

Detaljplan för LÄKAREN 1 OCH 3 MED FLERA

Karlstorp

17M GRANSKNINGSHANDLING 2

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ett förslag till detaljplan för Läkaren 1 och 3 med flera godkändes för samråd i samhällsbyggnadsnämnden januari 2020. Samrådet genomfördes 2020-02-05 till och med 2020-03-18. Samrådet kungjordes i Ttela och på kommunens anslagstavla. Berörda sakägare fick samrådshandlingar med brev samt bjöds in till informations- och samrådsmöte. Kommunala instanser, statliga och regionala organ m.fl. har tillsänts planförslaget och getts möjlighet att lämna synpunkter. Planförslaget har även varit tillgängligt på stadsbiblioteket, i stadshuset och på kommunens hemsida. Synpunkter under samrådet sammanfattas och kommenteras i samrådsredogörelse daterad september 2020.

Beslut om granskning togs i samhällsbyggnadsnämnden september 2020. Granskning genomfördes 2020-09-24 till och med 2020-10-26. Berörda sakägare, kommunala instanser, statliga och regionala organ m.fl. har tillsänts planförslaget och getts möjlighet att lämna synpunkter. Planförslaget har även varit tillgängligt hos Samhällsbyggnadsförvaltningen och på kommunens hemsida.

Inkomna synpunkter under granskningen sammanfattas och kommenteras nedan.

Statliga och regionala organ.....	2
Yttrande 1 - Länsstyrelsen, 2020-10-16.....	2
Kommunala instanser	3
Yttrande 2 - Lantmäterimyndigheten, 2020-10-20	3
Sakägare	3
Yttrande 3 - Vattenfall eldistribution AB, 2020-10-23	3
Yttrande 4 - Sakägare, 2020-10-20.....	4
Sammanfattning och fortsatt arbete.....	6

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN

Yttrande 1 - Länsstyrelsen, 2020-10-16

Yttrande

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)

Trafik

Trafikverket noterar att planhandlingarna har kompletterats med uppgifter om trafikalstring. Totalt förväntas planområdet generera 1100 fordon/dygn. Trafikverket noterar detta och har inget mer att tillägga i ärendet.

Geoteknik

I samrådsyttrande från 2020-03-17 uppmärksammande SGI att det i planhandlingen borde införas rekommendationer avseende besiktning efter bergschakt. En sådan rekommendation är fortfarande inte införd i planhandlingen. Saken omnämns i planbeskrivning och Länsstyrelsen bedömer att redogörelse i planbeskrivningen är fullgott med bakgrund av konstateranden att risk ej föreligger i de bergtekniska undersökningarna.

Utöver detta har SGI inga kvarstående synpunkter och inget att invända mot planförslaget.

Skyfall

Kommunen har kompletterat och förtydligat handlingarna angående konsekvenserna av ett skyfall. Skyfallsproblematiken för området är väl beskriven och det är positivt att det finns förslag på konkreta åtgärder för att hantera konsekvenserna av ett skyfall. Åtgärderna finns även inarbetade i plankartan vilket är mycket positivt. Om föreslagna åtgärder gällande höjdsättning och skyfallsytor genomförs finns det goda förutsättningar att hantera konsekvenserna av ett skyfall för plan.

Farligt gods

Kommunen har utökat sitt resonemang om riskbilden för transporter av farligt gods och även risker från befintlig drivmedelsstation.

Länsstyrelsen anser att synpunkterna från samrådet är hanterade.

Förorenade områden

Länsstyrelsen anser att kommunen har hanterat frågan tillräcklig i planen. I övrigt bör påvisade föroreningar hanteras i samråd med miljökontoret och i enlighet med de slutsatser och rekommendationer som ges i den miljötekniska markundersökningen.



Avlopp

Kommunen har redovisat att en investeringsplan för utbyggnad av Arvidstorps reningsverk har beslutats av kommunfullmäktige i samrådsredogörelsen samt att tillstånd har sökts för utbyggnad av reningsverket. Länsstyrelsen håller på att handlägga tillståndsansökan och bedömer att den tidsplan som angetts av kommunen är rimlig. Då tillståndsansökan håller på att handläggas är det oklart vilka begränsningar som tillståndet kommer att innebära. Det kan därför finnas risk att verket inte kan ta emot avloppsvattnet från planområdet vid beräknad inflyttning. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på denna risk.

Kommentar:

Kommunen noterar att länsstyrelsen inte kommer att pröva planen enligt 11 kap. 10 § PBL om den antas.

Kommunen noterar att frågor avseende trafik, geoteknik, skyfall, farligt gods och förorenade område bedöms vara tillräckligt beskrivna och hanterade i detaljplanen.

KOMMUNALA INSTANSER

Yttrande 2 – Lantmäterimyndigheten, 2020-10-20

Yttrande

Område för bostäder öster om NATUR har bestämmelsen e3, är det tänkt att det ska vara tillåtet att uppföra flera huvudbyggnader á 350 kvm? Av texten i planbeskrivningen och illustrationsplanen framgår att det är tänkt för en huvudbyggnad. Område inom Läkaren 3 och delvis inom Läkaren 1 har både bestämmelsen e3 och e4, dessa motsäger varandra.

Kommentar:

Plankontoret uppmärksammade efter granskningen att det har blivit ett fel i plankartan gällande vilka områden som omfattas av e3 och e4. Plankartan justeras.

SAKÄGARE

Yttrande 3 – Vattenfall eldistribution AB, 2020-10-23

Yttrande

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar:

Kommunen noterar att Vattenfall inte har något att erinra.

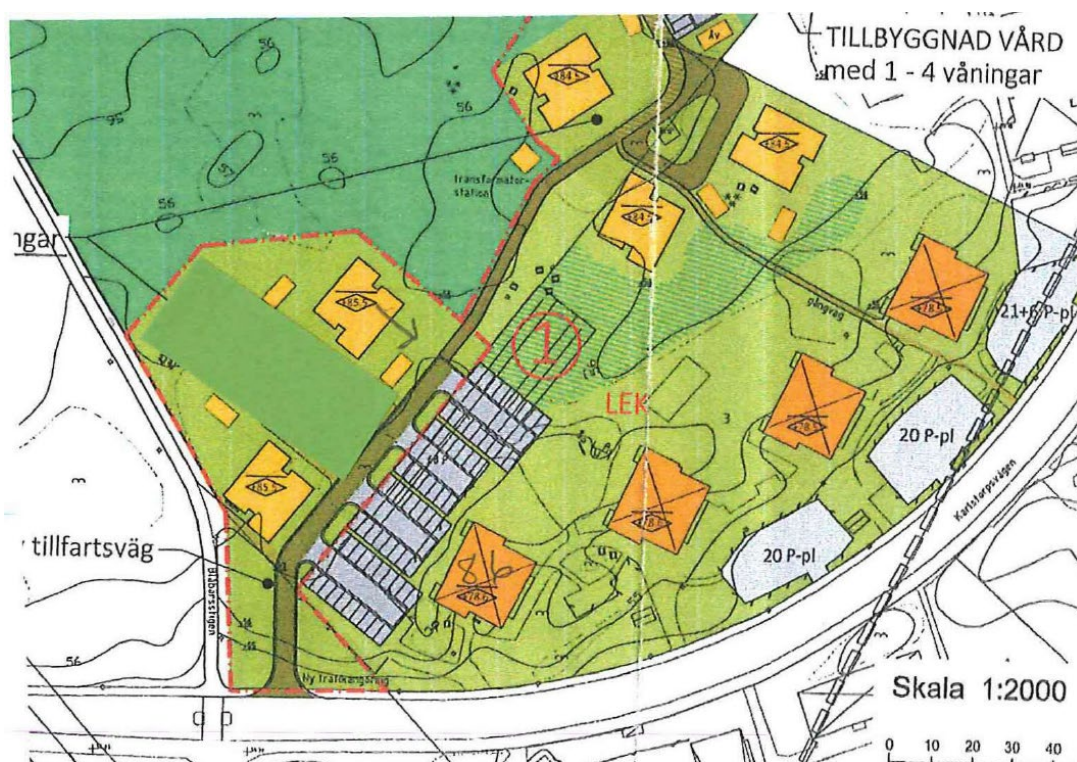
Yttrande 4 – Sakägare, 2020-10-20

Yttrande

Uppförandet av 3 punkthus à 8/9 våningar vid Blåbärsstigen inverkar mest på de boende i 86:an. Idag ser man både träd och himmel men de tre husen kommer att effektivt hindra detta. Höjden och placeringen gör dem till en kompakt vägg i väster. Dessutom står på sidan 11 att ytor mellan bebyggelse inte får användas för parkering. Här skapas just ett sådant område hus-parkering-höghus!? Ett sterilt och ogästvänligt område.

Skogspartiet upptar ungefär 180 meter av blåbärsstigen. Husen skulle förändra ca 1/3 av den sträckan och en bra bit inåt. Detta gör att 25-30 % av skogsområdet försvinner. Dessutom ökar folkmängden i området samtidigt som grönområdet minskar = ökat slitage. Hänvisar till yttrande 1 från Länsstyrelsen: Gröna kvaliteter ska tillvaratas.

Husen närmast Blåbärsstigen har med andra ord en mycket stor negativ inverkan framförallt på boendemiljön i 86:an men även på skogsområdet/cykel- och gångvägen. Är också oproportionerligt höga i jämförelse med omgivningen, dominerande. Föreslår därför att de tre husen vid blåbärsstigen inte byggs. Alternativ 2 hus med endast 6 lägenhetsplan. Smälter bättre in i omgivningen samt lämnar en grön utsiktsskorridor.



Kommentar:

Syftet med att uppföra punkthus i denna del av planområdet är att motverka intrycket av att bebyggelsen blir en "vägg" som skymmer sikt mot naturområdet. Punkthusen behöver placeras med ett visst avstånd till varandra vilket gör att sikt finns kvar i riktning mot naturområdet. De nya byggnadernas placering kan dock skymma sikt från vissa lägenheter i byggnaderna på Karlstorpsvägen 86 och överlag kommer karaktären på utsikten att förändras. Kommunen bedömer inte att det är en betydande olägenhet för de boende utan det är en förändring som kan tålas vid förändringar i stadsmiljö.

Planförslaget innebär att naturområdet minskar i omfattning men även att den del av naturområdet som bevaras överlåts till allmän plats. Idag är naturmarken kvartersmark med privat ägande. Naturvärdesinventeringar har visat att de grönytor som bebyggs saknar större skyddsvärden men att grönområdet i sin helhet har sociala kvaliteter. Kommun anser att planförslaget på så sätt får positiva följder för det allmänna intresset av grönområden och rekreation.

Antal byggnader och lägenheter har prövats i detaljplanen och slutsatsen är att det är möjligt att lösa boendemiljö med uteplatser och parkeringslösningar. Kommunen gör med utgångspunkt från ovanstående resonemang att planförslaget är en lämplig markanvändning.

SAMMANFATTNING OCH FORTSATT ARBETE

Efter granskningen har exploatörerna, Kungsleden och Willhem framfört önskemål om att ändra trafikmatningen för att nå nya byggrätter i södra delen av planområdet.

Samhällsbyggnadsförvaltning bedömer att planförslaget ska gå ut på en förnyad granskning på grund av de förändrade förutsättningarna avseende gator och trafik samt förutsättningar för bilfria grönytor.

Planhandlingarna som tas till en förnyad granskning har justerats och uppdaterats enligt följande:

- ▶ Nockhöjder och byggnadshöjder har justerats för befintliga byggnader inom Läkaren 1 för att överensstämja med befintliga höjder. Nockhöjder har även justerats för den del av Tallbacken som föreslås byggas ut för att bättre överensstämja med illustrerat förslag.
- ▶ Bestämmelsen e5 har räknats om och uppdaterats utifrån illustrerat förslag.
- ▶ Plankartan justeras avseende egenskapsbestämmelserna e2, e3 och e4 för att överensstämja med förslaget.
- ▶ Planbestämmelse e11 införs i byggrätten i söder för att reglera att maximalt tre huvudbyggnader får uppföras.
- ▶ På grund av förändringar avseende trafikrörelser och angöring till nya bostäder i söder bedöms lokalgata (GATA1) inte längre ha samma förutsättningar för att vara en allmän gata med kommunalt huvudmannaskap. Gatan planläggs inom kvartersmark med användningen DKSB1.
- ▶ Användningsyta DKSB har ändrat huvudanvändning till bostäder och får därför beteckningen BDKS i plankartan för att tydliggöra att denna yta främst är till för bostäders behov.
- ▶ Användningen K – Kontor har införts för bebyggelse tillhörande Swedenborg Center som i nytt granskningsförslag har användningarna CBSK. Syftet är att möjliggöra att lokalerna kan användas för enbart kontorsverksamhet om framtida behov uppkommer.
- ▶ Bestämmelse n2 införs i sträckning för ny gata för att säkerställa att vegetationszon finns i gräns mot intilliggande fastighet Läkaren 4.
- ▶ En administrativ bestämmelse a2 införs med villkor för startbesked vid utbyggnad av Tallbacken. Bestämmelsen villkorar att ny gata från Lasarettsvägen ska vara utbyggd.
- ▶ Planbestämmelse n1 om att parkering inte får anordnas införs på en grönyta mot Lasarettsvägen som syftar till att vara översvämningsyta.
- ▶ Avgränsningen för bestämmelse n1 justeras något i södra planområdet för att överensstämja med uppdaterade parkeringsberäkningar och illustrerat förslag.
- ▶ Bestämmelse g2 har kompletterats för att möjliggöra bildandet av gemensamhetsanläggning där även återvinningshus ingår.
- ▶ I samband med beslut om förnyad granskning i samhällsbyggnadsnämnden gjordes även tillägget att genomförandetiden för Lasarettsvägen (GATA) ska förlängas till 10 år. Resterande del av planområdet har genomförandetiden 5 år.



Trollhättans
Stad

Trollhättan, januari 2022

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret

Josefin Kaldo
planchef

Johanna Berg
planarkitekt