

Detaljplan för Eken 4 och 9 med flera, bostäder, centrala staden

ARBETSMATERIAL INFÖR ANTAGANDE GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ett förslag till detaljplan för Eken 4 och 9 med flera har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen i mars 2024. Samråd genomfördes under tiden 2023-09-04 till och med 2023-10-08. Granskning genomfördes 2024-01-08 till och med 2024-01-31. Under planprocessen har berörda sakägare, kommunala instanser, statliga och regionala organ m.fl. tillsänts planförslag, underrättelse och getts möjlighet att lämna synpunkter. Planförslaget har varit tillgängligt hos Samhällsbyggnadsförvaltningen och på kommunens webbplats.

Denna handling är ett arbetsmaterial framtaget av plankontoret inom Samhällsbyggnadsförvaltningen. Granskningsutlåtandet utgör en antagandehandling och ska godkännas av samhällsbyggnadsnämnden i samband med att detaljplanen antas.

I granskningsutlåtandet sammanfattas och kommenteras inkomna synpunkter under samrådet och granskningen. Alla inkomna yttranden betraktas som allmänna handlingar vilka kan begäras ut i sin helhet från Samhällsbyggnadsförvaltningen. Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort redaktionella ändringar i yttrandet och rättat till uppenbara stavfel. Eftersom granskningsutlåtandet är en handling som skickas ut och kan publiceras på kommunens webbplats har personuppgifter tagits bort ur yttrandena. När personuppgifter tas bort har omformuleringar behövts i vissa fall för att skapa fullständiga meningar.

YTTRANDEN FRÅN SAMRÅDET

Statliga och regionala organ	3
Yttrande 1 - Länsstyrelsen, 2023-10-06.....	3
Yttrande 2 - Statens geotekniska institut (SGI), 2023-09-07	6
Yttrande 3 - Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (NÄRF), 2023-10-18.....	6
Kommunala instanser.....	9
Yttrande 4 - Lantmäterimyndigheten, 2023-10-06	9
Yttrande 5 - Miljökontoret, 2023-11-15.....	10
Yttrande 6 - Gatuparkkontoret, 2023-11-15.....	10
Yttrande 7 - Trollhättans Energi AB (TEAB), 2023-10-08	11
Sakägare.....	12
Yttrande 8 - Boende Eken 7, 2023-10-07	12

Övriga	13
Yttrande 9 - Skanova, 2023-09-04.....	13
<u>YTTRANDE FRÅN GRANSKNINGEN</u>	
Statliga och regionala organ	14
Yttrande 10 - Länsstyrelsen, 2024-01-19	14
Yttrande 11 - Statens geotekniska institut (SGI), 2024-01-09	14
Kommunala instanser.....	15
Yttrande 12 - Lantmäterimyndigheten, 2024-01-30	15
Yttrande 13 - Miljökontoret, 2024-01-31.....	15
Yttrande 14 - Gatu- Parkkontoret, 2024-01-31	16
Yttrande 15 - Kontoret för tillväxt och hållbarhet, 2024-01-31.....	16
Sakägare.....	17
Yttrande 16 - Sakägare 1, 2024-01-11	17
Yttrande 17 - Bostadsrättsförening Eken 2, 2024-01-30	17
Yttrande 18 - Boende Eken 5, 2024-01-31	19
Sammanfattning och fortsatt arbete efter	21
Besvärberättigade.....	21

Yttranden från samrådet

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN

Yttrande 1 - Länsstyrelsen, 2023-10-06

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Detaljplanen syftar till att tillskapa byggrätter för bostäder genom förtätning inom befintlig kvartersstruktur.

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

a) Förorenad mark

Det finns markföroreningar inom planområdet som överskrider riktvärdet för känslig markanvändning. Det behöver därför finnas en bestämmelse som säkerställer att det utförs sanering av marken ner till nivån för känslig markanvändning.

Länsstyrelsens synpunkter – råd enligt 2 kap. PBL

b) Kulturmiljö

Befintlig byggnad på Eken 4 har försetts med utformningsbestämmelser (f1-2). Som motiv anges att bestämmelser från gällande plan tolkats för att överensstämja med gällande planbestämmelsekatalog samt att bestämmelsernas syfte är att bevara stadsbildens karaktär. Då det rör sig om en befintlig byggnad bör den i stället förses med varsamhetsbestämmelser (k). Varsamhetsbestämmelser säkerställer att befintliga karaktärsdrag och värden ska bibehållas.

I planbeskrivningen finns ett stycke som beskriver byggnadens karaktärsdrag

och värden, vilka också bör sammanfattas på plankartan. (Fasader med gult tegel och röda murbruksfogar, entréparti i trä och glas samt befintlig fönsterindelning. Dessa skulle med fördel också kompletteras med beskrivning av balkongerna mot gatan, dess form, material och färgsättning.)

c) Buller

Buller vid fasad mot Kungsgatan överstiger 65 dBA enligt planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser därför att det bör finnas en planbestämmelse för den befintliga byggnaden i väster som säkerställer att hälften av bostadsrummen är vänd mot ljuddämpad sida (högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och max ljudnivå 70 dBA.).

d) Dagvatten

Kommunen har presenterat en dagvattenutredning som visar att det är möjligt att omhänderta dagvatten på ett sätt som följer MKN vatten. Resonemanget är införlivat i planbeskrivningen.

e) Översvämningsrisk skyfall

Kommunen har översiktligt beskrivit översvämningsrisken för området vid ett skyfall. Med föreslagen bebyggelse kommer andelen grönyta öka, vilket är positivt ur ett skyfallsperspektiv. I skyfallsutredningen framgår även att planerad exploatering förbättrar situationen vid ett skyfall för planområdet samt intilliggande områden om marken i området utformas på ett genomtänkt sätt. Det ges tydliga rekommendationer om hur området ska höjdsättas vid den fortsatta detaljprojekteringen av området, det är viktigt att dessa rekommendationer följs i det fortsatta arbetet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

f) Behovsbedömning

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



Kommentar:

a) Förorenad mark

Kommunen noterar de provningsgrunder som fortsatt behöver studeras i detaljplanearbetet. Miljökontoret som är tillsynsmyndighet i frågan har fått information om befintliga föroreningar och är således medvetna om detta oavsett om en planbestämmelse finns i plankartan eller inte. En planbestämmelse läggs dock till i plankartan avseende behov av sanering av markföroreningar för att garantera att detta inte missas i en bygglovshandläggning. (a₁) "Startbesked får inte ges för bostäder förrän föroreningar i mark motsvarar värden som är lämpliga för bostadsändamål." sätts i plankartan.

b) Kulturmiljö

Utformningsbestämmelsen inom Eken 4 ersätts av en varsamhetsbestämmelse där de värdebärande skyddsvärda karaktärsdragen i befintlig byggnad framgår. I plankartan sätts bestämmelsen (k₁) Kulturhistoriskt värdefull byggnad där den ursprungliga karaktären avseende fasaden ut mot Kungsgatan ska bibehållas. Det är vidare det gula teglet med de röda fogarna, balkongernas tidstypiska utformning med sinusplåt och röd kulör samt entrépartiets utformning i trä med tillhörande överljus som är de värdebärande skyddsvärda karaktärsdrag som ska bibehållas.

c) Buller

Kommunen kommer inte sätta en bestämmelse i planen för befintlig bebyggelse gällande att hälften av bostadsrummen ska vara vända mot tyst sida. När nya åtgärder ska genomföras som kräver bygglov inträder nybyggnadskrav avseende bland annat buller. Kommunen bedömer att bullersituationen lämpligen hanteras på detta sätt, snarare än att planbestämmelser läggs till som medför att befintlig byggnad blir planstridig. Det är inte givet att en sådan drastisk förändring som att ställa krav på ny planlösningen vid kommande bygglov är den bästa lösningen för att hantera buller. Och den stora påverkan som detta innebär för fastighetsägaren motiverar att andra lösningar är att föredra.

d) Dagvatten

Kommunen noterar Länsstyrelsens observation.

e) Översvämningsrisk skyfall

Kommunen noterar Länsstyrelsens observation.

f) Behovsbedömning

Kommunen noterar att länsstyrelsen delar kommunens bedömning gällande miljöpåverkan.

Yttrande 2 - Statens geotekniska institut (SGI), 2023-09-07

Yttrande

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Kommunen noterar att SGI inte har något att erinra.

Yttrande 3 – Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (NÄRF), 2023-10-18

Yttrande

För räddningstjänstens möjlighet till insats behöver vi kunna parkera vår släckbil maximalt 50 meter från tillkommande byggnads angreppspunkt, där en angreppspunkt exempelvis är en entré till trapphus. Avståndet från denna uppställningsplats till närmsta brandpost bör inte överstiga 75 meter.

Om räddningstjänsten behöver vara alternativ utrymningsväg för tillkommande byggnad på innegård kan detta innebära ytterligare behov av tillgänglighet runt om byggnaden. Då gäller:

- För användning av utskjutsstege bör uppställningsplatser för utskjutsstege planeras in och ett högsta avstånd om 11 m till underkant av fönster för utrymning.
- För användning av räddningstjänstens maskinstege för utrymning upp till åtta våningar behöver framkomlighet till uppställningsplats för maskinstege beaktas.

Om önskan att bygga högre än 11 meter till underkant av fönster från bostad utan att beakta framkomlighet och uppställningsplats för maskinstege behövs byggnation av Tr2-trapphus i fastigheten.

Brandvattenförsörjning

Angående brandpost ovan så finns en spolpost på Drottninggatan som möjligen skulle kunna användas för brandvattenförsörjning för tillkommande bebyggelse. Denna spolpost bör därför underhållas så som en brandpost görs för att säkerställa funktionen, denna bör därmed läggas in i det avtal som finns mellan Trollhättan Energi och Trollhättan Stad om spolposter som används av NÄRF.

Servitut

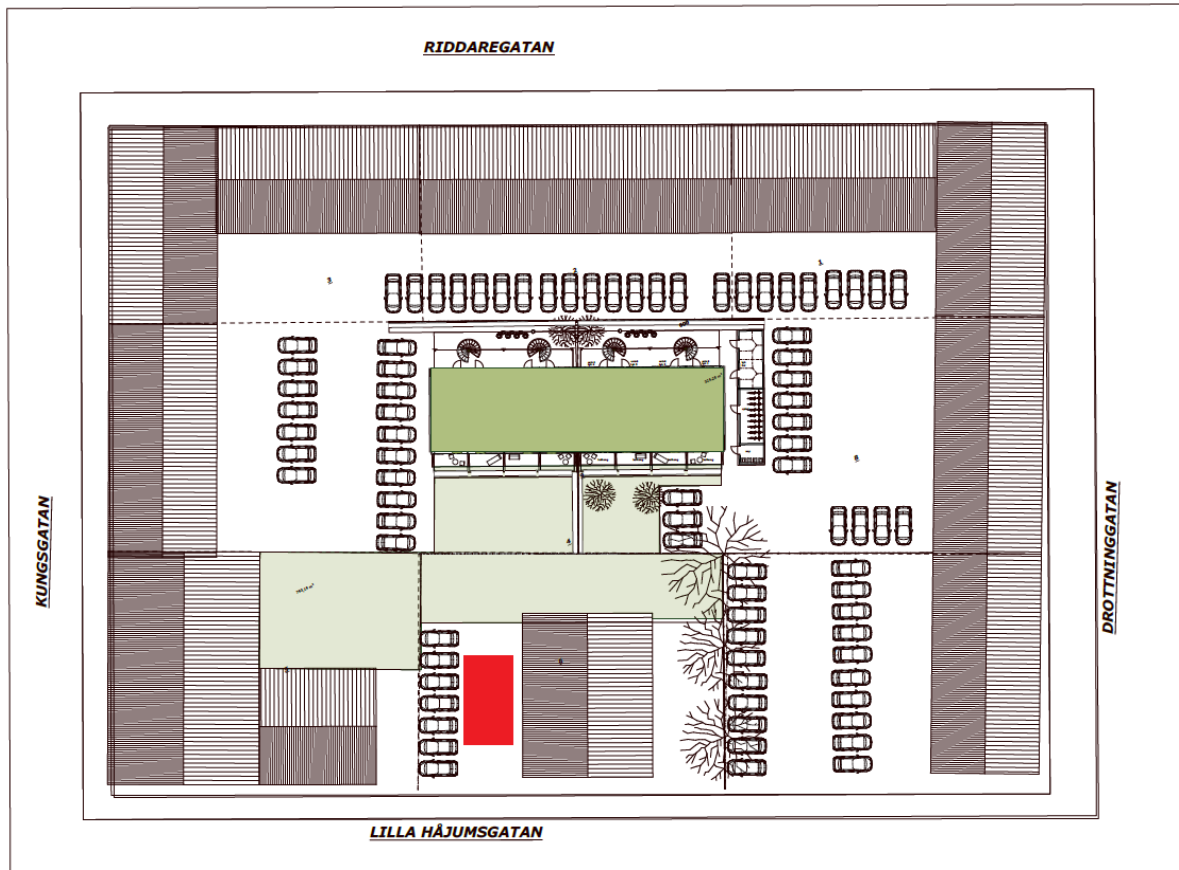
Angående servitut ser vi ett behov av att ett servitut tecknas över Eken 7, med en fri bredd på rak väg om 3 meter och en fri höjd om 4 meter. Servitutet på Eken 8 har NÄRF idag inte möjlighet att använda för framförande av räddningsfordon till innegård. Bommen på Eken 7 bör förses med upplåsningsmöjlighet med brandkårsnyckel alternativt trekantsnyckel.

Befintliga uppställningsplatser

Det bör utredas om det finns lägenheter som vetter mot innegård, som inte är genomgångslägenheter, där räddningstjänstens maskinstege är alternativ utrymningsväg.



För fastigheten Eken 6 tros en befintlig uppställningsplats finnas på parkeringen väster om byg-
ganden. Tillkommande grönområde enligt exploatörens förslag bör inte påverka räddnings-
tjänstens uppställningsplats, träd bör inte placeras i nära anslutning till parkeringen. Markeras
röd på bild nedan:





Kommentar:

Avstånd

Avståndet mellan byggnad och fordonets uppställningsplats överstiger inte 50 meter.
Avståndet mellan fordonets uppställningsplats och brandposten/spolposten överstiger inte 75 meter.

Avståndet mellan markplan och underkant på fönster i byggnaden överstiger inte 11 meter.

Brandvattenförsörjning

Ansvaret för underhåll av spolpost tillfaller inte denna plan, det behöver hanteras utanför pågående detaljplanprocess. Ingen åtgärd kommer att göras i planen. Synpunkten har däremot skickats vidare till TEAB.

Servitut

Inget servitut kommer att bildas.

Eken 7 och Eken 8 kommer delges information om NÄRFs önskemål gällande tillgång till grinden och att de önskar kunna köra in i kvarteret över fastigheten. Ingen åtgärd kommer att göras i denna plan.

Befintlig uppställningsplats

Befintlig uppställningsplats är utanför planområdet och berörs inte av planen.

KOMMUNALA INSTANSER

Yttrande 4 – Lantmäterimyndigheten, 2023-10-06

Yttrande

Plankartan

Korsmark i planbestämmelserna ska tas bort då det inte finns någon korsmark i plankartan. Skulle det mot förmodan vara med korsmark i plankartan så behöver planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om korsmark under 3.1.1.

Genomförandetid saknas.

Planbeskrivning

Stycke 2.5 – Angående texten "...efter avstyckningen upprättades ett vägservitut som belastar Eken 8." så bildades servitutet i avstyckningen och inte efter den.

Stycke 4.3.3. Behöver tydliggöras att det ligger på exploatörerna att även ansökan om förrättningen för att bilda gemensamhetsanläggning. Det bör framgå vilka konsekvenser Eken 6 får av att tomtindelningen kommer finnas kvar inom den del som inte ingår i planområdet. Är det lämpligare att ta med hela Eken 6 i detaljplanen?

Stycke 7.1. "Idag finns redan ett vägservitut tillgängligt för Eken 9, vilket belastar Eken 8, servitutet är dock till för verkstads och garageändamål – alltså måste ett nytt servitut upprättas för bostadsändamål. ..." Servitutet upplåts för väg men till förmån för en fastighet med ett visst ändamål. Här behöver texten formuleras om.

Avgränsning behövs i höjd för g1 över Eken 4 och vid vägservitut för porten inom Eken 8. Om inte så kommer man inte kunna bygga bostäder ovanför. Avgränsning görs med hjälp av plushöjder, eventuellt är ett möjligt alternativ till plushöjder att skriva att det gäller i markplan med en maximal höjd av < angivet i > meter.

Det är inte självklart att det med tvång går att inrätta gemensamhetsanläggning/-ar. Därför bör det finnas ett avtal upprättat mellan exploatörerna, eventuellt även ansökan om att bilda gemensamhetsanläggning/-ar, innan detaljplanen kan antas. Förvisso kan exploatörerna frånga det och återta sin ansökan men inte ensidigt och Eken 9 borde inte vilja dra sig ur det. Ett sådant avtal är alltså inget krav. Om något avtal inte skrivs mellan Eken 4 och 9, innan antagande av detaljplanen, så bör det framgå vilka konsekvenser det kan få, främst för Eken 9, som t ex inte kan utnyttja sin fulla byggrätt med hänsyn till parkeringsbehovet.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Ledningsrätt 1488K-2018/67.4 som belastade Eken 6 är avregistrerad så grundkartan behöver uppdateras genom att ta bort informationen i kartan. Gatunamn saknas eller är ofullständiga på samtliga gator kring kvarteret Eken.



Kommentar:

Plankarta

Plankartan justeras och korsmarken tas bort från teckenförklaringen.
Genomförandetid, på 5 år, läggs in i plankartan.

Planbeskrivning

Plankontoret noterar Lantmäteriets formuleringar i texten, justeringar i planbeskrivningen görs.

Plankontoret har samrått med Bygglovskontoret och det bör inte vara några problem att tomtindelningen finns kvar inom den del som inte inkluderas i planen.

En beskrivning av avgränsning i höjd för g1 (gemensamhetsanläggningen) kompletteras i planbeskrivningen, höjden läggs även in i plankartan.

Förtydliganden om skyldigheter och konsekvenser avseende gemensamhetsanläggningen görs i planbeskrivningen.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Plankontoret noterar synpunkten gällande grundkartan och fastighetsförteckningen, justering görs.

Yttrande 5 – Miljökontoret, 2023-11-15

Yttrande

Miljökontoret har inget att erinra.

Kommentar:

Plankontoret noterar att miljökontoret inte har något att erinra.

Yttrande 6 – Gatu- Parkkontoret, 2023-11-15

Yttrande

Gatu-parkkontoret har inget att erinra.

Kommentar:

Plankontoret noterar att gatu-parkkontoret inte har något att erinra.



Yttrande 7 – Trollhättans Energi AB (TEAB), 2023-10-08

Yttrande

Gällande samråd för detaljplan för Eken 4 och 9 med flera har Trollhättan Energi AB inget att erinra.

Kommentar:

Plankontoret noterar att Trollhättan Energi AB inte har något att erinra.

SAKÄGARE

Yttrande 8 – Boende Eken 7, 2023-10-07

Yttrande

Som bostadsrättsinnehavare i kvarteret Eken har jag några frågor gällande de planer som finns för ny byggnad på innergården Eken 4 o 9.

1. Hur blir det med brandsäkerhet. Hur kommer räddningstjänsten (brandbilar) in till fastigheten.
2. Avstånd till övrig bebyggelse?
3. Hur skall byggmaterial och byggfordon tas in på innergården under byggnation?
4. Kommer ny byggnad i någon utsträckning att påverka tomtmark/parkeringen Eken 7? På sikt och eller under byggtiden? Isåfall hur?
5. Hur blir ljudnivån på innergården?

Kommentar:

Kommunen noterar inkomna synpunkter.

1) Räddningstjänsten behöver inte kunna köra hela vägen fram till byggnaden med räddningsfordonen så länge byggnaden ligger inom ett avstånd på 50 meter. I stället kan de rulla ut slang till byggnaden och använda stegar till fönstren om räddningstjänsten behöver vara alternativ utrymningsväg. Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (NÄRF) har uttryckt att det är i deras intresse att kunna köra in via Eken 7 och 8 vid behov, det gäller däremot oavsett denna detaljplan. Eken 7 och 8 ska delges kännedom om NÄRFs intresse.

2) Avståndet till övrig bebyggelse varierar. Det närmsta avståndet mellan byggrätten och befintlig bebyggelse ligger på 13 meter. Mellan Eken 7 är avståndet mellan ca 28 - 45 meter, beroende på var ifrån mätningen görs. Höjden på byggnaden har anpassats för att minska påverkan på omkringliggande bebyggelse.

3) Det behöver exploatörerna utreda. Till byggrätten går det att ta sig via de servitut och gemensamhetsanläggningar som är tänkta att upprättas. Genom porten via Eken 4, som ansluter till Kungsgatan, och genom porten via Eken 8, som ansluter till Drottninggatan.

4) Planområdet berör Eken 4 och 9, del av Eken 6 och 8. Planen medför inga ändringar eller direkt påverkan inom fastigheten för Eken 7.

5) Inga beräkningar eller uppskattningar har gjorts gällande hur ljudnivåerna kan tänkas bli. Då det idag främst är parkering på innergården innebär planen att en del parkeringar försvinner och således även ljud och avgaser från bilar just på innergården, vilket kan tänkas innebära en minskad ljudnivå. Byggrätten möjliggör för bostäder och såldes ingen störande verksamhet som bidrar till buller. Ljud från bostadsgården är något man får räkna med i ett bostadskvarter.

ÖVRIGA

Yttrande 9 – Skanova, 2023-09-04

Yttrande

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Kommunen noterar att Skanovas yttrande.

Yttranden från Granskningen

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN

Yttrande 10 - Länsstyrelsen, 2024-01-19

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

Kommentar:

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

Yttrande 11 - Statens geotekniska institut (SGI), 2024-01-09

Yttrande

Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i vår granskning.

Synpunkter

SGI har tidigare i samrådsskedet lämnat synpunkter på rubricerad detaljplan. Yttrandet är daterat 2023-09-07, dnr 5.2-2309-1025. I enlighet med det tidigare yttrandet har SGI, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget.

Kommentar:

Kommunen noterar att SGI inte har något att erinra.

KOMMUNALA INSTANSER

Yttrande 12 – Lantmäterimyndigheten, 2024-01-30

Yttrande

Plankartan

Egenskapsgräns i teckenförklaring samt kartbilden är svåra att uppfatta korrekt så kartan skulle med fördel göras i skala 1:500 istället.

Planbeskrivning

Det bör framgå vilka konsekvenser Eken 6 får av att tomtindelningen kommer finnas kvar inom den del som inte ingår i planområdet. Tomtindelningen nämns inte som plan för Eken 6 i stycke 6.1.1.

Stycke 7.1. "Idag finns redan ett vägservitut tillgängligt för Eken 9, vilket belastar Eken 8, servitutet är dock till för verkstads och garageändamål – alltså måste ett nytt servitut upprättas för bostadsändamål. ...". Här behöver texten formuleras om då servitutet inte är till för verkstads och garageändamål. Förslagsvis "Idag finns redan ett vägservitut till förmån för Eken 9, vilket belastar Eken 8. Servitutet är dock skapat för en fastighet vars ändamål är verkstad och garage varför ett nytt servitut behöver bildas för en fastighet vars ändamål är bostad".

Avgränsning i höjd för gemensamhetsanläggning uppges till 3 m i plankartan men 3,3 meter i stycke 2.4.2 i planbeskrivningen.

Angående texten i stycke 4.1.2.3 gällande avtal mellan exploatörerna så bör den formuleras om pga motsägelser. "Därför bör det finnas ett avtal upprättat mellan exploatörerna, eventuellt även en ansökan om att bilda gemensamhetsanläggning/ar, innan detaljplanen kan antas. Det är däremot inget krav att upprätta ett sådant avtal."

Kommentar:

Plankartans skala ändras från 1:1000 till 1:500.

Texten om vägservitutet ändras enligt Lantmäteriets förslag.

Höjden för gemensamhetsanläggningen ändras till 3,00 meter i planbeskrivningen.

Texten om avtal mellan exploatörerna ändras enligt Lantmäteriets förslag.

Yttrande 13 – Miljökontoret, 2024-01-31

Yttrande

Miljökontoret har inget att erinra.

Kommentar:

Plankontoret noterar att miljökontoret inte har något att erinra.

Yttrande 14 – Gatu- Parkkontoret, 2024-01-31

Yttrande

Gatu-parkkontoret har inget att erinra.

Kommentar:

Plankontoret noterar att gatu-parkkontoret inte har något att erinra.

Yttrande 15 – Kontoret för tillväxt och hållbarhet, 2024-01-31

Yttrande

Kontoret för tillväxt och hållbarhet har inget att erinra.

Kommentar:

Plankontoret noterar att kontoret för tillväxt och hållbarhet inte har något att erinra.

SAKÄGARE

Yttrande 16 – Sakägare 1, 2024-01-11

Yttrande

Fick brev från er idag angående eken 4 och 9. Ni ska bygga lägenheter. Har inga synpunkter på det. Har ingen utsikt över gården.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet som inkommit.

Yttrande 17 – Bostadsrättsförening Eken 2, 2024-01-30

Yttrande

Synpunkter och tankar kring byggnationen av Eken 4 och 9 från föreningen i Eken 2. Det som oroar oss är att byggnationen ligger väldigt nära vår gräns där vi har parkering. Ett staket/plank och stödmur är planerat på den mur vi parkerar intill. Vi tycker att den byggnationen kommer för nära vår parkering och hur ska våra bilar skyddas under byggtiden. Vårt önskemål är att byggnationen flyttas lite söder ut.

Sen undrar vi om det säkerställs med vatten och avlopp så det inte kommer att rinna ner till oss.



Kommentar:

Det finns regler som styr hur det ska se ut runt en byggarbetsplats i form av stängsel, plank eller liknande. Enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter ska det finnas en avgränsning runt bygget. Exploatörerna har skyldighet att säkerställa att andra fastigheter inte påverkas. För att exploatörerna ska kunna nyttja andra fastigheter än den egna måste respektive fastighetsägare godkänna detta, annars är det inte tillåtet.

Plankontoret bedömer att det med hänsyn till framförda synpunkter om påverkan på Eken 2 under byggtiden inte är nödvändigt att flytta byggrätten. Vidare bedömer Plankontoret att byggrätten har en lämplig placering med hänsyn till alla intressen som råder på platsen. Plankontoret bedömer att en rimlig avvägning har gjorts mellan intressen om att begränsa påverkan på befintliga boendemiljöer samt att säkra värden för de nya boendemiljöer som tillskapas.

Förslagen på dagvattenhantering som utgår från den dagvattenutredningen ("*Dagvattenutredning för Eken 4 och 9*", AFRY-ÅF PÖYRY, 2023-06-09) som tagits fram i samband med den nya detaljplanen för Eken 4 & 9 ger en förbättring mot dagens dagvattenhantering inom planområdet. Fastighetsägaren har alltid en skyldighet att ta hand om dagvattnet från sin egna fastighet och att den nya dagvattenanläggningen inte medför en försämring för omgivande fastigheter.

Utifrån dagvattenutredningen är förslaget att takdagvatten från Eken 4 kommer fortsätta ledas via stuprör direkt till det kommunala ledningsnätet och kommer göra det även i framtiden då det inte ske någon förändring där. För det övriga planområdet, föreslås att dagvatten hanteras genom uppsamling i dagvattenbäddar och genom att anlägga gröna tak på byggnaden. Dagvattenbäddar kommer förses med biofilter som användas för att fördröja, infiltrera och rena dagvatten från omgivande hårdgjorda ytor i planområdet. Biofiltret ska sedan kopplas till befintligt dagvattensystem. Det tänkt att dagvattnet från Eken 9 även i fortsättningen ska anslutas till den kombinerad ledning i Lilla Håjumsgatan, via ett servitut för VA genom fastighet Eken 6. Anslutning från Eken 4 kommer även där ske som idag, till anslutningspunkt för dagvattenledning i Kungsgatan. Dagvattenutredningen säger även att det bör installeras en bräddledning eller brunn för att undvika översvämningar vid kraftigt regn. Flödet från planområdet kommer minska efter byggnation, vilket beror på att andelen grönytor ökar. Vid skyfall kommer dock vatten fortfarande rinna över till intilliggande fastigheter. Från Eken 4 till Eken 1, 2 och 3, och från Eken 9 avrinner det mot Eken 8, för att vidare rinna ut till kringliggande gator. Dock visar beräkningar att med det nya förslaget, kommer flödet vid 100-årsregn minska från 82 l/s i dagsläget till 63 l/s efter ombyggnad. Vilket ger ett minskat skyfallsflöde på strax över 20%. Beräkningar visar även att alla föroreningar i dagvattnet inom planområdet kommer minska gentemot dagens befintliga markanvändning med den nya anläggningen.



Yttrande 18 – Boende Eken 5, 2024-01-31

Yttrande

Förståeligt att varje yta kan bli använd. Det som saknas mitt i stan är nog mest parkeringsplatser. Om man bygger nytt måste dom som har sina parkeringsplatser ställa sig ute på gatan och där är det redan överfullt. Ska dessutom fler bostäder byggas kommer fler bilar och var ska dom stå? I centrum finns brist på detta som vi som familj har erfarenhet av. Brist på parkering kommer även göra det mindre attraktivt att bosätta sig centralt samt sänka värdet på bostäderna för just parkering är viktigt när man köper.

Sedan tycker vi att ljuset och insyn i våran trädgård kommer att påverkas.



Kommentar:

Fastighetsindelningen inom kvarteret medför svårigheter att hantera parkering och friyta inom den egna fastigheten. Men för fastigheterna Eken 4 och 9 är det möjligt att tillskapa parkering för boende inom dessa fastigheter. Med förslaget kommer parkeringsytan minska, vilket skulle kunna innebära att övriga fastigheter i kvarteret inte kommer kunna nyttja denna parkeringsyta i fortsättningen. Detta har fastighetsägarna för Eken 4 och 9 rätt att styra över oberoende denna detaljplan. Fastighetsägarna för Eken 4 och 9 har inget ansvar att tillgodose parkering för andra än boende inom de egna fastigheterna. Parkeringsfrågan i staden behöver hanteras av kommunen på en strategisk nivå och är inte ett ansvar som tillfaller enskilda fastighetsägare. Det är inget som denna detaljplan kan hantera.

Vidare ska friyta prioriteras över parkering om båda funktionerna inte går att lösa, enligt Plan- och bygglagen 8 kap. 9§. I detta fall är ytan begränsad och då har friytan prioriterats framför parkering.

Vidare har kommunen ett parkeringsprogram som antogs 2016. Utifrån exploatörernas förslag tillskapas 16 nya lägenheter, vilket innebär att Eken 4 och 9 kan komma att rymma totalt 32 lägenheter, där nya såväl som befintliga lägenheter är inräknade. Detaljplanen styr däremot inte antalet eller storleken på lägenheterna inom den nya byggrätten, vilket innebär att det skulle kunna tillskapas större lägenheter och således ett lägre antal. Att det däremot skulle tillskapas ännu mindre lägenheter än vad exploatörerna visar i sitt förslag är osannolikt då det redan är små lägenheter som föreslås. I enligt med parkeringsprogrammet bör det, om fastigheterna inrymmer 32 lägenheter, tillskapas 20 parkeringsplatser. Då fastigheterna har en begränsad yta så uppstår det svårigheter i att tillskapa plats såväl för dessa 20 parkeringar samt för en användbar friyta. I detta fall har kommunen bedömt att behovet av en användbar friyta väger tyngre än att få till antalet parkeringsplatser i enlighet med parkeringsprogrammet. Exploatörernas förslag är således att tillskapa 17 parkeringsplatser. Skulle däremot det tillskapas större lägenheter och således ett mindre antal bostäder så skulle parkeringsprogrammet uppnås. Förvaltningen har föreslagit avsteg från parkeringsprogrammet till förmån för friyta i det fall mindre lägenheter byggs. Detta har under processen gång lyfts upp till Samhällsbyggnadsnämnden som accepterat ett sådant avsteg som inriktning för planarbetet. Det slutliga beslutet om ett sådant avsteg tas om detaljplanen antas med förslag om avsteg från parkeringsprogrammet.

Planförslaget medför inte en påverkan i form av insyn som inte hade kunnat förväntas vid förtätning av staden utifrån rådande förhållanden på platsen. Avståndet mellan byggrätten i detaljplanen och Eken 5 bedöms inte som olämpligt. Kommunen har även studerat skuggpåverkan på trädgården, vilket visar att detaljplanen inte medför någon större påverkan. Planförslaget medför cirka 30 minuters minskat solljus på gårdsmiljön, inom fastigheten Eken 5, under sommarhalvåret och ingen förändring resten av året.

SAMMANFATTNING OCH FORTSATT ARBETE EFTER

Planhandlingarna justeras och uppdateras enligt följande:

- ▶ Redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen.
- ▶ Skalan har ändrats till 1:500 i plankartan.

BESVÄRSBERÄTTIGADE

De sakägare vars synpunkter framförts skriftligen under samråd och/eller granskning, och helt eller delvis inte tillgodosetts, anses vara besvärberättigade och har rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen enligt 13 kapitlet 11 § Plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Kommunen bedömer att det från granskningen finns sakägare vars synpunkter inte helt kunnat tillgodosetts. Dessa sakägare bedöms därför erhålla rätten att överklaga ett beslut att anta detaljplanen. Följande sakägare bedöms vara besvärberättigade:

- ▶ Bostadsrättsföreningen Eken 2
- ▶ Boende Eken 5

Trollhättan, mars 2024

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plankontoret