



Uppdaterad 2023-06-26

Granskningsutlåtande

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

Innehåll

Ärendet	3
Detaljplan för del av fastigheten Grossbol 1:104, Svanen 8 och 17.	3
Sammanfattning av granskningen	3
Granskningsutlåtande	4
Yttranden	4

Ärendet

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

Sammanfattning av granskningen

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

Granskningsutlåtande

Yttranden	Kommunens ställningstagande
<p>Länsstyrelsen</p> <p>Förslag till detaljplan för Svanen, Forshaga kommun</p> <p>Länsstyrelsens dossiérnr: D86c</p> <p>Beskrivning av ärendet</p> <p>Beskrivning av ärendet Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med standardförfarande den 26 juni 2023, har översänts för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL). Planförslaget har behandlats i samråd med Trafikverket och berörda enheter inom Länsstyrelsen.</p> <p>Planens syfte Syftet med detaljplanen är att öka exploateringsgraden på berörda fastigheter.</p> <p>Länsstyrelsens roll Enligt PBL 5 kap. 22 § ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att</p> <ol style="list-style-type: none">1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,2. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,3. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,4. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller5. en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. <p>Kvarstående synpunkter från samrådet I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter om hälsa och säkerhet gällande geoteknik, skyfall och buller, samt råd om stadsbild. Kommunen har till granskningsskedet delvis bemött Länsstyrelsens synpunkter och vissa justeringar har gjorts. Länsstyrelsen har kvarstående synpunkt om geoteknik.</p>	

Prövningsgrundande synpunkter

Geoteknik

Oklarheter kvarstår rörande planområdets geotekniska förutsättningar.

Efter samrådet har ett kompletterande PM geoteknik tagits fram. Syftet med framtaget PM är att utifrån tidigare undersökningar i närområdet göra en bedömning av det nu aktuella planområdet. Inga undersökningar har dock utförts inom planområdet. Länsstyrelsen utläser av detta PM att behov kvarstår av att utreda de geotekniska förutsättningarna närmare. PM:et utesluter heller inte behov av ytterligare reglering av bebyggelsen med avseende på laster och markens beskaffenhet/egenskaper. Sammantaget anser Länsstyrelsen att de olika dokument som ingår i planhandlingarna är motstridiga eller otydliga och att slutsatser om planområdets stabilitet och påverkan på kringliggande bebyggelse behöver baseras på bättre underlag.

För det norra delområdet finns en bedömning i geotekniskt PM från 2010. Det nu aktuella planförslaget möjliggör mer omfattande byggnation vilket utgör en ändrad förutsättning jämfört med år 2010. Länsstyrelsen anser därför att markens lämplighet behöver bedömas mot det aktuella planförslaget.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL besluta att pröva kommunens beslut att anta en detaljplan.

Länsstyrelsen bedömer det som sannolikt att ett beslut att anta planen i dess nuvarande form kommer att tas in för prövning avseende geoteknik om den antas i nuvarande form.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av plan och infrastrukturhandläggare Emil Jessen med planhandläggare Wenxuan Zhang som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Två geotekniska PM har tagits fram (Detaljplan för Svanen 2023, Loxia group, rev. 2024 samt Detaljplan för Grossbol 1:104, Loxia group, 2024) för att bedöma stabilitets- och grundläggningsförhållanden inom planområdet samt identifiera eventuella behov av kompletterande åtgärder. Vid bedömningen har även två tidigare geotekniska PM från Sweco infrastructure (daterade 2010-12-09 och 2015-12-06) använts, vilka togs fram i samband med tidigare planläggning och exploatering nära det aktuella området.

För det södra området (Svanen 17) bedöms både plattgrundläggning och pålning som lämpliga metoder.

I den norra delen av planområdet (Grossbol 1:104), där en eventuell utbyggnad kan bli aktuell, bedöms stabiliteten som god, och ingen ytterligare undersökning anses nödvändig i detta skede. Markförhållandena inom fastigheten är också flacka. Om utbyggnad sker rekommenderas dock att en rörelsefog inkluderas i grundplattan för att möjliggöra mindre rörelser mellan byggnaderna. Med tanke på de geologiska förhållandena och den planerade utformningen av området bedöms inga ytterligare undersökningar vara nödvändiga i detta skede. Vid schaktning för byggnaden rekommenderas dock en grundbottenbesiktning för att säkerställa att marken består av sand och/eller silt

Trafikverket

Hej

Svar på begäran om yttrande gällande TRV 2023/103841, granskning gällande detaljplan för Grossbol 1:104 och del av Svanen 8 och 17, Forshaga kommun.

Noterat

Trafikverket har inget att erinra.
Kommunens ärendenummer: MBNG/2022:48

Vänliga hälsningar

Trafikverket

Handläggare:

Silic Tea, PLväsä

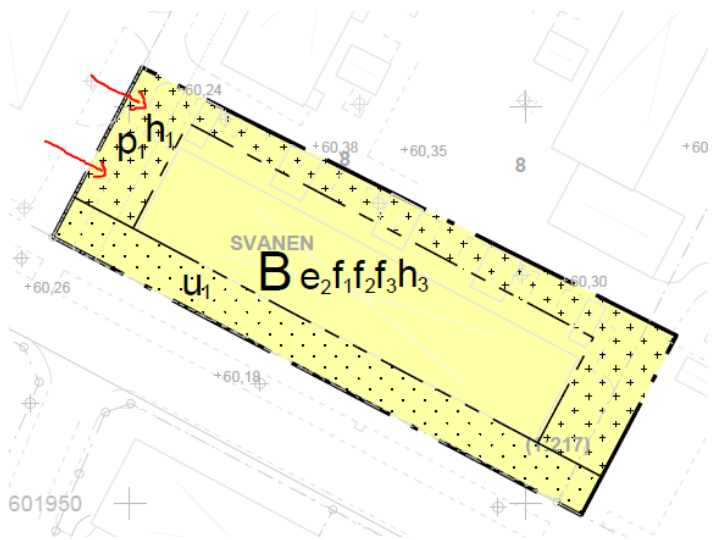
Lantmäteriet

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

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-06-26) har följande noterats:

Delar av planen som måste förbättras:

I planområdet finns en befintlig ledningsrätt för vatten- och avloppsledning, akt 17-Å-1499. Ledningen ligger inom ett område som enligt planförslaget får bebyggas med komplementbyggnad. Enligt gällande ledningsrätt får fastighetsägaren inte uppföra byggnad, göra påkostad anläggning eller plantera träd som kan försvåra och/eller fördyra ledningsarbeten. Detta innebär i praktiken att det finns ett byggnadsförbud inom ledningsrättsområdet.



Om ledningen ska tas bort eller flyttas behöver kommunen:
Redovisa detta i planbeskrivningens genomförandedel.
I de fall där det inte finns någon överenskommelse med ledningshavaren kan det vara lämpligt att skapa en fastighetsindelingsbestämmelse om att ändra eller upphäva

Plankartan har kompletterats med ett u-område för berörd del.

ledningsrätten. I så fall ska kommunen pröva 6§ ledningsrättslagen. Tag gärna hjälp av fastighetsrättslig kompetens vid utformningen och prövningen av bestämmelsen.

Delar av planen som bör förbättras

PLANBESKRIVNING

Det anges inte något om vem som ska bekosta nödvändig ledningsrättsförrättning i planbeskrivningen.

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.)

SKALA OCH UTSKRIFTSFORMAT

I plankartan saknas redovisning för vilken skala plankartan har.

I plankartan finns det inte heller angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att skalan ska stämma.

NOCKHÖJD PÅ HUVUDBYGGNAD

I planbeskrivningen på sidan 21 står att huvudbyggnad får uppföras med en nockhöjd på 10 meter inom Grossbol 1:104.

Enligt plankartan får huvudbyggnad uppföras till en nockhöjd på endast 9 meter inom Grossbol 1:104. Plankartan och planbeskrivningen bör stämma överens. När detaljplanen vunnit laga kraft är det som står plankartan är rättsligt gällande.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på sidan 8–9 en redovisning av vilka befintliga planer som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med *"Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."*

Glöm inte att kontrollera att gällande planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Av planbeskrivningen framgår det att ledningsägaren ansöker om ledningsrätt samt ledningsrättsförrättning.

Plankartan har kompletterats med information om skala.

Planhandlingarna har justerats så att de stämmer överens med varandra.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.

Ellevio

Samrådsyttrande – Detaljplan för Grossbol 1:104 och del av Svanen 8 och 17

Ellevio har tagit del av samrådshandlingarna i planärendet.

Ellevio har markförlagt lokalnät 0,4kV och 11kV i planområdet som försörjer befintliga byggnader.

Ett kabelstråk med 11kV markförlagd kabel passerar enligt kartan över fastigheten Grossbol 1:104 i dess nordvästra hörn i gatan som tillhör fastigheten och därmed omfattas av detaljplanen, vilket innebär att ledningarna behöver planstöd med u-område.

Med vänliga hälsningar

Fredrik Blåvall

Samhällsbyggnad, Ellevio

e-post: fredrik.blavall@ellevio.se

Plankartan har kompletterats med ett u-område.

Forshaga kommun