

Ändring av detaljplan för Vinninga samhälle (Sävare 26:1, 8:108 med flera, Lidköpings kommun Granskningsutlåtande

Hur samråd och granskningen bedrivits

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna ändring av detaljplanen för samråd 2024-09-11. Samrådstiden varade mellan 2024-10-07 och 2024-10-30. Under samrådet inkom 6 yttranden (Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Trafikverket, Lidköping miljö och teknik AB (LIMTAB), Skanova, och delägare till Säware 8:93.

Granskningen av detaljplanen varade mellan den 2025-01-20 och 2025-02-10. Under granskningstiden inkom det några yttranden, varav Trafikverket inte hade några synpunkter på planförslaget.

Information om samråd och granskning har skickats till Länsstyrelsen, Lantmäteriet, sakägare och berörda. Information har också sänts till berörda kommunala nämnder, sektorer och bolag. Planhandlingarna har varit tillgängliga på kommunens webbplats och i kommunens stadshus.

Inkomna yttranden

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit.

Trafikverket:

Yttrandet som kom under samråd:

Trafikverket har tidigare yttrat sig i samrådet för detaljplanen (TRV 2024/107411) och framförde då synpunkter gällande buller samt trafikaltstring.

Yttrandet som kom under granskning:

Trafikverket ser positivt på att kommunen har reviderat bulleranalysen utifrån basprognos för 2045 samt kompletterat handlingarna med trafikalstring från området. Trafikverket har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Länsstyrelsen

Yttrandet som kom under samråd:

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen åtgärdar planstridigheter och möjliggör för förtätning i ett befintligt samhälle.

För att säkerställa markens lämplighet för de föreslagna förändringarna så behöver kommunen dock beakta de synpunkter som har framförts gällande geoteknik och miljökvalitetsnormer.

Kommunen bör även beakta råd gällande skyfall, etappmål för dagvattenhantering, risk för föroreningar, bortledning av grundvatten, enskilda brunnar, markavvattningsföretag, underlag till bullerbedömning, påverkan på statliga vägar samt särskilt skyddsvärda träd.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

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

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna:

- Riksentresse (både MB kap 3 och 4, se listan i webbgis)
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd (MB 7kap)
- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Hälsa och säkerhet: Geoteknik

I samband med det aktuella samrådet har Länsstyrelsen remitterat statens geoteknisk Institut (SGI). Länsstyrelsen instämmer i SGI:s synpunkter, framförda i yttrandet daterat 2024-10-18, om att en redogörelse för planområdet och angränsade områdens geotekniska förutsättningar med tillhörande utredningar och planbestämmelser saknas delvis för aktuell detaljplan.

Kommunen behöver bland annat komplettera detaljplaneunderlaget med förtydliganden om hur stor den tillkommande lasten kan bli och hur bedömningen av stabiliteten för planskedet har gjorts. Bedömningarna behöver stödjas med beräkningar och följa de instruktioner som SGI har framfört i sitt yttrande. Det behöver även framgå om det finns kvicklera i området samt vad det innebär för stabiliteten för planområdet. Om det uppdaterade underlaget visar att det krävs åtgärder eller restriktioner för att säkerställa planens lämplighet så ska dessa regleras i plankartan på ett plantekniskt godtagbart sätt. Se SGI:s yttrande för att ta del av synpunkterna i sin helhet.

Miljökvalitetsnormer: MKN vatten

Inom och i anslutning till planområdet förekommer förorenad mark. Kommunen har angett att samma utnyttjandegrad fortsatt kommer att gälla inom området samt att planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Dagvatten kommer att fördröjas inom egen fastighet innan det avleds till det allmänna ledningsnätet. Kommunen behöver bedöma om planändringen medför ökade eller förändrade flöden som kan medföra att markföroreningar sprids med dagvattensystem till recipient. Om recipienten utgörs av eller påverkar en vattenförekomst behöver kommunen beskriva vattenförekomstens status och mål. Därefter behöver de göra en bedömning om planändringen medverkar till att vattenförekomsten har möjlighet att uppfylla målet om god

Yttrandet som kom under granskning:

Detta yttrande lämnas med stöd av 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL). Enligt 5 kap. 22 § PBL ska det av yttrandet framgå om förslaget innebär strida mot någon av de fem ingripandegrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Rikssintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)

Länsstyrelsen kan dock inte utesluta att:

Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet med avseende på markstabilitet.

I samband med detta granskningsskede har Statens Geotekniska Institut (SGI) remitterats. I sitt yttrande har SGI framfört att stabiliteten inte har klarlagts för planerad markanvändning, och att synpunkterna som de framförde i samrådsskedet kvarstår. Se SGIs yttrande, daterat 2025-02-04, för att ta del av synpunkterna i sin helhet.

Länsstyrelsen instämmer i SGIs synpunkter och kommunen behöver klarlägga planområdets lämplighet med avseende på markstabiliteten i enlighet med SGIs yttranden i både samrådsskedet och granskningsskedet. Precis som SGI framförde i samrådsskedet så kan risk för skred föreligga bland annat på grund av närheten till en slänt ned mot Vinningabäcken som av SGU bedöms som ett aktsamhetsområde. Vilka laster området klarar framgår inte av nuvarande underlag. Så som framgår i Boverkets vägledning om prövningen av en ändringsplan (PBL Kunskapsbanken, Prövningens omfattning - PBL kunskapsbanken - Boverket, 2025-02-04) så ska kommunen vid en prövning av lämpligheten av en ny, justerad eller borttagen egenskapsbestämmelse [om t.ex. utnyttjandegrad] även titta på den användning som egenskapen är kopplad till. I den aktuella ändringsplanen ändras utnyttjandegraden för bostadsändamål i ett område där risken för skred inte har klarlagts. Markens lämplighet för bostadsändamål behöver alltså klarläggas med avseende på skredrisk inom det område där utnyttjandegraden ändras i förhållande till nu gällande plan. Om det krävs åtgärder för att säkerställa markens lämplighet så ska dessa säkerställas i plankartan på ett plantekniskt godtagbart sätt.

Kommentar: Möjlighet till två våningar tas bort inför antagande efter inkomna synpunkter. Den förslagna detaljplanändringen syftar till att möjliggöra fler bostadslägenheter inom befintlig bebyggelse bara för några fastigheter utan att förändra byggnadsvolymen eller markanvändningen. Planändringen medger ingen tillkommande byggrätt (ingen ändring sker på utnyttjandegraden). Samma byggrätt som gällande detaljplan tillåter ska gälla fortsatt utan någon ökning. Planändringen bedöms kunna genomföras utan negativ påverkan på de geotekniska förhållandena eller ökad risk för ras och skred.

Lantmäteriet

Yttrandet som kom under samråd:

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki:

"Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser."

OTYDLIGHET I PLANKARTAN

Det behöver framgå tydligare för vilket område bestämmelserna gäller.

GRÄNSLINJER

Redovisning av gränserna har missats på planområdesgräns och användningsgräns.

Delar av planen som bör förbättras

SKA DE NYA PLANBESTÄMMELSERNA HELT ERSÄTTA DE GAMLA?

Lantmäteriet tolkar det som att det är planbestämmelserna i den högra spalten som ska gälla för planen och att dessa ersätter de tidigare planbestämmelserna? För att undvika missförstånd kan det vara bra att förtydliga syftet även i plankartan, det vill säga att det enbart är planbestämmelserna i den högra spalten som gäller.

39 § BYGGNADSSTADGAN

I planbeskrivningen nämns att 39 § byggnadsstadgan avseende avstånd till gräns ska gälla. För att förtydliga kan det vara bra att även i plankartan lägga till vad som gäller om avstånd till gräns. Är syftet att det enbart är 39 § byggnadsstadgan avseende avstånd till gräns som ska gälla eller paragrafen i sin helhet?

FÖRTYDLIGANDE OM GENOMFÖRANDETIDEN

På plankartan finns det angivet att genomförandetiden är 5 år. Enligt 4 kap. 22 § PBL avser dock genomförandetiden vid planändring endast de frågor som ändras. För att ändringen ska vara tydlig bör det framgå av skrivningar i

planbeskrivningen vilka planbestämmelser som ändras och att det är dessa som får ny genomförandetid.

BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS

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

Yttrandet som kom under granskning:

Lantmäteriet finner det fortsatt otydligt vad som ska gälla angående avstånd till gräns. Lantmäteriet gör, efter skrivelse i samrådsredogörelsen, tolkningen att syftet är att det som gäller idag gäller fortsatt, det vill säga 39 §. Eftersom plankartan nu är modern och ny och det står "ändring av detaljplan" är det svårt att göra tolkningen att 39 § Byggnadsstadgan ska gälla. Om syftet är att 39 § Byggnadsstadgan ska gälla bör detta förtydligas både i plankarta och planbeskrivning.

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?

Lantmäteriet noterar att det i plankartan blivit tydligare vilka gränser som är sekundära egenskapsgränser. Det anges dock fortsatt inte i planbestämmelserna vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Kommentar: Texten om 39 § Byggnadsstadgan har lagts till på planbeskrivningen och plankartan under upplysningar. Gällande förtydligande på plankartan så har det ändrats så att det är bara egenskapsgränser som finns på plankartan.

Justeringar i planhandlingarna

Efter samrådet justerades planhandlingarna enligt följande:

- Alla planbestämmelserna som gäller har flyttats till den högra spalten som gäller.
- Förtydligande av plankartan har gjorts så att gränserna är mer tydliga.
- U1 har flyttats så att den hamnar inom u-område
- E och h4 har förtydligats i plankartan genom en ledlinje
- Planbeskrivningen har kompletterats enligt inkomna synpunkter.

Efter granskning har planhandlingarna justerats enligt följande:

- Baserat på Länsstyrelsen/ SGIs inkomna synpunkter så har möjlighet till två våningar tagits bort som innebär att den nya bestämmelsen om nockhöjd tas bort och bestämmelse om byggnadshöjd står kvar.

- Bestämmelse om källare förbjud införs igen.
- Förtydligande och justeringar har skett på plankartan.
- justering på planbeskrivning enligt inkomna synpunkter har skett.

Utöver detta har mindre redaktionella ändringar inarbetats i planhandlingarna.

Ändringarna av förslaget bedöms inte vara väsentliga. Ny granskning enligt 5 kap 25 § PBL erfordras därför inte.

Ställningstagande och förslag till beslut

De flesta synpunkter som har framförts på detaljplaneförslaget har helt eller delvis tillgodosetts.

Förslag till beslut är att Miljö- och byggnadsnämnden antar detaljplanen.

Beräknat antagande

Miljö- och byggnadsnämnden beräknas anta detaljplanen 2025-05-20.

--LIDKÖPINGS KOMMUN
Sektor samhälle, Område tillväxt

Raghad Azar
Bygglovsarkitekt