

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2022-06-27
Diarienummer: 0195/21
Aktbeteckning: 2-5600

Emily Eidevåg
Telefon: 031-368 16 53
E-post: emily.eidevag@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Kopparåsen 21 inom stadsdelen Askim i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänds för yttrande under tiden 1 december 2021 – 22 december 2021 och för granskning under tiden 4 maj 2022 – 18 maj 2022.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådskrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak att exploateringen är för hög vad gäller area, att nockhöjderna för höga, att planområdet inte har tillräcklig friyta och att den tillkommande trafiken blir för stor för den samfälliga vägen.

Kontoret har bedömt att exploateringen vad gäller area och höjd är snarlik i förhållande till vad som medgivits i detaljplaner, förhandsbesked och bygglov i närområdet. I och med att detaljplanen avgränsas till att enbart tillåta villa / villor eller villa och parhus är kontorets bedömning att tillkommande trafik inte är av den omfattning att trafiksituationen blir ohållbar. Ett eller flera flerbostadshus hade kunnat påverka trafiksituationen negativt. Vidare har Trafikkontoret framfört att parkering ska lösas inom den egna fastigheten. I och med att byggnadsarean begränsas till 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet så bedöms det finnas erforderlig yta för både parkering och friyta.

Kontorets bedömning är därmed att det är lämpligt att gå vidare med planarbetet.

Kvarstående erinringar finns från fastighetsägarna till Kopparås 1:84.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetsägare för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetskontoret

Tillstyrker granskningsförslaget.

Kommentar:

Noteras.

2. Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete

Miljöförvaltningen har tagit del av granskningsutställningen och har inga ytterligare synpunkter i ärendet.

Kommentar:

Noteras.

3. Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen yttrade sig i samrådsskedet, se tidigare tjänsteutlåtande med diarienummer 0956/21 utfärdat 2021-12-14. Där poängterade förvaltningen att områdets karaktär är starkt kopplat till dess topografi, till stor del präglad av klippfällor och berg i dagen, vilka besitter höga naturvärden och är omistliga. Vid val av placering för ny bebyggelse bör således stor hänsyn tas till befintlig topografi, så att karaktäristiska klippfällor och berg i dagen bibehålls i största möjliga mån.

Yttrandet bemöttes med att en bestämmelse om att marken inte får ändras införs i den norra delen av planområdet, så att en mindre del av den naturkaraktär som finns inom planområdet kan bibehållas. Kulturförvaltningen anser att denna lösning är godtagbar.

Kommentar:

Noteras.

4. Socialförvaltningen sydväst

Socialförvaltningen sydväst har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

5. Trafikkontoret

Trafikkontoret ställer sig positivt till utbyggnad av den föreslagna detaljplanen.

Angöring till planområdet föreslås ske från den övre/södra delen av Kopparåsen, som är enskild väg och ej inom kommunens väghållningsområde. I det efterföljande bygglovsskedet vill vi påpeka att Trafikkontoret där kommer att

kräva att backning/vändning av personbil ska hanteras inom den egna fastighetens gränser.

Eftersom planområdet ej avses bebyggas med flerbostadshus behövs ingen mobilitets och parkeringsutredning tas fram.

Kommentar:

Noteras.

6. Kretslopp och vatten

Kretslopp och vatten har inga synpunkter på granskningshandlingarna gällande vare sig avfall eller VA. De synpunkter vi framfört i samrådsskedet har beaktats.

Kommentar:

Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

7. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har noterat att en dagvatten- och skyfallsutredning är framtagen först nu inför granskningsskedet. Av denna utredning framgår att planerad byggnation kan medföra risker på grund av avrinning intill närliggande områden. Enligt kraven i stadens tillägg till ÖP berörande skyfall och översvämning (TTÖP) ska en ny upprättad detaljplan inte försämra översvämningssituationen utanför planområdet. Vilket föranleder att åtgärder som krävs för att undvika detta måste säkerställas i en godtagbar utsträckning.

Ett antagendetaljplan måste tillhandahålla marken som är lämplig att byggas. Därför anser länsstyrelsen att komplettering i enlighet med det som beskrivs nedanför genomförs innan planen förs till antagande.

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning eller erosion (översvämning, erosion)

Översvämning kopplat till skyfall:

Ett framtagen dagvatten- och skyfallsutredning har bifogats till granskningshandlingarna. Av denna utredning framgår att vid ett skyfall, riskerar den planerade byggnationen att orsaka ökad avrinning till närliggande områden så som fastighet Kopparås 1:106 och vägen Kopparåsen norr om planområdet. Enligt kraven i TTÖP ska ett förslag till en ny detaljplan inte försämra översvämningssituationen utanför planen.

Gransknings handlingar behöver redovisa en bedömning om åtgärder krävs för att inte försämra översvämningssituationen på intilliggande fastighet. I så fall dessa åtgärder behöver vara säkerställda på ett godtagbart sätt.

Synpunkter på granskningshandlingen

Synpunkter från samrådet har i stort sett beaktat. Därutöver har länsstyrelsen noterat att det framgår av dagvatten- och skyfallsutredning ett antal åtgärder så som robust höjdsättning och vattentät konstruktion kan behövas för att hantera skyfallsfrågan. Dessa är sådana åtgärder som ofta går att säkerställa på plankartor. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen säkerställer att åtgärder kopplat till skyfall hanteras på något sätt. Det för att ett genomförande av planförslaget kan vara gynnsamt både för de boende i planerade bostäder samt för närliggande området.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Stycket *Teknisk försörjning – Dagvatten och skyfall* i planbeskrivningen har reviderats efter granskning genom att ytterligare information har lagts till om hur detaljplanen säkerställer att översvämningssituationen på intilliggande fastighet inte försvåras av detaljplanen.

Den framtagna dagvatten- och skyfallsutredning föreslår bland annat bland annat lösningar och åtgärder som syftar till omhändertagande av dagvatten och skyfall i samband med exploatering. Om lösningsförslagen/åtgärder följs, uppfylls Göteborgs riktlinjer för skyfallshantering. Detta innebär att flödet ut från planen och till andra delar av planen inte kommer öka vid planens genomförande så att försämrade översvämningssituation uppstår.

I utredningen anges under stycket risker anges att *"Planerad byggnation riskerar att orsaka ökad avrinning till närliggande områden så som fastighet Kopparås1:106 och vägen Kopparåsen norr om planområdet"*. Under rubriken *Slutsats skyfall* framgår att *"Med de åtgärder som föreslås i rapporten är det möjligt att genomföra planen enligt Göteborgs riktlinjer för skyfallshantering."* Kontorets bedömning är därmed att detaljplanen inte strider mot översiktsplanen eller tematiskt tilläggs till översiktsplanen. Kretslopp och vatten har i sitt granskningssvar framfört att deras tidigare synpunkter har blivit tillgodosedda, se punkt 6.

Dagvatten- och skyfallsutredningen visar att 12 kubikmeter dagvatten behöver fördröjas inom planområdet och att detta kan lösas med förslagsvis makadammagasin. I illustrationerna redovisas även avledning och rännor från makadammagasinet. Placeringen av dem sker inte mot Kopparås1:106. Avledning kan ske till anslutningspunkter som strax norr om planområdet. Då dagvatten ska fördröjas inom fastigheten så bedöms inte förutsättningarna för Kopparås1:106 eller vägen försämrade. Översvämningssituationen utanför planområdet försämrade inte.

I detaljplanen är det mark som inte får bebyggas mot Kopparås1:106 och mark som inte får bebyggas samt planbestämmelsen n1 -Markens höjd får inte ändras mot gatan. Det finns därmed inte möjlighet att hårdgöra dessa ytor för byggnation, vilket säkerställer att avledning av dagvatten kan ske enligt kretslopp- och vattens förslag.

Utredningen ger förslag på hur dagvatten från planområdet kan fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad area vilket motsvarar 12 kubikmeter dagvatten inom planområdet genom att till exempel anlägga ett makadammagasin. Avledning kan ske från planområdet och ett makadammagasin

bidrar till en förbättrad vattenkvalitet i recipienten. Göteborg stads krav på skyfall kan också uppfyllas inom planområdet genom att ta vattnets naturliga flödesvägar i bejakelse och robust höjdsättning. Detaljplanen beaktar strukturplanen och påverkar inte översvämningssituationen inom planområdet. Detaljplanen påverkar inte heller några planerade åtgärder för skyfallshantering inom strukturplansområdet. Det finns inte heller några vattensamlingar som påverkar framkomligheten till och från planområdet.

8. Lantmäteriet

Planbeskrivningen

Sid.27: Texten för p2 och p3 stämmer inte överens med bestämmelserna i plankartan.

P2 och p3 behöver byta plats i texten

Plankartan

Illustrationskartan ska visa förslag till utformning. Nya fastighetsgränser måste inte följa egenskapsgränser i plankartan men illustrationskartan ska visa hur planen är tänkt att genomföras. Gränserna i illustrationskartan följer inte egenskapsgränserna i plankartan vilket gör förslaget otydligt och en fastighetsbildning enligt illustrationskartan gör att egenskapsbestämmelser från den östra delen av planområdet kommer att gälla inom del av den mittre fastigheten som visas i illustrationskartan.

Illustrationen bör istället följa den sekundära egenskapsgränsen i plankartan (grönmarkerad nedan). Det är otydligt vilken typ av egenskapsgräns som är inom de röda ringarna. Eftersom det är den analoga kartan som är originalet måste detta kunna avläsas.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget

Kommentar:

Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån Lantmäteriets synpunkter.

Sakägare

Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

9. Fastighetsägarna till Kopparås 1:84

Vi kan som närmsta grannar inte bifalla planförslaget då det innebära negativa konsekvenser för vår grannfastighet Kopparås 1:84 öster om Kopparåsen 21.

Nedan listar vi de punkter som inte kan accepteras i planförslaget och som behöver utredas vidare och redogöra för hur man har tänkt och inte minst göra en fysisk syn på plats med oss grannar.

Vi motsäger oss inte förslaget till en ny Detaljplanen med en högre exploatering än gällande detaljplan, utan i stället helt och hållet dess föreslagna storlek och då i synnerhet den olämpliga placeringen på tomten utöver branten.

Vi anser att man inte har tagit tillräcklig hänsyn till kuperade terrängen med en höjdskillnad på 12 meter, utan har maximerat detaljplanen (norrut ut över branten) enkom för att möjliggöra en önskad/framtida fastighetsdelning/styckning av tomten.

Varför rekommenderar SBK att man skall bygga fastigheterna delvis frihängande i luften på pålar ut över branten (enligt mitt möte med SBK), finns det en praxis inom Gbg's kommun att möjliggöra husbyggnation på detta okonventionella sätt?

En konsekvens av ovanstående detaljplan är att det inbördes läge med en förskjutning i Nord/Sydläge mellan 1:84 och 1:85 (sedan 1966) förändras till det negativa och en västlig utsikt försvinner för 1:84. Vilken hänsyn har tagits till detta vid maximeringen av detaljplanen?

Att möjliggöra en fastighetsdelning/styckning av tomten innebär att man förtätar området orimligt mycket, men överbelastar vägen (Kopparås 19-29) orimligt mycket fram till fastigheten/erna (upp till 2+2+2 nya bilar) som framfördes i våra kommentarer till samrådet i december 2021. Hur kan detta motiveras?

Sketch-up modellen som är framtagen av stadsbyggnadskontoret, som visar föreslagen bebyggelse i förhållande till omgivande bebyggelse sett utifrån gatunivå, har inga relevanta nockhöjdsangivelser gentemot 1:84, 1:88 och 1:89. Varför saknas dessa på modellen? Dessutom så saknas ett ovanifrånperspektiv för den maximerade detaljplanen som visar hur långt ut över branten fastigheterna kan samt isf får bebyggas.

Nockhöjden på 1:85 kommer enligt förslaget (31 m) att vara ca 2,5 meter högre än 1:84, stämmer det? Har SBK mät höjdskillnaden mellan dessa två fastigheter? Samtidigt riskerar 1:84 att få en 15 m lång grannfastighet i två plan ovan mark 4 meter från tomtgräns. Vilka fastigheter i närområdet har liknade förhållanden sinsemellan?

Det är riktigt att befintlig bebyggelse i området och på gatan består av bostadshus avsedda för åretruntboende, mestadels barnfamiljer, men vilken tomtyta kvarstår efter en fastighetsdelning av 1:85 för rekreation och lek på tomten (730+730 m²)? Skall barnen leka i branten på norrsidan (med 12 m höjdskillnad)? Alternativt på parkeringarna på sydsidan eller rentav på ute på gatan? Närmsta lekplats ligger ca 1 km bort.

SBK hänvisar till detaljplanen för 1:89 (år 2000) där tomtytan blev en praxis med 20% av tomtytan. Det innebär att efter en fastighetsdelning så skall de vardera kunna bebyggas med 146 m²? Hur har SBK tänkt här, skall ett ev. parhus bestå av 73 m² i 2-plan?

Vår frågeställning i samrådscommentarerna om populationen av den fridlysta Kopparsnoken på Kopparåsen, har inte alls besvarats eller utretts av SBK inför förslaget av en ny detaljplan, motivera varför.

Om detaljplanen antas i sin helhet så kommer det i sin tur att bli ett prejudikat för en framtida ny detaljplan med möjlighet till fastighetsdelning för 1:84, 1:88 och 1:89.

Inför ett beslut av detaljplanen så vill vi som ägare av 1:84 höras och få svar på våra frågeställningar ovan.

Kommentar:

Kontoret har genomfört de platsbesök som kontoret bedömt som nödvändiga för planprocessen. Några ytterligare platsbesök tillsammans med berörda sakägare planeras inte.

I och med att detaljplanen avgränsas till att enbart tillåta villa / villor eller villa och parhus är kontorets bedömning att tillkommande trafik inte är av den omfattning att trafiksituationen blir ohållbar. Ett eller flera flerbostadshus hade kunnat påverka trafiksituationen negativt. Vidare har Trafikkontoret framfört att parkering ska lösas inom den egna fastigheten, se punkt 5. Detta beskrivs även i planbeskrivningen.

Kontoret har bedömt att exploateringen vad gällare area, höjd och fastighetsstorlek är snarlik i förhållande till vad som medgivits i detaljplaner, förhandsbesked och bygglov i närområdet. I *Detaljplan för bostäder vid Kopparåsvägen* från år 2001 så anges att 25% av markytan inom användningsområdet får bebyggas, vilket är en planbestämmelse som är snarlik med bestämmelserna om utnyttjande i denna detaljplan. Vidare kontoret har tittat på vilken byggnadsarea (fotavtrycket av byggnaden) och bruttoarea (summan av våningsplanen) som omkringliggande byggnader har i närområdet, med fokus på de byggnader som är uppförda på 2000-talet. På Kopparås 1:106 och 1:111 finns ett parhus med en byggnadsarea på 150 m² och en bruttoarea på ca 300 m². Fastigheternas yta är på 522 m², respektive 308 m². På Kopparås 1:108 har parhuset en byggnadsarea på 210 m², en bruttoarea på ca 383 m² och fastigheten en yta på 831 m². På Kopparås 1:16 och 1:26 har parhuset en byggnadsarea på 260 m², en bruttoarea på ca 469 m² och fastigheterna är på 658 m² respektive 643 m². Fastigheten Kopparås 1:85 är 1460 m². Om fastigheten inom planområdet skulle styckas i två lika stora delar skulle det ge en fastighetsstorlek på 730 m². Om fastighetsstorleken är 730 m² så får största byggnadsarea vara 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet, vilket ger en byggnadsarea på 182 m². Om byggnaden skulle uppföras i två fulla våningar utan balkonger så skulle det ge en bruttoarea på ca 364 m² samt eventuell bruttoarea i souterängvåning. Om den västra delen av planområdet styckas till två fastigheter för att bygga parhus så skulle respektive fastighet bli omkring 365 m². I och med att största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet så skulle en fastighet på 365 m² få en byggnadsarea på 91 m² och en bruttoarea på ca 182 m² samt eventuell bruttoarea i suterrängvåning.

Kontorets bedömning planförslaget genererar en snarlik area till vad som tidigare har uppförts i området. Höjden och antalet våningar på bebyggelsen i närområdet varierar. Det finns villor och parhus i både en och två våningar. Planbestämmelserna gällande exploatering och höjd har därför inte ändrats mellan samråd och granskning. Eller mellan granskning och antagande.

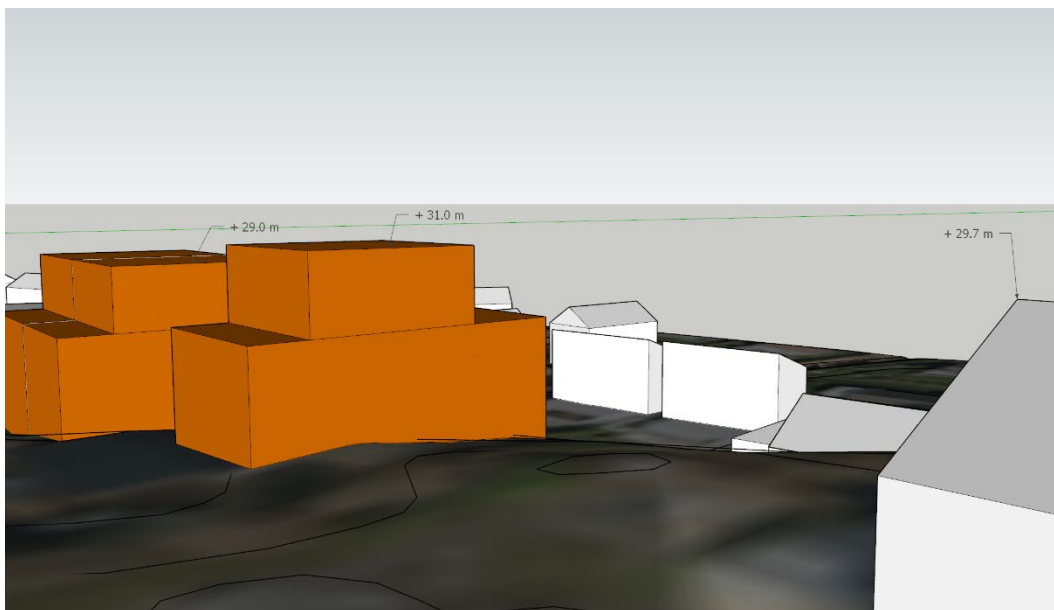
I detta skede är det inte bestämt hur grundläggning och utformning av bebyggelsen kommer att ske. På kuperade områden kan det ibland vara en fördel att använda stolpar eller pålar för att bära byggnader då det innebär att sprängning och stora ingrepp i terrängen kan undvikas. Den exakta utformningen och placeringen av bebyggelsen prövas i samband med ansökan om bygglov. På bygglovsritningarna kommer befintliga och blivande marklinjer att redovisas.

Då 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet får bebyggas är kontorets bedömning att det finns tillräcklig yta för att anordna parkering och ha tillgång till friyta inom den egna fastigheten. I och med att området är kuperat så kan det i praktiken bli så att delar av friytan kommer att bestå av altan eller balkong.

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram kompletterande vyer på Kopparås 1:84 och planområdet där nockhöjderna har lagts in. Högsta nockhöjd för den västra delen av planområdet är + 29 m ovan angivet nollplan och för den östra delen är högsta nockhöjd + 31 m ovan angivet nollplan. Nollplanet utgår ifrån nivån på gatan. Byggnaden på fastigheten Kopparås 1:84 har en nockhöjd som ligger på + 29,7 m. Höjden är angiven utifrån information i stadsbyggnadskontorets grundkarta. Nockhöjden som föreslås i detaljplanen är således en dryg meter högre än nockhöjden på byggnaden på Kopparås 1:84.



Figur 1. Vy från Sketch up modell framtagen av stadsbyggnadskontoret. Till höger i bild syns byggnaden på Kopparås 1:84 som har en nockhöjd på + 29,7 m. De orangea volymerna illustrerar byggrätten och de nockhöjder som förslaget till detaljplan medger.



Figur 2. Vy från Sketch up modell framtagen av stadsbyggnadskontoret. Längst ut till höger syns byggnaden på Kopparås 1:84. De orangea volymerna illustrerar byggrätten och de nockhöjder som förslaget till detaljplan medger.

Då det finns olika typer av villabebyggelse i närområdet som har olika höjd och olika antal våningar är kontorets bedömning att de nya nockhöjderna är acceptabla för området och att de inte är så avvikande för bebyggelsemiljön att det finns skäl att sänka dem.

Fastigheten Kopparås 1:85 är 1460 m². Om fastigheten skulle styckas i två lika stora delar skulle det ge en fastighetsstorlek på 730 m². Om den västra delen styckas till två fastigheter så skulle respektive fastighet kunna bli 365 m². I och med att största byggnadsarea är 25 % av fastighetstorleken inom användningsområdet så skulle en fastighet på 365 m² få en byggnadsarea på 91 m². Kontorets bedömning är att det på 91 m² går att få till bra bostäder som uppfyller tillgänglighetskraven i Boverkets byggregler och kan möbleras på ett tillfredsställande sätt. Detaljplanen reglerar inte hur fastigheterna ska se ut, den reglerar inte heller största eller minsta fastighetsstorlek, utan detta prövas i samband med lantmäteriförrättningen.

Synpunkten om kopparödla har besvarats i samrådsredogörelsen ”Enligt SLUs artdatabank är kopparödla en livskraftig art. Park- och naturförvaltningen har inventeringar av vissa sällsynta arter och vart de finns i staden. Det finns inga uppgifter om att det finns sällsynta eller skyddsvärda arter inom planområdet. Vidare har Länsstyrelsen instämt i stadsbyggnadskontoret att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan, se Länsstyrelsen svar under punkt 7.”

Under detaljplaneprocessen finns det möjlighet för sakägare att yttra sig under planprocessen dels vid samråd, dels vis granskning. De olika skedena i planprocessen styrs av Plan- och bygglagen. Nästa steg i processen är antagande av detaljplanen. Kontoret kommer därför inte att höra sakägare och grannar någon mer gång under planprocessen. De som har haft synpunkter under processen och som inte har fått sina synpunkter tillgodosedda kommer att underrättas före antagande.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Inga bostadsrättsinnehavare, hyresgäster eller boende har yttrat sig under granskningen.

Övriga

Inga övriga har yttrat sig under granskningen.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att stycket *Teknisk försörjning – Dagvatten och skyfall* i planbeskrivningen har reviderats. Revideringen innebär att stycket har förtydligats med beskrivning av vilka åtgärder som finns i detaljplanen som säkerställer att skyfallssituationen inom planområdet inte försämrar översvämningssituationen på intilliggande fastighet. Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

En illustration i planbeskrivningen sid 17 har uppdaterats så att den innehåller plushöjder för högsta nockhöjder inom planområdet samt nockhöjden på grannfastigheten Kopparås 1:84.

Hanna Cedergren Kaplan
Planchef

Emily Eidevåg
Planarkitekt

Bilaga 1 - Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Kretslopp och vatten

Fastighetskontoret

Grundskoleförvaltningen

Kulturförvaltningen

Miljöförvaltningen

Namnberedningen

Socialförvaltningen sydväst

Trafikkontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Länsstyrelsen

Lantmäterimyndigheten

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet

Bilaga 2 – Länsstyrelsens granskingsyttrande



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (3)

Datum
2022-05-18

Ärendebeteckning
402-18682-2022

Göteborgs kommun
sbk@sbk.goteborg.se
Ert Dnr: 0195/21

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder vid Kopparåsen 21 inom stadsdelen Askim i Göteborg stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade i april 2022 för granskning enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen
(PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har noterat att en dagvatten- och skyfallsutredning är framtagen först nu inför granskningsskedet. Av denna utredning framgår att planerad byggnation kan medföra risker på grund av avrinning intill närliggande områden. Enligt kraven i stadens tillägg till ÖP berörande skyfall och översvämning (TTÖP) ska en ny upprättad detaljplan inte försämra översvämningssituationen utanför planområdet. Vilket föranleder att åtgärder som krävs för att undvika detta måste säkerställas i en godtagbar utsträckning.

Ett antagendetaljplan måste tillhandahålla marken som är lämplig att byggas. Därför anser länsstyrelsen att komplettering i enlighet med det som beskrivs nedanför genomförs innan planen förs till antagande.

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning eller erosion (översvämning, erosion)

Motivering till beslutet

Översvämning kopplat till skyfall:

Ett framtagen dagvatten- och skyfallsutredning har bifogats till granskningshandlingarna. Av denna utredning framgår att vid ett skyfall,

riskerar den planerade byggnationen att orsaka ökad avrinning till närliggande områden så som fastighet Kopparås 1:106 och vägen Kopparåsen norr om planområdet. Enligt kraven i TTÖP ska ett förslag till en ny detaljplan inte försämra översvämningssituationen utanför planen.

Gransknings handlingar behöver redovisa en bedömning om åtgärder krävs för att inte försämra översvämningssituationen på intilliggande fastighet. I så fall dessa åtgärder behöver vara säkerställda på ett godtagbart sätt.

Synpunkter på granskningshandlingen

Synpunkter från samrådet har i stort sett beaktat. Därutöver har länsstyrelsen noterat att det framgår av dagvatten- och skyfallsutredning ett antal åtgärder så som robust höjdsättning och vattentät konstruktion kan behövas för att hantera skyfallsfrågan. Dessa är sådana åtgärder som ofta går att säkerställa på plankartor. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen säkerställer att åtgärder kopplat till skyfall hanteras på något sätt. Det för att ett genomförande av planförslaget kan vara gynnsam både för de boende i planerade bostäder samt för närliggande området.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för enheten för samhällsskydd och beredskap samt avdelning för miljöskydd har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av Nina Kiani Janson, funktionschef för plan och bygg med arkitekt/planhandläggare Nirmala Blom-Adapa som föredragande.

Nina Kiani Janson

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:

Länsstyrelsen/

Samhällsavdelningen/ enheten för samhällsskydd och beredskap

Funktionschef Plan och bygg

Information:

Kontaktuppgifter

Välkommen att kontakta Länsstyrelsen för frågor på telefon 010-224 40 00 eller via e-post vastragotaland@lansstyrelsen.se. Ange ärendets diarienummer 16016-2022 i ämnesraden för e-post.

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.