



Samrådsredogörelse

Uppdaterad 2023-06-26

# Samrådsredogörelse

Detaljplan för Grossbol 1:104, del av  
Svanen 8 och 17, Forshaga Kommun



# Innehåll

<b>Ärendet .....</b>	<b>3</b>
Detaljplan för del av fastigheten Grossbol 1:140, Svanen 8 och 17. ....	3
<b>Sammanfattning av samrådet.....</b>	<b>3</b>
<b>Samrådsredogörels .....</b>	<b>4</b>
Yttranden .....	4

# Ärendet

## Detaljplan för del av fastigheten Grossbol 1:104, Svanen 8 och 17.

### Sammanfattning av samrådet

Ett detaljplaneförslag har upprättats för del av fastigheten Svanen 8,17 och av Grossbol 1:104 med ett standardförfarande.

Syftet med planläggningen är att bekräfta nuvarande markanvändning för del av fastigheten Svanen 8 samtidigt som planberedskapen höjs för att möta ett framtida behov av fler centrumnära bostäder. Detta uppnås genom att ta bort korsmarken och tillåta en högre bostadsbyggnad på upp till fyra våningar där befintligt tvåvåningshus står idag.

Planen syftar även till att inom fastigheten Grossbol 1:104 tillåta en mer ändamålsenlig markanvändning som bättre tar hänsyn till de förändrade planeringsförutsättningarna på platsen.

Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 29 november 2022–5 januari 2023.

Samråd har skett med Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Trafikverket och övriga myndigheter, sakägare och andra med väsentligt intresse av förslaget. Förslaget har funnits tillgängligt på Forshagas kommuns hemsida, kommunhuset och på torget i Lärcenter.

Nedan redovisas inkomna synpunkter på planförslaget i sin helhet och kommunens bedömning och kommentar.

# Samrådsredogörelse

Yttranden	Kommunens ställningstagande
<p data-bbox="49 412 288 450"><b>Länsstyrelsen</b></p> <p data-bbox="49 499 762 533"><b>Förslag till detaljplan för Svanen, Forshaga kommun</b></p> <p data-bbox="49 539 368 573"><b>Beskrivning av ärendet</b></p> <p data-bbox="49 580 874 808">Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med standardförfarande den 16 september 2022, har översänts för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 15 december 2022.</p> <p data-bbox="49 815 807 887">Syftet med detaljplanen är att öka exploateringsgraden på berörda fastigheter.</p> <p data-bbox="49 936 432 969"><b>Tidigare ställningstaganden</b></p> <p data-bbox="49 976 794 1084">Planförslaget bedöms överensstämma med gällande översiktsplan och fördjupad översiktsplan som gäller för området</p> <p data-bbox="49 1090 304 1124"><b>Länsstyrelsens roll</b></p> <p data-bbox="49 1131 834 1164">Länsstyrelsen ska enligt 5 kap. 14 § PBL vid samråd särskilt:</p> <ol data-bbox="49 1171 863 1767" style="list-style-type: none"><li>1. ta till vara och samordna statens intressen,</li><li>2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,</li><li>3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och</li><li>4. verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.</li></ol> <p data-bbox="49 1816 852 1926">Länsstyrelsen har dessutom ansvar att tidigt i planeringsprocessen förvarna om det finns risk för att planen tas in för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL.</p>	

### **Råd om tillämpningen av PBL m.m.**

Gestaltning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder

Planområdet ingår i den äldre delen av Forshaga tätort som är utpekad i Länsstyrelsens Kulturmiljöprogram från 1989, vilket också uppges i planbeskrivningen. Det saknas dock helt resonemang eller förslag på hur detta påverkar planen. Den förändring som möjliggörs får en tydlig effekt i kvarteret och i stadsbilden. Inga utformningsbestämmelser föreslås. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen lämpligen bör redogöra för kommunens ambitionsnivå för ortens stadsbild och hur gestaltad livsmiljö ska omhändertas.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Kommunen har samrått om undersökning om betydande miljöpåverkan 2022-03-14. Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

### **Hälsa och säkerhet**

Geotekniska förutsättningar

Planförslaget medger utökade byggrätter. För fastigheten i söder görs en fördubbling av våningsantalet möjlig.

Planbeskrivningen uppger att geotekniskt underlag togs fram i form av en PM under år 2010 för byggnation i närliggande detaljplan. Kommunen anger att samma PM fungerar som underlag även för det aktuella planområdet och gör därför bedömningen att stabiliteten är tillfredställande även inom planområdet. För att uppföra byggnader inom det närliggande planområdet krävdes pålning. Om pålning är det enda sättet att nå önskad stabilitet behöver det enligt Länsstyrelsen regleras i plankartan. Underlaget har dock inte bifogats planhandlingarna i detta ärende så Länsstyrelsen har inte haft möjlighet att granska det. Underlaget behöver tillfogas granskningshandlingarna.

### **Skyfall**

Inom planområdet finns det en risk för översvämning vid kraftiga regn, något som också lyfts i planhandlingarna. Kommunen redovisar dock inte hur skyfallsproblematiken

Till granskningskedet kommer planförslaget att kompletteras med utformningsbestämmelser för att bebyggelsens skala, utformning och utbredning ska samspela med de byggnader som finns i närheten av planområdet.

Noterat

Ett PM kring geoteknik har tagits fram (Loxia group 2023) för att bedöma platsens stabilitetsförhållanden, grundläggningsförhållanden och behov av kompletteringar. Som underlag i bedömningen har även ett geotekniskt PM från 2010-12-09 samt geotekniskt PM 2015-12-06, använts. Tidigare PM har tagits fram i samband med planläggning och exploatering i anslutning till planområdet.

Bedömningen i framtagna PM är att jorden i området är att betrakta som stabil. Gällande grundläggning så kan både plattgrundläggning och pålning vara fungerande grundläggningssätt.

Vid kraftigt regn är det främst uppfarten till den enskilda bostadsfastigheten Grossbol 1:104 och en av komplementbyggnaderna som berörs.

kommer att hanteras vilket behöver redovisas till granskningsskedet.

### **Buller**

Bestämmelsen [m1] reglerar buller för uteplats. Planen möjliggör byggnation av bostäder i mer friliggande form. Länsstyrelsen anser att det är oklart om eventuella nya byggnader i sig kan skärma bullret på det vis som befintlig byggnad gör och därmed skapa en ljuddämpad sida. Planhandlingar redovisar inte om bullernivåer vid fasad motsvarande gällande riktvärden kan klaras. Detta behöver tydliggöras till granskningsskedet.

### **Prövningsgrundande synpunkter**

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL besluta att pröva kommunens beslut att anta en detaljplan. Mot bakgrund av oklarheter rörande buller, geoteknik och hantering av skyfall anser Länsstyrelsen att dessa frågor måste utredas före det att ställning kan tas till om planförslaget föranleder någon prövning eller ej.

### **De som medverkat i beslutet**

Beslutet har fattats av planhandläggare Meda Andersson med plan- och infrastrukturhandläggare Emil Jessen som föredragande.

Med hänsyn till skyfallssituationen och de lågområden som finns inom Grossbol 1:104 tillåts inte huvudbyggnader inom fastighetens västra delar. Detta säkerställs genom att berörd del av fastigheten förses bestämmelse om begränsning av markens nyttjande (korsmark).

Till granskningsskedet kommer planförslaget reglera att byggnaden ska utformas som lamellbyggnad, vilket säkerställer en längsgående byggnad som ger god ljudmiljö på innergården och eventuella uteplatser. Då området detaljplanerades senast år 2013 utgick man ifrån trafikbullerberäkningar utförda 2011-05-11 (reviderade 2012-12-06) av WSP Samhällsbyggnad. Beräkningarna baserades på prognos år 2032 då Bruksgatan på den aktuella sträckan beräknades komma att trafikeras av 2438 fordon om dagen beräknat på ett årsmedelvärde. Beräkningarna fastslog att de då gällande riktvärden om 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad riskerade att överskridas för byggnader som placeras närmare än 16 meter från Bruksgatans vägbanemitt. Avståndet mellan befintlig byggnad inom Svanen 8 och vägbanemitt på Bruksgatan uppskattas till ungefär 15 meter varför bedömningen görs att riktvärdena enligt förordningen (2015:216) inte överskrids inom planområdet då nuvarande riktvärden anger i stället att 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad ska klaras.

### **Trafikverket**

Hej!  
Svar på begäran om yttrande gällande TRV 2022/137046, samråd gällande detaljplan för Grossbol 1:104 och det av Svanen 8 och 17, Forshaga kommun.  
  
Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet.

Vänliga hälsningar  
Trafikverket  
Handläggare. Silic Tea, Plväsa  
Trafikverket  
Trlicik Jenny, PLväs

Noterat

## Lantmäteriet

### Detaljplan för Grossbol 1:104 och del av Svanan 8 och 17

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-10-26) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

#### PLANKARTA

- Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

- Ett antal fastighetsgränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen. Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät 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.

#### PLANBESKRIVNING

- Det saknas ledningsrätt och inskrivna servitut för ledningar inom u-området. Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar bildande av ledningsrätt i planbeskrivningen

För Lantmäteriet

Eva Lilliehöök

## Noterat

Till granskning skedet kommer grundkartan att uppdateras.

Fastighetsgränserna har kontrollerats och har en mycket god lägesosäkerhet.

Av planbeskrivningen framgår det att ledningsägaren ansöker om ledningsrätt.



<p><b>Skanova</b></p> <p>Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:</p> <p><b>Yttrande</b></p> <p>Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet</p> <p>Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.</p> <p>Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.</p>	<p>Om det blir aktuellt med flytt av ledningar regleras kostnaderna i separat avtal mellan ledningsägare och fastighetsägare.</p>
<p><b>Forshagabostäder AB</b></p> <p>Beslut</p> <p>Styrelsen lämnar följande yttrande/önskemål:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- P-talet önskas sättas till 0 och planförfattaren gör en P-norm med utgångspunkt från mobilitets- och transportlösningar.</li> <li>- Högsta nockhöjd på 14,0 meter på fastigheten Svanen 8 ersätts med högsta byggnadshöjd med 14 meter med möjlighet till indragen vindsvåning utöver de fyra angivna.</li> <li>- Exploateringsbestämmelse tas bort då byggytan redan begränsas i stor utsträckning av prickmark, alternativt ta bort prickmarken och då behålla exploateringsbestämmelse.</li> </ul> <p><b>Sammanfattning av ärende</b></p> <p>Till bolaget har det inkommit önskemål om yttrande över detaljplaneändringen av kvarteret Svanen 8 och 17 samt Grossbol 1:104. Bostadsbolaget äger Svanen 8 och 17 varför detta påverkar bolagets möjligheter att bygga på platsen.</p>	<p>Forshaga kommun har ingen parkeringsnorm. Det är viktigt att i detaljplaneringsskedet undersöka hur parkeringsfrågan ska hanteras. För flerbostadshuset inom Svanen 8 finns idag ett antal parkeringsplatser intill byggnadens östra kortsida.</p> <p>Med hänsyn till att flerbostadshuset huseras idag av gymnasieungdomar från Forshagaakademin bedöms parkeringsbehovet som väldigt lågt. Om bostäderna inte byggs som kategoriboende kan efterfrågan på parkering motsvara en parkering per lägenhet.</p> <p>Om exploateringsgraden (2000 bruttoarea) nyttjas maximalt kan över 20 lägenheter (beroende av storlek) rymmas inom planområdet. Om parkeringen byggs som en fyravåningsbyggnad, vilket är förslaget när ny byggnad ska uppföras så kan minst 16 bilparkeringar rymmas öster om byggnaden. Fastighetsägaren har idag även vakanta parkeringsplatser inom de närliggande fastigheterna Svanen 8, Svanen 17 samt Svanen</p>

18 som kan komplettera dessa parkeringsplatser och tillgodose behovet.

Bestämmelsen om högsta nockhöjd kommer att kvarstå, detta för att skalan ska förhålla sig till befintlig skala i området.

Bestämmelsen om exploateringsgrad för huvudbyggnad kvarstår, detta för att säkerställa att bygganden får en volym som är anpassad till platsen.

Neda Jafari

Planarkitekt, Forshaga kommun