



Lerums
kommun



Samrådsredogörelse – Antagandehandling

Detaljplan för fastigheten vid Norings väg 2 och 4 i Lerums kommun

SBN23.228

Sektor samhällsbyggnad

Planenheten

2024-04-26

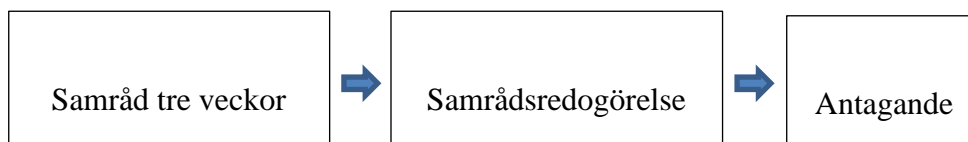
Innehåll

1	Hur samrådet har genomförts.....	3
2	Sammanfattning av synpunkter samt ställningstagande	3
3	Ändringar i planförslaget.....	4
4	Inkomna synpunkter och kommentarer	4
4.1	Länsstyrelsen	4
4.2	Lantmäterimyndigheten	6
4.3	Övriga statliga myndigheter, bolag m.fl.	10
4.3.1	Trafikverket	10
4.4	Sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster	10
4.4.1	Sakägare 1	10
4.4.2	Sakägare 2	10
4.4.3	Sakägare 3	11
4.4.4	Sakägare 4	11
5	Medverkande.....	11

1 Hur samrådet har genomförts

Innan kommunen antar en detaljplan ska kommunen ha tagit fram ett planförslag och samrått om förslaget. För vissa detaljplaner gäller särskilda bestämmelser om ett förenklat standardförfarande. Detta gäller för detaljplaner som är förenliga med översiktsplanen (ÖP) och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse eller inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Ärendet hanteras enligt begränsat standardförfarande, vilket innebär att kommunen ska samråda om förslaget under en begränsad tid, vanligtvis minst tre veckor (samrådstid), men detta kan variera vid standardförfarande. När samrådet är klart kan kommunen gå direkt till antagande om berörda parter godkänner planförslaget vid samrådet.



Kommunen har samrått med länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten. Kommunen har även gett tillfälle till samråd för de kända sakägarna och boende som berörs.

Underrättelse har skickats ut enligt sändlista och postlista och till några även handlingar.

Under samrådstiden 2024-02-21 -- 2024-03-13 har kommunen hållit handlingar tillgängliga för alla som vill ta del av dem på KomIn, Kommunhusets entréplan, Bagges torg, Lerum. 7 yttranden har kommit in under samrådstiden. Samtliga sammanfattas och kommenteras nedan.

2 Sammanfattning av synpunkter samt ställningstagande

Länsstyrelsen anser att kompletterande redovisning gällande buller krävs, samt rekommenderar även att planändringen görs på ursprunglig detaljplan. Kommunen noterar synpunkterna och justerar detta i planändringen.

Lantmäteriet har synpunkter på att ärendeinformation saknas samt att utfartsförbud ej ska ligga i plangräns. Lantmäteriet noterar även ett antal punkter som behöver förbättras i planen. Kommunen noterar dessa synpunkter och genomför nödvändiga justeringar.

I övrigt har berörda sakägare godkänt planförslaget.

3 Ändringar i planförslaget

- Planbeskrivningen justeras med trafikbelastning samt beräkning av ekvivalent samt maximal ljudnivå utifrån nuläge och prognosår 2040.
- Utformningen av plankartan justeras och planändringen läggs på den ursprungliga detaljplanen.
- Genomförandetiden justeras i planen så att den står i år och inte i månader.
- Planbestämmelser som finns med i den ursprungliga detaljplanen tas bort i planändringen, förutom en bestämmelse om byggnadshöjd som behålls för läsbarhet och tydlighet.
- Avsnitt gällande gemensamhetsanläggning förtydligas.
- Redaktionella ändringar görs i planhandlingarna.

4 Inkomna synpunkter och kommentarer

Samtliga inkomna yttranden redovisas i detta avsnitt.

4.1 Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Planändringen möjliggör för marginella förändringar jämfört mot gällande detaljplan (1441-P36) och planområdet är i princip fullt utbyggt. Planområdet är dock lokaliserat i ett relativt bullerutsatt läge och möjliggör för bostäder. Länsstyrelsen bedömer att det av planförslaget inte tydligt framgår om föreslagna byggrätter klarar riktvärdena för omgivningsbuller enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Kommunen behöver förtydliga redovisningen av planområdets bullerpåverkan enligt vad Länsstyrelsen anger nedan, annars riskerar planändringen att prövas av Länsstyrelsens vid ett antagande.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

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.

Riksintressen

Mellankommunala frågor

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Strandskydd

Hälsa och säkerhet

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Kommunen konstaterar med stöd av framtagen bullerkartering att bullernivåerna är relativt höga och större delen av fastigheten omfattas av en bullernivå mellan 50–60 dBA. Men då planändringen inte möjliggör för nya byggrätter uppstår ingen negativ bullerpåverkan vilket gör ändringsplanen lämplig. Det framgår dock inte om karteringen avser ekvivalent eller maximal ljudnivå eller ljudnivåerna vid fasad och uteplats. Vidare finns ingen information kring beräkningen av mängden trafik som alstrar bullret och vilket år som använts som prognos för trafikutvecklingen.

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning rörande planändringens lämplighet utifrån bullerpåverkan. Vid ändring av detaljplan ska planförslaget prövas utifrån 2 kap. PBL, bland annat utifrån gällande riktvärden för omgivningsbuller och i aktuellt fall riktvärdena i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Plan- och bygglagen och förordningen gäller på samma sätt vid framtagande av en ny detaljplan eller vid ändring av en gällande.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen i planförslaget inte redovisar planändringens bullersituation i en lämplig omfattning vilket innebär en osäkerhet om gällande riktvärden för trafikbuller klaras för aktuella byggrätter.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör komplettera redovisningen av bullerpåverkan enligt nedan:

- Trafikbelastning på närliggande vägar samt en prognos över trafikbelastningen mot 2040.

- Beräkna ekvivalent ljudnivå från närliggande vägar utifrån nuläge och prognosår 2040 vid bostadsbyggnadens fasad och eventuell uteplats.
- Beräkna maximal ljudnivå från närliggande vägar utifrån nuläge och prognosår 2040 vid bostadsbyggnadens fasad och eventuell uteplats.

Råd enligt PBL

Utformning av plankartan vid ändringsplaner

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att ta del av Boverkets råd kring utformning av plankartan vid en ändringsplan¹. Enligt Boverket ska ändringar göras i den ursprungliga (gällande) detaljplanen med syfte att öka tydligheten för vilken detaljplan som är gällande. Om planändringen påbörjades efter den 31 december 2021 gäller även Boverkets föreskrifter om digitala detaljplaner.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Kommentar

Detaljplanen kompletteras med genomförda beräkningar gällande ekvivalent och maximal ljudnivå vid fasad och uteplats. Riktvärde vid fasad ekvivalent ljudnivå klaras. Riktvärde vid uteplats ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA klaras på uteplatsen ca 25m från vägmitt.

För att klara riktvärde för ekvivalent ljudnivå vid uteplats för bostaden närmast vägen, ca 18 m från vägmitt, behöver uteplatsen skärmas med en tät skärm. Uteplatsen kan skärmas av med tät skärm i enlighet med gällande och föreslagna planbestämmelser.

Riktvärde vid uteplats för maximal ljudnivå 70 dBA överskrids, men då det antas inträffa högst fem gånger per timme och vara lägre än 80 dBA bedöms det vara acceptabelt.

Presentationen av plankartan justeras genom att layouten för planen ändras och planändringen läggs på originalkartan.

4.2 Lantmäterimyndigheten

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

ÄRENDEINFORMATION SAKNAS I PLANKARTAN

På kartan ska framgå att det är en ändring av detaljplan LD 142, det blir en osäkerhet vilken typ av beslut det är annars. Plankartan bör kompletteras med ärendeinformation om planändringen. Det underlättar förståelsen för att plankartan hör till ändringen av planen och inte är den ursprungliga om det lätt går att se den traditionella informationen bland annat om vilket datum planen ändras och namn etcetera på planändringen.

STÄNGSELKRAV / UTFARTSFÖRBUD INTE OK I PLANOMRÅDESGRÄNS

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om att utfartsförbud ska finnas utlagd i planområdesgränsen. Stängselkrav och utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se sidan om Stängsel, utfart och annan utgång i PBL Kunskapsbanken.

Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

Delar av planen som bör förbättras

FÖRTYDLIGANDE OM GENOMFÖRANDETIDEN

På plankartan finns det angivet att genomförandetiden är 60 månader. Enligt 4 kap. 22 § PBL avser dock genomförandetiden vid planändring endast de frågor som ändras. För att ändringen ska vara tydlig bör det framgå av skrivningar i planbeskrivningen vilka planbestämmelser som ändras och att det är dessa som får ny genomförandetid.

ANGE GENOMFÖRANDETIDEN I ANTAL ÅR

Genomförandetiden bör anges i antal år. Om det bedöms viktigt att antal månader också redovisas kan båda uppgifterna redovisas i planbestämmelsen som anges i plankartan. Enligt 4 kap. 21 § PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden endast i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen (NGP) anges att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och

- omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

PLANBESKRIVNING

Kan dokumenten tydligare visa att det är en ändring av detaljplan? Komplettering till planbeskrivning är otydligt.

Planbeskrivningen hänvisar till en fastighetsförteckning, Lantmäteriet hittar inte fastighetsförteckningen för området på kommunens hemsida.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Planbeskrivningen kan förtydligas med att fastighetsägarna ansöker om gemensamhetsanläggning i samband med fastighetsbildning. Prövningen av vad som kan ingå i en gemensamhetsanläggning görs av Lantmäteriet.

GRUNKARTA

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.

Gatunamnet Norings väg behöver finnas på kartan.

I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER AV VIKT FÖR PLANLÄGGNINGEN MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Om ni

kontrollmåter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att inmätning har gjorts och därmed kommer fastighetsindelningen kommer att överensstämma med verkligheten.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS

I detaljplanen finns en planbestämmelse där begreppet byggnadshöjd används. Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om ”Höjd på byggnadsverk” i PBL Kunskapsbanken. I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av till exempel outnyttjade byggrätter.

Kommentar

Plankartans utformning ändras och originalplanen läggs in under planändringen för att tydliggöra att det är en ändring.

Utfartsförbudet finns med i originalplanen och avses inte ändras. Utfartsförbudet har plockats bort ur denna ändring.

Planbeskrivningen kompletteras med vilka bestämmelser som får ny genomförandetid.

En uppdatering av kommunens ritprogram har genomförts vilket betyder att genomförandetiden nu står i år och inte månader som tidigare.

Aktualitetsdatum anges i grundkartan i form av upprättandedatum för grundkartan.

Fastighetsförteckningen redovisas ej på kommunens hemsida med anledning av GDPR.

Planbeskrivningen förtydligas gällande att fastighetsägarna ansöker om gemensamhetsanläggning i samband med fastighetsbildning.

Gatunamnet Norings Väg finns med i bifogad grundkarta, strax norr om berörd fastighet.

Fastighetsbeteckningarna hade försvunnit på grund av skadade arbetsfiler, detta har nu åtgärdats och fastighetsbeteckningarna har lagts till i grundkartan.

Mätningssingenjör har varit ute på platsen och gjort en kontrollmätning samt gjort en DRK-leverans efter genomförd inmätning.

Bestämmelse om byggnadshöjd anges i planen för tydlighet och läsbarhet. Bestämmelsen om byggnadshöjd avses inte ändras. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

4.3 Övriga statliga myndigheter, bolag m.fl.

4.3.1 Trafikverket

Trafikverkets anläggningar eller intressen berörs inte av (åtgärden) och Trafikverket har därmed ingen erinran.

Kommentar

Noteras.

4.4 Sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster

4.4.1 Sakägare 1

Hej, vi godkänner planförslaget för Noringsväg 2 och 4 och tagit del av kommunens utredning.

Kommentar

Noteras.

4.4.2 Sakägare 2

Fastighetsägarna godkänner planen för fastigheten på Norings Väg 2 och 4.

Kommentar

Noteras.

4.4.3 Sakägare 3

Fastighetsägarna godkänner planförslaget.

Kommentar

Noteras.

4.4.4 Sakägare 4

Fastighetsägaren godkänner planförslaget.

Kommentar

Noteras.

5 Medverkande

Sektor samhällsbyggnad

Datum	Datum
Underskrift	Underskrift
Erik Thorvaldsson Planarkitekt	Anna Samuelsson Planchef