

Detaljplan för SJÖLANDA ÖSTRA

Trollhättans kommun

201 ANTAGANDEHANDLING

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ett förslag till detaljplan för Sjölanda östra har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen. När detaljplan upprättas eller ändras ska de som har ett väsentligt intresse av detaljplanen beredas tillfälle till samråd. Förslaget godkändes för samråd i samhällsbyggnadsnämnden i mars 2022.

Samrådet för detaljplanen genomfördes 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. 18 yttranden kom in under samrådet. Inkomna synpunkter under samrådet redovisas och kommenteras från sida 3.

Efter samrådet kompletterades detaljplanen med bland annat en dagvattenutredning. Planförslaget justerades och skickades ut på granskning. Granskningen pågick 2023-07-03 till och med 2023-08-31. 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. Totalt inkom 12 yttranden. Inkomna synpunkter under granskningen redovisas och kommenteras från och med sida 21.

Granskningsutlåtandet utgör en antagandehandling och ska godkännas av samhällsbyggnadsnämnden i samband med detaljplanens antagande.

YTTRANDEN FRÅN SAMRÅDET	3
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
YTTRANDEN FRÅN GRANSKNINGEN.....	21
Statliga och regionala organ.....	21
Yttrande 19 – Länsstyrelsen, 2023-08-31.....	21
Yttrande 20 – Trafikverket, 2023-08-22.....	22
Yttrande 21 – SGI, 2023-08-31.....	22
Kommunala instanser	23
Yttrande 22 – Kultur- och fritidsförvaltningen, 2023-07-27.....	23
Yttrande 23 – Lantmäterimyndigheten, 2023-08-31.....	24
Yttrande 24 – Bygglovskontoret, 2023-08-31	25
Yttrande 25 – Kontoret för Tillväxt och hållbarhet, 2023-08-31	25
Sakägare	26
Yttrande 26 – Baggeryr 5:34, 2023-08-10	26
Yttrande 27 – Baggeryr 5:33, 2023-08-14	27
Yttrande 28 – Baggeryr 2:11, 2023-08-31	28
Övriga.....	30
Yttrande 29 – Vattenfall, 2023-07-05	30
Yttrande 30 – Postnord, 2023-07-05.....	30
Sammanfattning och fortsatt arbete	31
Besvärberättigade	31

YTTRANDEN FRÅN SAMRÅDET

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 utestänges 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 översvämningsrisk 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 samrådats 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 granskningskedet.

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 Baggeryrvägen.

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 kulturred 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 prövning 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 friluft- 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 biutor, 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 tomten.

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 utrustning 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/fikaplatz, 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/arnesomraden/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 hälftindelning 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 hälftindelning 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 Equemenie 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.

Busshållplats

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



YTTRANDEN FRÅN GRANSKNINGEN

STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN

Yttrande 19 - Länsstyrelsen, 2023-08-31

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

Synpunkter på granskningshandlingen

Strålning och elsäkerhet

Kommunen anger att det finns riktvärden för elektromagnetisk strålning. Länsstyrelsen erfar att Strålsäkerhetsmyndigheten endast anger referensvärden och inte riktvärden. Beskrivningen i om elektromagnetisk strålning kan därmed vara vilseledande och bör ändras.

Om Strålskyddsmyndighetens referensvärden kan man läsa Referensvärden - Strålsäkerhetsmyndigheten (stralsakerhetsmyndigheten.se)

"Myndighetens referensvärden bygger på EU-riktlinjer, som baseras på bedömningar från Internationella strålskyddskommissionen för ickejoniserande strålning (ICNIRP). ICNIRP:s bedömningar utgår i sin tur från internationell forskning om elektromagnetiska fält och hälsorisker."

Skyfall

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med en beskrivning om hur skyfallssituationen förändras i området. Rekommendationer ges om att bevara befintliga lågpunkter och rinnvägar, är inte detta möjligt behöver lågpunkternas funktion och kapacitet ersättas. Rekommendationer ges också om höjdsättning i det fortsatta arbetet med detaljprojektering av området. Planbeskrivningen har också kompletterats med en beskrivning av framkomligheten till området vid ett skyfall.

Kommentar:

Kommunen noterar att Länsstyrelsen inte kommer att pröva beslutet att anta detaljplanen enligt 11 kap. 10 § PBL.

Planbeskrivningen justeras under avsnittet *Strålning och elsäkerhet* där tidigare formulering riktvärden ändras till referensvärden.

Yttrande 20 - Trafikverket, 2023-08-22

Trafikverket yttrade sig i samrådsskedet och hade då synpunkter på anslutningen till väg 2012. Efter samrådet har möten hållits mellan kommunen, Trafikverket och Västtrafik där trafiklösningen gällande hållplats Vårhaga i riktning mot Sjuntorp diskuterats. Lösningen som presenteras i detaljplanen bedöms lämpligast. Om anslutningen till väg 2012 och den statlig GC-vägen behöver byggas om till följd av åtgärder på Vårhagavägen ska kontakt med Trafikverket tas, beroende på omfattning kan avtal behövas tecknas.

I övrigt har Trafikverket inget att erinra.

Kommentar:

Kommunen noterar Trafikverkets yttrande.

Yttrande 21 - SGI, 2023-08-31

SGI har tidigare yttrat sig i samrådsskedet 2022-05-19 dnr 5.2-2205-0464. Då saknades bilagor och ritningar till Projekterings-PM [3] samt den geotekniska undersökningsrapporten [4]. Dessa har nu bifogats granskningshandlingarna.

Geoteknik

SGI noterar att ett behov av åtgärder pga släntstabilitet har identifierats i den geotekniska utredningen [3]. Denna åtgärd har även säkerställts i plankartan [1] med en planbestämmelse. SGI har inga synpunkter på denna hantering.

Bergteknik

SGI lämnade följande synpunkter i samrådsskedet: *Vid planens antagande behöver det vara klart 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 utan för planområdet kan tänkas utgöra risk mot planområdet behöver också rådighet över mark beaktas, både avseende byggskede och efterföljande underhållsskeden.*

SGI har inte sett något ytterligare underlag där det framgår vilka områden som undersökts. Där emot finns en fotobilaga med exempel på berg i dagen och block. I den korta text som rubriceras "Bergras och blocknedfall" anges att:

Ställvis förekommer dock sten och/eller block som behöver rensas bort eller säkras. I bilaga 6:6- 6:8 redovisas bilder av platser där risk för blocknedfall föreligger.

Sammanfattningsvis anser SGI att det bättre behöver tydliggöras vilka områden som besiktigats med avseende på dessa frågor och hur riskbilden ser ut. Vi anser att det är viktigt att block- och bergstabilitet har bedömts även i anslutning till planområdet samt att befintliga risker hanteras innan planen antas. SGI bedömer att med det villkor för startbesked a₂ som anges i plankartan kan det, vid en eventuell händelse, finnas en risk att ansvarsrollen är oklar för befintliga risker som kvarstår efter att planen har antagits.

Kommentar:

Kommunen noterar SGI:s yttrande.

Exakt vilka områden som inventerats/besiktigats finns inte dokumenterat men uppdraget för den geotekniska utredningen och därmed även Bergras och blocknedfall har omfattat hela planområdet. Kommunen utgår från att utredningen påvisat det som behöver beaktas vilket sedan reglerats med bestämmelse a₂. Ansvaret för att åtgärder genomförs ligger hos respektive fastighetsägare.

KOMMUNALA INSTANSER

Yttrande 22 - Kultur- och fritidsförvaltningen, 2023-07-27

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 friluftsområden.

I Friluftspanen står det följande:

24. Rödjan-Trehörningen-Björkås

Beskrivning av värden Sjön Trehörningen med omgivande terräng i söder och öster är ett fint närreklamationsområde 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 kulturled 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 motionslingor 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 Närrecreation, löpning, skidåkning, orientering, bad, paddling, skridskoåkning, studier av kulturmiljöer. Anläggningar Motionslingor, 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 Friluftspanen ska hänsyn tas till följande:

- att dessa friluftsområdets betydelse för friluftslivet särskilt beaktas vid fysisk planering, samt vid prövning 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 friluft- 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.

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.

Som avslutande tillägg bör det beaktas om inverkan sker på friluftsområdena så bör man genomföra kompensationsåtgärder.

Kommentar:

Plankontoret noterar Kultur- och Fritidsförvaltningens yttrande.

Plankontoret är medveten om att parkeringssituationen kring badplatsen behöver ses över. Avgränsningen har dock gjorts att inte ta med dessa delar i nu aktuell detaljplan. Frågan är inte främst beroende av stöd i detaljplan och bör kunna lösas på annat sätt.

Yttrande 23 - Lantmäterimyndigheten, 2023-08-31

Lantmäterimyndigheten har tagit del av granskningshandlingar gällande detaljplan för Sjölanda östra daterade juni 2023 och har följande synpunkter:

I planbeskrivningen på sidan 32 under rubrik Ledningsrätt, gällande kraftledning inom I-område, står att det är upp till ledningsägaren att ansöka och bekosta ledningsrätt. Det bör framgå att servitut finns för kraftledning.

Upplysningstext på plankartan bör tas bort.

Grundkartan är svårtolkad vad gäller raster för rättigheter. Raster bör finnas med i teckenförklaringen.

I planbeskrivningen står att strandskyddet upphävs inom planområdet men i plankartan saknas bestämmelsen för inom Baggeryr 2:15 (Vårhaga).

Redaktionella synpunkter har framförts till planhandläggaren bland annat gällande begränsningar av sekundära egenskapsgränser och egenskapsgränser.

Kommentar:

Information om att servitut finns för kraftledning förs in i planbeskrivningen.

Kommunen/plankontoret är medveten om att upplysningstext på plankartan inte är att rekommendera. Men för att tydliggöra viktig information bedöms det ändå som angeläget att göra avsteg från denna rekommendation.

Grundkartans lager/raster för rättigheter har tagits bort då de inte går att presentera på ett sätt där de blir tillräckligt tydliga. Informationen är inte en nödvändig del av grundkartan.

Inom Baggeryr 2:15 ligger strandskyddet kvar, vilket är en förändring som gjordes efter samrådet och Länsstyrelsens yttrande om detta. Planbestämmelse om upphävande av strandskyddet är därför borttagen.

Yttrande 24 - Bygglövskontoret, 2023-08-31

Bygglövskontoret har inga synpunkter gällande Detaljplan för Sjölanda östra, Plan.2020.3550.

Kommentar:

Kommunen noterar att Bygglövskontoret inte har något att erinra.

Yttrande 25 - Kontoret för Tillväxt och hållbarhet, 2023-08-31

Kontoret för Tillväxt och hållbarhet har inget att erinra.

Kommentar:

Kommunen noterar att Kontoret för Tillväxt och hållbarhet inte har något att erinra.

SAKÄGARE

Yttrande 26 - Baggeryr 5:34, 2023-08-10

Jag har nu tittat igenom det nya förslaget.

För min del gör det tyvärr inte så stor skillnad mot tidigare.

Om min granne skulle bygga enligt förslaget i detaljplanen kommer mer eller mindre all vår sjöutsikt att försvinna.

Jag har tagit några bilder för att tydligare visa vilken påverkan en utbyggnad av en extra våning skulle kunna innebära.

Bild nr 1 är från vårt köksfönster, som också är det enda fönster vi har ut mot sjön.

Har vi gäster sitter vi oftast med samma utsikt som den från köksfönstret.

Bild nr 2 är från vår ingång och den utedel som finns där och där vi mest sitter på fina kvällar.

Så summan av detta är att jag fortfarande motsätter mig ert förslag.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet från Baggeryr 5:34.

Inför granskningen gjordes förändringar av planförslaget för att tillmötesgå yttrandet som lämnades i samrådet, se även yttrande 12 med kommentar. Resultatet blev en åtstramning av tillåten byggnadshöjd inom del av fastigheten Baggeryr 5:33 för att värna om utsikten från Baggeryr 5:34. Baggeryr 5:33 påverkas mycket av närheten till kraftledningen vilket begränsar var på fastigheten det är lämpligt att bygga. Att ytterligare begränsa tillåten byggnadshöjd för den fastigheten bedöms inte skäligt då det i allt för hög grad skulle begränsa deras byggrätt.

Er fastighet får i och med detaljplanen utökade möjligheter att bygga mer och högre. Tillsammans med de begränsningar av nockhöjden som gjorts har detaljplanen möjliggjort fortsatta utblickar mot sjön från delar av fastigheten i den mån en detaljplan kan påverka utsikten. En detaljplan kan exempelvis inte påverka vegetationens inverkan på utsikten.

Kommunens ambitioner med Sjölanda är att det ska utvecklas till ett strandnära område med helårsboende (Trollhättans översiktsplan 2013). Genom först anslutning till kommunalt vatten och avlopp och nu aktuell detaljplan realiserar denna vilja. Med den reglering som föreslås bedömer kommunen att en lämplig avvägning mellan två enskilda intressen; fortsatt sjöutsikt och möjligheten att bebygga sin fastighet, uppnås. Kommunens mål om att skapa bättre förutsättningar för helårsboende på fastigheterna bedöms också nås.

Yttrande 27 - Baggeryr 5:33, 2023-08-14

I yttrande 12 från fastighetsägare 5:34 framgår att det var för utsikten som fastigheten köptes.

Det var känt att nytt kommunalt vatten och avlopp skulle anläggas, därför sålde tidigare fastighetsägare. Känt också att ny detaljplan skulle tas fram. Att den skulle medföra antingen 2-plan eller 1 och en halv plan var också känt. Det hade nog ingen betydelse för utsikten om det hade blivit 1 och en halv istället. Som köpare har man en mycket stor undersökningsplikt, att höra med er eller frågat mig innan köp så hade information kunnat ges så att det inte kommit som någon överraskning i den nya detaljplanen.

Ny detaljplan togs fram (den ursprungliga) där alla fastigheter behandlades lika, det tycker jag är väldigt viktigt. Att fråga detaljplanen endast för att tillgodose en fastighet på bekostnad av annan fastighet känns mycket märkligt.

I det förändrade planförslagets kommentarer gällande fastighet 5:33 står följande att läsa, nybyggnation skulle inte medges pga. avstånd till kraftledning. Det är heller inte aktuellt eftersom det i realiteten inte finns någon yta att bygga på.

Befintlig byggnad ligger inom gränsvärden för befintlig byggnad, det är därmed väldigt viktigt att den får bebyggas till 2 plan eftersom det är enda tillbyggnad som i praktiken går att göra. Uppmätta värden blir inte större för övervåning än för befintlig våning. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för åretruntboende för familj. Fastigheten kommer ändå inte att kunna bebyggas så mycket som detaljplanen medger. Det nya planförslaget vill begränsa detta pga. närhet till elledning, fast det ligger inom gränsvärden (förutom 20cm av ett hörn) vilket skulle medföra 2 plan på bara hälften av huvudbyggnad. I planförslaget står följande att läsa” detta innebär i praktiken att så länge kraftledningen finns kvar kommer denna del av byggnad inte vara aktuell för en byggnad högre än nuvarande”

Vidare skriver man att med en sådan höjdbegränsning (endast 2 plan på halva byggnad) blir utsikten för 5:34 även mer säkrad om kraftledningen mot förmodan skulle tas bort.

Slutsats: Mycket märkligt, begränsning av bygghöjd till nuvarande pga. kraftledning endast ett svepskäl. Om ledning försvinner ska höjdbestämmelse ändå ligga kvar. Allt enligt önskemål från fastighet 5:34. Allt yttrande om närhet och gränsvärden har ingen betydelse, planen går helt på att tillgodose utsikten för fastighet 5:34 på bekostnad av fastighet 5:33. Det har ingen betydelse om ledning finns eller inte.

Det rimmar illa med att kommun ska vara oberoende. Den rättvisa detaljplan som först togs fram övergavs för att tillmötesgå önskemål från fastighetsägare 5:34. Finns heller inga hinder för fastighet 5:34 att bygga en övervåning, och därmed ha hel sjöutsikt.

Jag önskar att ursprunglig plan gäller, dvs. ursprunglig höjdbegränsning 8,5 meter på hela nuvarande huvudbyggnad.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet från Baggeryr 5:33.

Begränsningen av tillåten nockhöjd är till följd av både närhet till kraftledningen och en ambition att bibehålla viss sjöutsikt för bakomliggande fastighet. Även om det rör sig om två olika frågeställningar anser kommunen att de sammanfaller på ett sådant sätt att begränsningen kopplad till kraftledningen blir en lämplig utgångspunkt för möjligheten att säkra en viss fortsatt utsikt för grannfastigheten.

Att rekommenderade värden för magnetfält klaras för befintlig bebyggelse innebär inte att det anses lämpligt att tillåta en tillbyggnad med en våning för denna del av byggnaden. Det är endast i sitt nuvarande utförande som bebyggelsen där anses lämplig. Rekommenderade värden för nybyggnation om högst 0,4 μT uppnås cirka 20 meter från ledningens mitt och påverkar således större delen av byggnaden som försetts med bestämmelse a_5 . Denna del av byggnaden ligger även inom område som Vattenfall, ur ett elsäkerhetsperspektiv, inte ser som lämplig för huvudbyggnad vilket också spelar in i den sammanvägda bedömningen. Men för att inte det befintliga ska bli planstridigt, vilket kan skapa svårigheter vid framtida bygglov, har det ansetts befogat att den begränsning som bara tillåter komplementbyggnader inte ska inträda på befintlig huvudbyggnad.

Inom fastigheten finns utrymme att nyttja den totala byggrätt som detaljplanen medger. Dock är det mer begränsat var och hur huvudbyggnaden kan uppföras. Bestämmelsen (e_2 180) som reglerar största byggnadsarea för huvudbyggnad, finns därmed inte med för Baggeryr 5:33 samt angränsande Baggeryr 5:10.

Detaljplanen har att ta hänsyn till en utveckling där nuvarande bebyggelse rivs och en ny byggnad uppförs. I ett sådant läge är det inte lämpligt att placera en byggnad likt idag. Om än mer begränsad än för andra fastigheter finns det även för Baggeryr 5:33 möjlighet att inrymma en normalstor villa i 1 ½ till 2 plan där byggrätten tillåter 8,5 meter nockhöjd.

Kommunen önskar förtydliga att nockhöjden om 8,5 meter är från samrådsförslag till ny detaljplan. Ursprunglig/nuvarande byggrätt regleras i områdesbestämmelser från 1992.

Yttrande 28 – Baggeryr 2:11, 2023-08-31

Angående ökad byggnadsyta fastigheter från nuvarande boyta 80+10 önskar vi en fortsatt något begränsad ökning. Till totalt 140+ 40kvadratmeter. Detta för att som ni beskriver i Planbeskrivningen vill vi "värna om områdets karaktär"

Vi kan se idag att man kan bli efterklok när det gäller det nybyggda området Sjölanda etapp 1. Vi tycker inte det området harmoniserar med tidigare utseende eller östra Sjölanda. Höga stora villor som skymmer utsikt för varandra trots nivåskillnader. Kvarteret smälter inte in i övriga landskapet.

Vi vill tillägga att vi vill behålla vår enklare standard av väg även om det inte är aktuellt med förändring i denna detaljplan.

Gällande Service ligger inte det heller i detaljplanen nu men vill påpeka att de flesta av oss här har mer vägar förbi Sylte än Sjuntorp. Att utveckla Sylte kan vara till fördel. På grund av tid och miljö

åker jag inte extra till Sjuntorp för att handla, det sker på väg hem från jobbet. Det blir oftast Sylte eller Centrum och Överby.

Gällande ny busshållplats vid infarten till Sjölanda är det positivt, Dock är det glest mellan bus-sarna kvällar och helger.

Angöring och parkering är inga problem för Östra Sjölanda men nybygget Sjölanda etapp 1 har ingen plats över på egna tomten för sina gäster ej heller gästparkeringar för området.

Gällande avfall och sopbodarna vill vi att det förtydligas vem som har ansvar för dem och dess underhåll. De som jobbar på TEAB idag känner inte till vad som gäller och påpekar för mig att fastighetsägarna har ansvar eller kanske en förening? Detta stämmer inte. Dessa sopbodarna är ev uppsatta runt 1970 och vad som sades eller skrevs ang. skötsel av dessa är det nog ingen som vet idag. Kanske de i första hand är byggda för uppsamling av latrinkärl? Vi har bott här i 38 år och ingen har någonsin t.ex. städat ur boden, ej heller tvätt av sopkärlden har skett vad vi vet. (Kärlden kan dock med förändrade avfallsregler ha blivit utbytta) När jag nu på senare år har jag försökt prata med TEAB underhåll är svaren väldigt luddiga.

Kommentar:

Kommunen noterar yttrandet.

Föreslagen byggrätt bedöms lämplig utifrån att fastigheterna i området generellt är större än i nyare villaområden, exempelvis Sjölanda etapp 1. Minsta fastighetstorlek regleras för att bibehålla de större fastigheterna. Strävan har varit att hitta en rimlig storlek på byggrätten som funkar för ett större antal fastigheter och det har ansetts angeläget att planen inte från start innebär avvikelser mot vad som redan medgetts i exempelvis bygglov. Byggrätten möjliggör åretruntboende och även möjlighet till fler eller större komplementbyggnader vilket redan finns i området.

Som ni nämner är vägen och dess standard inget som ingår i planen. Detaljplanen kan därmed inte påverka eventuell standardförändring.

Vi vidarebefordrar era frågor om avfallshanteringen till Trollhättan Energi. 2025 kommer ett nytt insamlingssystem att införas vilket möjliggör att slänga fler fraktioner fastighetsnära, det som idag samlas in via återvinningsstationerna. I samband med det är det lämpligt och nödvändigt att få till en mer ändamålsenlig avfallshantering. Mer information kommer från Trollhättan Energi när det nya insamlingssystemet ska införas.



ÖVRIGA

Yttrande 29 - Vattenfall, 2023-07-05

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra mot rubricerat ärende.

Kommentar:

Kommunen noterar att Vattenfall inte har något att erinra.

Yttrande 30 - Postnord, 2023-07-05

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Kommunen noterar Postnords yttrande. Postlådorna är redan lokaliserade i lådsamlingar på olika platser i området. Detaljplanen föreslår ingen förändring.



SAMMANFATTNING OCH FORTSATT ARBETE

Planhandlingarna justeras och uppdateras enligt följande:

Plankartan har genomgått följande förändringar

- ▶ Grundkartans lager/raster för rättigheter har tagits bort då de inte går att presentera på ett sätt att de blir tillräckligt tydliga. Informationen är inte en nödvändig del av grundkartan.
- ▶ Bestämmelse l_1 – markreservat för allmännyttiga luftledningar, har lagts till för fastigheterna Baggeryr 5:9, Baggeryr 5:36 och Tranebo 3:9 inom område med "prickmark" – *marken får inte förses med byggnadsverk*. l_1 har tidigare lagts in på övriga fastigheter som ligger i ledningens närhet och för mark som inte får bebyggas. Införandet av bestämmelsen är mest ett förtydligande av ledningsägarens rätt att söka ledningsrätt. Idag har de servitut för ledningen vilket redan belastar fastigheterna.
- ▶ Sekundär egenskapsgräns som gick i fastighetsgräns mellan Baggeryr 2:8, 2:10 och 2:9 har tagits bort. Var en kvarglömmd rest som inte påverkade planbestämmelsernas utbredning.
- ▶ Illustrationslinje som glömts kvar på Baggeryr 5:10 har tagits bort. Borttagandet innebär inga förändringar mot tidigare.
- ▶ Index har ändrats från h_1 4,5 till h_3 4,5, inom del av Baggeryr 5:33, för att tydliggöra vilken slags egenskapslinje som bestämmelsen avgränsas av. Ändringen innebär ingen förändring gentemot vad som tidigare förmedlats kring regleringen och hur planbestämmelsen tolkas.
- ▶ Tidigare "prickmark" *Marken får inte förses med byggnadsverk* som låg tillsammans med bestämmelse u_1 har ersatts av den identiska bestämmelsen $ö_1$; *Marken får inte förses med byggnadsverk*. Detta då fel i teckenförklaringen beträffande under vilken rubrik "prickmarken" redogjordes för visade att den avgränsades av primär egenskapsgräns medan den, vilket visades i kartan, avgränsades även av sekundär egenskapsgräns. Ändringen innebär ingen förändring mot tidigare utan görs för att tydliggöra rätt avgränsning av bestämmelsen på de två aktuella platserna i kartan.

Planbeskrivningen har uppdaterats/justerats enligt följande:

- ▶ Information om att servitut finns för Vattenfalls kraftledning har lagts till.
- ▶ Planbeskrivningen justeras under avsnittet *Strålning och elsäkerhet* där tidigare formulering riktvärden ändras till referensvärden.
- ▶ Därtill har redaktionella ändringar gjorts.

Besvärberättigade

Från granskningen och samrådet bedömer plankontoret att det fortsatt finns sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Det handlar om önskemål om utökad byggrätt, möjlighet till avstyckning, bevarande av sjöutsikt samt motsättning av begränsad nockhöjd.

Den samlade bedömningen är att föreslagen reglering av placering och utformning av husen samt fastighetsstorlek är lämplig med hänsyn till platsens förutsättningar och detaljplanens syfte.

De sakägare som har inkommit med synpunkter under samråd och granskning och vars synpunkter inte har eller delvis inte har beaktats i planförslaget är besvärberättigade. Dessa är:

- ▶ Baggeryr 5:33
- ▶ Baggeryr 5:34
- ▶ Tranebo 3:44
- ▶ Tranebo 3:30

Trollhättan, september 2023

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Plankontoret