetskontoret har inga synpunkter på samrådshandlingarna.

Kommentar:

Plankontoret noterar att kommunstyrelsens förvaltning inte har några synpunkter på samrådshandlingarna.

Yttrande 10 – Arbetsmarknads- och socialförvaltningen, 2022-05-03

Yttrande

Arbetsmarknads- och socialnämnden har inga synpunkter på förslaget. Att arbetet tar sin utgångspunkt i stadens styrdokument såsom riktlinjer för Bostadsförsörjning, Strategi för social hållbarhet, Agenda 2030 i Trollhättan – strategi 1.0 samt tar in barnrättsperspektivet i enlighet med Barnkonventionen skapar förutsättningar för framgång.

Kommentar:

Plankontoret noterar att arbetsmarknads- och socialförvaltningen inte har några synpunkter på samrådshandlingarna.

SAKÄGARE

Yttrande 11 – Tranebo 3:44, 2022-04-27

Yttrande

Vi anser att eftersom vår fastighet är så pass stor så borde byggrätten rimligtvis också bli större än många andra fastigheter i området. Med tanke på att två andra större fastigheter har 300 kvm istället för 250 kvm byggarea anser vi det vara rimligt att också vår fastighet får de bestämmelserna.

Vi förstår ert resonemang kring att det finns fler byggnader på dessa fastigheter och att det är mindre bra att de strider mot detaljplanen från start, men samtidigt blir det ologiskt i och med att dessa fastigheter får möjlighet till större byggrätter för att det är mer byggt på dem.

I och med att vår fastighet är en av de största i området så borde detta kunna gå att lösa.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet. Anledningen till vald reglering är inte att större fastighet automatiskt föranleder en större byggrätt. I stället har strävan varit att hitta en rimlig storlek på byggrätten som funkar för ett större antal fastigheter.

Det har ansetts angeläget att planen inte från start innebär avvikelser mot vad som redan medgetts i exempelvis bygglov. Där har två fastigheter, vilka redan byggt mer än andra, uppmärksamats. Dessa två fastigheter berördes inte av tidigare områdesbestämmelser som de flesta andra haft att ta hänsyn till och de har därmed varit friare att bygga mer. De har därför fått en större byggrätt i detaljplanen, men för en av dem bedöms byggrätten redan fullt utnyttjad på grund av redan uppförda byggnader. För båda fastigheterna med större total byggrätt gäller fortsatt, likt alla andra bostadsfastigheter inom detaljplanen, bestämmelse om största byggnadsarea för huvudbyggnad om 180 kvadratmeter.

Er fastighet, Tranebo 3:44, är en fastighet som, teoretiskt, kan styckas av i flera nya fastigheter. Vald reglering gällande största byggnadsarea har att ta hänsyn till detta. En större total byggnadsarea är inte lämplig utifrån möjligheten att kunna tillskapa fler fastigheter.

Yttrande 12 – Baggeryr 5:34, 2022-05-04

Yttrande

Min synpunkt är att det vore väldigt dåligt för oss om min granne skulle bygga ett 2-planshus. Då skulle verkligen mycket av vår sjöutsikt försvinna och det var en av anledningarna till att jag köpte just den stugan.

Tyvärr skulle det påverka vår fastighet så mycket negativt, så jag vill härmed lämna in ett klagomål ang möjligheten för att bygga ett så högt hus på den tomt.

Jag har också en fråga när det gäller varför man på kartan i planförslaget på vissa fastigheter skrivit in höjder kvadratmeter mm, men inte angivit det på vissa andra fastigheter?

Jag vill också tillägga att det i planen står att badplatsen ger upphov till säsongsbetonad trafik. Det är bara till viss del sant, eftersom badplatsen är utformat med plats för vinterbad och bastu, som allmänheten kan hyra året runt. Statistik har visat att bastun har en bokningsgrad över 50 % redan under denna våren.

Jag tycker också att man helt har missat att ta med den biltrafik, som blir tack vara de mycket fina natur och vandringsleder, som finns i området. Området har under senare år blivit mycket mer populärt och besöks ofta av folk från resten av kommunen och även av närliggande kommuner.

Kommentar:

Efter dialog och syn på plats med berörda fastighetsägare har kommunen försökt finna en lösning där fastighetsägarnas respektive enskilda intressen kunnat mötas. Att värna utsikten för Baggeryr 5:34 innebär en begränsning för Baggeryr 5:33 avseende hur högt de tillåts bygga. Baggeryr 5:33 har motsatt sig detta då de anser att det gör fastigheten mindre attraktiv vid framtida försäljning.



Baggeryr 5:33 är samtidigt en av de fastigheter som ligger nära befintlig kraftledning att byggrätten av den anledningen begränsas inom fastigheten. Befintlig huvudbyggnad klarar tillåtet gränsvärde, avseende elektromagnetisk strålning, som gäller för befintliga byggnader. Men del av befintlig huvudbyggnad ligger inom område som dels ur ett elsäkerhetsrisk- och säkerhetsområdesperspektiv inte är lämpligt för bostadshus, dels med hänsyn till elektromagnetisk strålning inte hade beviljats bygglov avseende nybyggnation. Denna del av byggnaden har därför försetts med bestämmelse a₅: *Bygglov får inte ges för ny- respektive tillbyggnation för huvudbyggnad förrän kraftledning tagits bort, grävts ner eller annan åtgärd som minskar ledningens magnetfält har kommit till stånd.* Detta innebär i praktiken att så länge kraftledningen finns kvar kommer denna del inte vara aktuell för en byggnad högre än nuvarande. Därför bedöms det inte som oskäligt begränsande att samtidigt lägga in en bestämmelse om en högsta nockhöjd om 4,5 meter på motsvarande yta som a₅. Med en sådan höjdbestämmelse blir utsikten för Baggeryr 5:34 även mer säkrad om kraftledningen mot förmodan skulle tas bort. Att ytterligare gå in och begränsa tillåten nockhöjd, till motsvarande en våning, för Baggeryr 5:33 anses inte skäligt.

En aspekt som lyfts i sammanhanget är att vegetation närmare sjön till delar skymmer utsikten och med åren kan komma att göra så än mer. Vice versa kan vegetation försvinna vilket kan skapa nya möjligheter till sjöutsikt. Inget av detta kan dock detaljplanen råda över genom planbestämmelser.

Kommunens samlade bedömning är att genom att begränsa tillåten nockhöjd inom del av Baggeryr 5:33, på den delen som samtidigt ligger för nära kraftledningen för att tillåta nybyggnation, kan utsikten för Baggeryr 5:34 värnas till omkring 50% i den mån den annars skulle kunnat påverkas av byggnation från 5:33. Baggeryr 5:33 har å sin sida kvar en del, cirka 150 m², av fastigheten där det är tillåtet att bygga till samma högre nockhöjd som övriga fastigheter.

I större sammanhängande kvarter där samma planbestämmelser gäller samtliga fastigheter skrivs bara bestämmelserna ut en gång, men de gäller inom sitt egenskapsområde (avgränsas med egenskapsgräns och/eller sekundär egenskapsgräns). Vissa fastigheter är antingen inte angränsande till någon annan av planens fastigheter eller så skiljer sig någon bestämmelse varav de då behöver utgöra ett eget egenskapsområde. Se även *Förteckning över fastigheter & bestämmelser* där vilka bestämmelser som gäller för respektive fastighet förtydligas.

Behovet av parkering till rekreationsområdena är inte denna detaljplans syfte att lösa, men frågan förmedlas vidare till Kultur- och fritidsförvaltningen och tas upp i planbeskrivningen. Kommunen har dock ett begränsat markinnehav i närområdet vilket gör att privata markägare i så fall behöver vara med.



Yttrande 13 – Baggeryr 2:6, 2022-05-11

Yttrande

Det står så här i förslaget:

"Planområdet omfattar inte vattenområdet men däremot ingår i planen fem fastigheter som omfattar såväl land som vatten. Dessa fem fastigheter (Baggeryr 2:4, Baggeryr 2:6, Baggeryr 2:7, Baggeryr 2:15 och Sjölanda 5:9) avser således inte bli planlagda till sin helhet, utan plangränsen följer den strandlinje som grundkartan anger."

Vi ställde en fråga angående detta på samrådsmötet, men förstår ändå inte riktigt vad det innebär. Det är svårt att lämna relevanta synpunkter när man inte riktigt förstår, men

- Innebär förslaget att allmänheten har tillträde till vattenområdet trots att det ingår i vår fastighet? Dvs att de skulle kunna få promenera förbi i vattenbrynet, för passage mellan badplats och Vårhaga? Stå på någon av våra bryggor eller sitta i en båt/kanot/flotte och fiska/bada inom vårt vattenområde?
Vi fick också veta att det skulle behövas bygglov för brygga. Vad gäller för befintliga bryggor? I dagsläget har samtliga fastigheter med äganderätt eller servitut mellan Vårhaga och badplatsen brygga sommartid. I ett par fall även vintertid, och har haft så sedan 50-talet.
- Vad innebär den prickade delen av tomtmarken mellan befintligt hus och vatten?
- Vi saknar en tydlig avgränsning av badplatsen mot privat område, inklusive skyltning, i vattnet och på land.
- Den sida av bastun som vetter mot oss bör på något sätt avskärmas för badgäster, eftersom vi redan sett att den används som urinoar. När vi yttrade oss om badplatsens upprustning påtalade vi att det finns behov av toalett även nere vid badplatsen, men fick inget gehör för den synpunkten. Ref skrivelse från oss den 12/1 2021 med Dnr BYGG.2020.3688
- Det har placerats en grill i anslutning till bastu/fikaplat, som inte finns med på bygglovs-handlingen som vi fick yttra oss om 2021 (Se ovanstående byggärende). Vi oroar oss för att denna grillplats kommer innebära ytterligare störningar för vår del. Vi anser att den ska tas bort, alternativt flyttas, alternativt ska planket förlängas så att grillplatsen avskärmas med ett längre och högre plank.

Som framgår av våra frågor så är vi oroliga, för de störningar och eventuella intrång på fastigheten som antyds i den formulering som anges i förslaget. (Den text vi citerat i inledningen) och anser att vi fortsatt ska ha rätt till brygga och kunna avvisa intrång på fastigheten, även dess vattenområde.

För övrigt tycker vi att det är bra att det tas fram en ny detaljplan med möjlighet till utökad byggrätt.



Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna.

I samband med att ni fick bygglov och strandskyddsdispens 2020 för att bygga ut ert hus gjordes bedömningen att hela er fastighet (på land) är att bedöma som tomtmark vilket gör att allemansrätten inte gäller här. Samtidigt ställdes krav i beslutet att ni skulle uppföra någon form av avgränsning så att det på ett tydligare sätt framgår var gränsen mellan privat tomt och mark, som är tillgänglig enligt allemansrätten, går. Detta är upp till er som fastighetsägare att ordna i enlighet med beslutet att få bygga till huset.

När det kommer till vattenområdet av er fastighet gör detaljplanen ingen skillnad. Det vill säga det är inte detaljplanen i sig som avgör/kan påverka huruvida någon får promenera förbi i vattenbrynet, stå på er brygga, bada/fiska inom "ert" vattenområde. Detta regleras inom ramen för allemansrätten. Naturvårdsverket har mer information/vägledning i frågan.

Bland annat finns mer att läsa på:

<https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/allemansratten/platser/vatten-och-is/>

Befintliga bryggor med erforderliga lov och dispenser påverkas inte av detaljplanen. Anläggandet av nya bryggor kräver alltid bygglov/dispens från strandskyddet så där innebär detaljplanen ingen skillnad mot vad som redan gäller.

Prickmarken mellan strandlinjen och huvudbyggnaden innebär att inga nya byggnader får uppföras här.

Frågor rörande den allmänna badplatsens utformning är inget som detaljplanen berör. För synpunkter rörande badplatsen hänvisas till Kultur- och fritidsförvaltningen alternativt bygglovskontoret, Samhällsbyggnadsförvaltningen om det rör frågor som har med bygglovet att göra.

Yttrande 14 – Tranebo 3:30, 2022-05-11

Yttrande

Krav

Fastighetsägarna vill att det i Planbeskrivning för detaljplan för Sjölanda Östra ska anges möjlighet till avstyckning av Tranebo 3:30 och att avstyckning ska kunna ske genom hälftendelning eller annan lämplig fördelning av tomtytan.

Fastighetsägarna ser gärna att det i planbestämmelsen finns möjlighet att i samband med avstyckning justera största byggnadsarea per fastighet för den avstyckade alternativt stamfastigheten.

Grund för kraven

Både en avstyckad respektive stamfastighet på Tranebo 3:30 kommer att vara varaktigt lämpade för sitt ändamål som permanent bostad med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar. Fastigheterna kommer kunna ha en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar.

Båda fastigheten ska användas för bebyggelse med möjlighet till godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Omständigheter

Tranebo 3:30 fastighetsyta utgörs av 2 231 kvm totalt. Efter en hälftendelning får den avstyckade och stamfastigheten var sin 1 115 kvm. Det finns flera tomter med ca 1 000 kvm i området.

Den minsta föreslagna arealen i planförslaget är 1500 kvm. Arealen mellan den föreslagna och begärda skiljer därför med 385 kvm per fastighet. Denna skillnad i areal bör i sig inte föranleda att det inte ska finnas möjlighet till avstyckning av förevarande fastighet i planbestämmelsen.

En area på 1 115 kvm är redan så stor att den möjliggör byggnad för permanentboende.

Vidare kommer storleken på tomten efter avstyckning inte skilja sig avsevärt från omgivningens eftersom fastigheterna kring har redan flera mindre men även större komplementbyggnader på sina tomter. Upplevelsen i förhållande till omgivande fastigheter kommer därför inte att ändras oproportionerligt eller väsentligt efter en avstyckning.

Tranebo 3:30 har flera komplementbyggnader idag. En avstyckning skulle därför i sig inte förändra karaktären av omgivningen. Tvärtom kan permanent boende bidra till ett mer ordnat och enhetligt intryck för omgivningens karaktär än vad det gör idag.

Storleken på fastigheterna efter avstyckning av Tranebo 3:30 gör att det finns tillräckligt med friyta inom den egna tomten. Även efter en avstyckning är fastigheterna lämpliga som permanentboendeändamål.

För det fall att avstyckning med 700/1500 kvm sker bör en annan byggnadsarea än den föreslagna tillämpas om lämpligare så.

I området finns många fastigheter i 700 kvm storlek. Det men även att det kan komma nya detaljplaner i området är det rättvist att avstyckning möjliggörs redan i detta skede.

Den avstyckade och stamfastigheten möjliggör för att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fasthetsgräns eller minst 1 meter för komplementbyggnad.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna men anser att de inte kan beaktas.

Planens syfte är inte att tillskapa ett större antal nya fastigheter utan att i första hand möjliggöra ett ökat permanentboende inom befintlig struktur. Om önskad ändring skulle göras behöver fastigheter med motsvarande förutsättningar ges möjlighet till avstyckning. Detta skulle innebära att många fler än de 12 nya fastigheter som planen nu teoretiskt möjliggör blir möjliga, och vi får då en helt annan typ av exploatering i området.

Fastigheterna (98st) inom planområdet är förhållandevis stora, över 80 % av fastigheterna är större än 1500 kvadratmeter och endast tre är mindre än 1200 kvadratmeter. Yttrandets förordade fastighetsstorlek skulle därmed bli en av de mindre i området. Att bibehålla större fastigheter motiverar också en större byggrätt vilket annars inte ansetts lika lämpligt. En jämförelse med exploateringsområdet väster om nu aktuell plan bedöms inte relevant då områdenas karaktär skiljer sig åt samt att syftet med den planen var att tillskapa nya fastigheter. Att det i framtiden eventuellt kan komma nya exploateringsområden med mindre fastighetsstorlekar är inget som kan beaktas.



Yttrande 15 – Baggeryr 2:11, 2022-05-13

Till Samhällsbyggnadsförvaltningen Kultur-och Fritidsförvaltningen Trollhättans Stad

Sjölanda Badplats.

Som åretruntboende här i många år tycker vi att badplatsen är överbyggd och själva "stranden" är bortbyggd/förminskad. Trädäcken ser ju väldigt fräscha ut nu men hur blir det om några år? En toa nere vid badet eller bastun hade varit att rekommendera, ofräscht med kissande folk bakom bastun mot angränsande privattomter. I efterhand ser vi att Bastun är felplacerad det hade varit bättre på andra sidan av viken, det hade gett mer distans till närboende.

Vi saknar också bästa och säkra pulkabacken på vintertid eftersom dta bortet är uppbyggda hinder längst ner nu. Samt att vi ser faran i det öppna vattnet i hela viken så inga skridskoåkare kan komma till ut på isen från badplatsen någonstans. Vi som kan gå ut på isen från andra ställen har nu fått en mycket svag och osäker is på grund av cirkulationspumpar. Vi minns inte att dessa cirkulationspumpar var med på detaljplanen för badplatsen i november 2021 när vi också hade möjlighet att lämna åsikter (Dnr BYGG 2020.3688) Dessa sa man inget om.

Angående parkering är det viktigt att ni bygger ut den där den ligger nu så att inga bilar ställer sig utmed Vårhagavägen och i sänkan. Vi som bor här vill inte ha problem med att ta oss hem efter jobbet. Och utryckningsfordon måste fram. Vi känner till att Vårhaga Equmenie Kyrka tillåter besökare att parkera på deras fotbollsplan. Tveksamt om familjer kommer att gå den biten för att komma till er badplats?

Vi fick veta av en ambulansförare att det är bra om utryckningsfordon har tillgång till nycklar till er bom vid badet. Vid akuta utryckningar ha de problem att ta sig förbi dessa när det handlar om sekunder. (Vi vill dock att bommen är kvar)

Planförslagen detaljplan

Det kanske inte är forum här men vill påpeka att det saknas parkering vid exploateringsområdet. Vi önskar att ni finner en lösning för besökande till det nya området runt Strandvägen, Sjöuddevägen, Sjötorpsvägen, Vårhagavägen mm. Dessa nybyggare har knappt plats för egna bilar än mindre har de parkering för besökande. Att parkera utmed vägen är olämpligt (se kommentar ovan ang. badplatsen) Lämpligt vore kanske där yta för Busshållplats, Cykelparkering och Återvinningstation ska upplåtas.

Busshållsplatser

Ny utformning av säkrare busshållplats ser vi bara positivt på.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna och vidarebefordrar dem till Kultur- och fritidsförvaltningen som ansvarar för badplatsen och dess parkering.

Det som anförs bedöms inte direkt röra nu aktuellt planförslag utan mer upprustningen av badplatsen och den exploatering som sker inom ramarna för tidigare framtagna detaljplan. Generellt gäller att besöksparkering ska lösas inom den egna fastigheten. Ytan för ny busshållplats bedöms inte rymma något mer än plats för bussar att stanna och vända på.

ÖVRIGA

Yttrande 16 – PostNord, 2022-05-02

Yttrande

PostNord har inget att anmärka och godkänner härmed den föreslagna detaljplanen PLAN.2020.3550.

Kommentar:

Kommunen noterar att PostNord godkänner planförslaget.

Yttrande 17 – Västtrafik, 2022-05-06

Yttrande

I handlingarna föreslås att en ny yta avsätts för busshållplats för att öka trafiksäkerheten. Västtrafik och rådande trafikoperatör är eniga om att trafiksäkerheten är viktig och bör prioriteras, men som förslaget är utformat just nu blir resultatet dessvärre fortsatt trafikosäker. För oskyddade trafikanter förbättras situationen men för förarna och bussen blir det en förvärrad situation eftersom det kan vara osäkert att svänga ut på vägen då det är en kurva strax innan som påverkar sikten. Vårt förslag är att fortsätta diskutera utformningen tillsammans med kommunen och Trafikverket och analysera andra lösningar som exempelvis en timglashållplats som både gynnar oskyddade trafikanter och bussarna.

Det är positivt att kommunen satsar på en utbyggd cykelväg ifrån badplatsen till busshållplatsen, trygga och gena anslutningsvägar ökar chanserna att kombinera sin resa med cykel och kollektivtrafik. Vid ombyggnationen av hållplatsen bör en diskussion föras med Västtrafik om att sätta ut cykelställ för att möjliggöra attraktiv fastlåsning vid hållplatsen.

Kommentar:

Kommunen noterar Västtrafiks synpunkter.

I avvägningen mellan säkerheten för oskyddade trafikanter och trafiksituationen för bussar och bilar bedömer Trollhättans Stad det som viktigast att värna om de oskyddade trafikanterna. Föreslagen lösning ger utifrån rådande förutsättningar, den säkraste trafikmiljön för flest åretruntboende (i skrivande stund cirka 180 personer och fler är att vänta allteftersom pågående byggnation färdigställs) och besökande till badplatsen. Hållplatsen kommer även på samma sida som cykelvägen vilket gör den tillgänglig och säker att nå för fler i närområdet.

Fortsatt dialog har förts mellan berörda parter efter samrådet. Att gå vidare med föreslagen lösning har setts som den enda genomförbara lösningen av Trafikverket, Västtrafik och Trollhättans Stad.



Yttrande 18 – Vattenfall eldistribution AB, 2022-05-09

Yttrande

Vattenfall har en 45 kV högspänningsluftledning inom området, vilket beskrivs i planbeskrivningen. Det är beskrivet om säkerhetsavstånd för luftledningen, vilket Vattenfall inte har något att erinra mot.

Eventuell flytt/förändringar av befintlig luftledning utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Vid arbete i närheten av luftledningen ska bevakning beställas via: <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestallbevakning/>

Kommentar:

Kommunen noterar att Vattenfall inte har något att erinra mot informationen i planbeskrivningen.

Någon flytt/förändring av luftledningen bedöms inte vara aktuellt till följd av planförslaget.

Information om vad som gäller vid arbete i närheten av luftledning noteras.



SAMMANFATTNING OCH FORTSATT ARBETE

Planhandlingarna justeras och uppdateras enligt följande:

Plankartan har genomgått följande förändringar

- Bestämmelse om att strandskyddet upphävs tas bort för Baggeryr 2:15 (Vårhaga)
- Bestämmelse a₅, om att bygglov för nybyggnation inte medges, har lagts till för del av två befintliga huvudbyggnader, inom Baggeryr 5:13 och 5:33, som ligger inom område med förhöjda nivåer av elektromagnetisk strålning. Riktvärden för nybyggnation klaras inte. För att förtydliga att om man skulle riva och uppföra ett nytt hus på samma plats är det inte möjligt så länge kraftledningen finns kvar.
- För Baggeryr 5:33 har även tillåten byggnadshöjd begränsats inom del av fastigheten för att säkerställa att Baggeryr 5:34 till viss del kan bibehålla utsikt mot sjön.
- Mindre justering av plangräns intill busshållplatsen för att rymma föreslagen lösning. Resulterar i en utökning av planområdet med cirka 40 m².
- U-område för att säkerställa ledningar för vatten och spillvatten har lagts in och berör del av Baggeryr 5:16 och 5:17 samt Sjölanda 5:3.

Planbeskrivningen har uppdaterats med följande:

- Syftet har uppdaterats, förtydligats med att värna områdets karaktär.
- Källa för rekommendationer kring elektromagnetisk strålning har lagts till.
- Text kring Strålning och elsäkerhet och ny planbestämmelse a₅ har lagts till/utvecklats.
- Förtydligande av högsta vattennivåer i sjön Trehörningen
- Text kring bullerriktvärden och rekommenderade nivåer har utvecklats
- Information om att arbete i vatten är tillstånds- alternativt anmälningspliktigt har lagts till
- Resultat från dagvattenutredning har inarbetats i planbeskrivningen.
- Råd och rekommendationer för byggnation i kuperad terräng har lagts till då flera fastigheter har sådana förutsättningar.

Trollhättan, juni 2023

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Josefin Kaldo
planchef

Viktor Zettergren
planarkitekt