

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2016-03-23

Detaljplan för DISERÖDS CENTRUM

inom del av Diseröd 1:1 mfl
Kungälv kommun

PLANERING
SAMHÄLLSBYGGNAD

**KUNGÄLV
KOMMUN**



ADRESS Nämndhuset · 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 vx
FAX 0303-23 91 67
E-POST registrator@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

Granskningsutlåtande

Det rubricerade planförslaget, daterat 2015-08-27 har varit föremål för granskning enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) under tiden 8 september – 29 september 2015. Underrättelse om granskning skickades till berörda fastighetsägare, myndigheter och kommunala instanser samt övriga berörda enligt sändlista och fastighetsförteckning. Under granskningstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på kommunens hemsida, i Stadshusets entré samt på Romelanda församlingshem.

Innehåll

Granskningsutlåtande.....	2
Yttranden.....	3
Statliga myndigheter	3
Länsstyrelsen.....	3
Trafikverket.....	6
Statens geotekniska institut, SGI	7
Skogsstyrelsen.....	8
Riksantikvarieämbetet.....	8
Statliga bolag.....	8
Vattenfall Eldistribution AB	8
Regionala organ	8
Västtrafik.....	8
Regionala myndigheter	9
Lantmäteriet	9
Polisen.....	10
Fastighetsägare.....	10
Boende på fastighet Diseröd 1:40	10
Boende på fastighet Diseröd 1:23	11
Boende på fastighet Diseröd 2:2, 2:3; 2:4, 2:5 och 2:6.....	11
Övriga.....	12
Romelanda socialdemokratiska förening	12
Sakägare som ej har/ eller delvis ej har tillgodosetts i planförslaget:.....	12
Sammanfattning	13
Förslag till beslut.....	13

Under granskningen har inkommit 13 st yttrande från statliga organ, kommunala nämnder, verksamheter, sakägare och boende i Diseröd. Inkomna synpunkter handlar i huvudsak om bullernivåer vid planerad samt befintlig bebyggelse, byggnadshöjder, detaljfrågor med avseende på stabilitets och geoteknik och markavvattning. Nedan följer en sammanställning och kommentarer till inlämnade synpunkter. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på Samhällsbyggnad/Planering.

Yttranden

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden kan komma att prövas av Länsstyrelsen om inte nedanstående frågor om stabilitet beaktas.

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

Motiv för bedömningen

SGI framför yttrande att utredningarna om stabilitet för områden utanför planområdet är gamla och att de behöver värderas på nytt. Under förutsättning att maxbelastningen om 7,5 kPa för området väster om nu aktuellt planområde kan säkerställas, kan planen godtas. Se vidare SGI's yttrande. Länsstyrelsen delar denna synpunkt.

För att säkerställa en exploatering, av stabilitetsskäl mm kan ett fuktigt/våtmarksområde behöva dräneras på grundvatten. Detta betraktas som markavvattning, vilket kan kräva dispens från markavvattningsförbudet som råder i länet. Enligt undersökning gjord i området har den fria vattenytan mätts i skruvborrhål 2, 4 och 6 och låg vid undersökningen i januari 2013 på mellan 0,2 och 0,65 m. djup under markytan. Länsstyrelsen förordar en bedömning om hur den eventuella exploateringen påverkar grundvattennivån i området. Dessutom kan en grundvattensänkning innebära en ökad risk för framtida sättningar för området.

Med avseende på de ovan nämnda förutsättningar är det viktigt att bedöma och förtydliga vilka exploatering som kan påverka de hydrologiska förutsättningarna och hur de kan förebyggas i tidigt skede.

Synpunkter på granskningshandlingen

Trafikverket har i yttrande som bifogas framfört att;
”Bullerutredningen visar att riktvärdet för trafikbuller (55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad) överskrids vid sex hus.

Trafikverket anser att avsteg från riktvärdena för trafikbuller inte kan motiveras för gällande detaljplan.” Länsstyrelsen delar inte denna bedömning då en samlad bedömning är att planen innebär att det satsas på kollektivtrafiken och planeringen avser att stödja invånarnas möjlighet att enkelt nyttja kollektivtrafiken med ex. nya GC-vägar och väderskyddade cykelställ.

Länsstyrelsen anser att dagvattnet ska bromsas upp och vara rent när det når recipienten och markens hydrologiska balans ska bevaras. Målet ska bygga på att minimera dagvattnets negativa miljöpåverkan på naturen och återföra vattnet till det naturliga kretsloppet. Viktigt att beakta är då dimensionering av de anläggningar och reningsgraden av dagvattnet innan de når recipienterna bör belysas utförligt i försatt samrådsprocessen.

Kommunen har i sin bedömning kommit fram till att det inte finns indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer för vatten överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning. Länsstyrelsen understryker vikten

av att föra ett resonemang kring hur man har kommit fram till det ställningstagandet.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Det finns ett torrlägningsföretag dvs. Hög mfl. 1937, i anslutning till det aktuella planområdet och hänsyn ska tas till denna. Ändring av torrlägningsföretaget kan kräva omprövning av torrlägningsföretaget detta bla. för att ändra delägare förtäckningen.

Kommentar:

Efter granskning av detaljplanen har ÅF Infrastructure AB genomfört en kompletterade stabilitetsutredning, daterad 2016-02-01, för slänten mellan Rönnvägen och området för Diseröds centrum. Kompletterande sonderingar har utförts samt provtagningar för att mäta resistiviteten, dvs. undersöka djup till berg.

Stabiliteten för delar av den befintliga bebyggelsen inom utbredningsområdet har bedömts som ej tillfredsställande, detta gäller Diseröd 1:20, 1:21 samt 1:40. För några fastigheter görs bedömningen att stabiliteten kan bli otillfredsställande om uppfyllnader av massor tillförs inom de aktuella fastigheterna, gäller Diseröd 1:22 och 1:23.

För att förbättra stabilitetsförhållandena i slänten rekommenderas en tryckbank i släntfot vid två av de berörda fastigheterna, Diseröd 1:20 samt Diseröd 1:21. Stabilitetsutredningen beskriver att lokalstabiliteten vid dessa två fastigheter är otillfredsställande och oberoende av om nu aktuell detaljplan för Diseröds centrum genomförs eller ej. Vid fastighet Diseröd 1:40 krävs däremot en tryckbank för att säkerställa totalstabiliteten. Denna tryckbank ligger helt inom kommunal mark inom Detaljplan för Diseröds centrum och kommer säkerställas med planbestämmelse i detaljplanen. (Se bild på tryckbankens utbredning på sida 33 i plan- och genomförandebeskrivningen).

Tryckbankarnas utbredning vid fastighet Diseröd 1:20 resp 1:21 ligger helt inom privat mark och ligger även utanför nu aktuellt planområde. Avtal har tecknats med fastighetsägarna om genomförande av tryckbankar inom privat mark. Ett genomförande av dessa stabilitetsåtgärder i form av tryckbankar kommer ske av kommunen innan byggstart i Diseröd centrum.

Utöver dessa stabilitetsåtgärder föreslår stabilitetsutredningen att en belastningsrestriktion samt restriktion för schakt läggs in i gällande detaljplan för de berörda fastigheterna vid Rönnvägen (byggnadsplan från 1958) Kommunen avser omgående påbörja planarbete och fastighetsägarna är underrättade.

*ÅF Infrastructure, har även tagit fram ett PM om vattenverksamhet och markavvattning, daterad 2015 -12-10. ÅF beskriver att marken inom planområdet utgörs av tät lera och att det finns två grundvattenmagasin pga att leran fungerar som en naturlig hydraulisk barriär. Ett övre grundvattenmagasin beläget nära markytan och ett undre grundvattenmagasin i friktionsmaterialet under leran. Grundvattennivån i området bedöms variera med **årstid och nederbörd** men större delen av året bedöms grundvattennivån ligga i nivå med underkanten på torrskorpeleran.*

Ett antal fördröjningsmagasin föreslås inom planområdet. Projektering av dessa magasin pågår och kommer troligtvis utformas som slutna magasin. Bedömningen är att vid användning av slutna magasin bedöms ej vattenförhållandena på platsen ändras och åtgärderna bedöms därför ej vara markavvattning. Fördröjningsmagasinens syfte är att ta hand om dagvattnet och fördröja det lokalt för att minska utflödet av vatten till Väla Bäck, åtgärderna har ej bedömts vara markavvattning.

Inte heller ledningsschakter syftar till att öka fastighets lämplighet för något visst ändamål och bedöms inte vara markavvattning. Ledningsschakter kommer utformas så att bortledning av vatten minimeras ex men hjälp av lerproppar eller annat.

I planområdet finns ett antal mindre diken samt ett längre dike längs med Romelandavägen. För att ta hand om dagvattnet föreslås ett dike breddas (mellan allaktivitetshus och förskolan) och kompletteras med en reglervolym (översvämningssyta). Dikets avledande kapacitet ska dock inte öka och inte heller utflödet från diket. Därmed bedöms inte diket vara markavvattning.

Dränering av grunder liksom avledning av dagvatten definieras inte som markavvattning. I byggskedet kan viss påverkan på grundvattnet ske i samband med schakter. Påverkan bedöms dock som liten pga att åtgärdernas syfte ej är att varaktigt öka en fastighets lämplighet för ett visst ändamål och bedöms därmed ej vara markavvattning.

Allaktivitetshuset planeras att byggas med en källarvåning. Detta innebär att källarvåningen delvis kommer vara under grundvattennivån. Projektering av denna byggnad pågår och kommer att konstrueras för att undvika fukt och översvämningssproblem.

VA- och dagvattenutredningen för planområdet har utgått från förutsättningen att föreslagna åtgärder varken ska öka flödet eller föroreningsbelastningen från området. Dagvattnet föreslås fördröjas med hjälp av magasin och gröna tak. För att rena dagvatten från parkeringsytor och busshållplatser föreslås fyra oljeavskiljare placeras inom planområdet. Dimensionering av dessa anläggningar utförs i projekteringsskedet.

ÅF Infrastructure har i ovan nämnda PM beskrivit exploateringens påverkan på miljö kvalitetsnormer. Aktuellt planområde avvattnas åt sydväst mot Välabäcken och vidare ut till Göta Älv. Ingen bedömning av miljö kvalitetsnormer finns för Välabäcken. Däremot finns miljö kvalitetsnormer för Göta Älv som är slutrecipient. Den kemiska statusen i Göta Älv har klassats som "uppnår ej god" pga för höga halter kvicksilver. Den kemiska statusen exklusive kvicksilver klassificeras dock som "god". Den ekologiska statusen har klassificerats som "måttlig" pga morfologiska förändringar och bedöms ej kunna uppnå "god ekologisk status" till 2015, varpå en tidsfrist fram till 2021 fastställts. VA- och dagvattenutredningen för Diseröds centrum har utgått från förutsättningen att föreslagna åtgärder varken ska öka flödet eller föroreningsbelastningen från området. Dagvatten föreslås fördröjas med hjälp av magasin och gröna tak. För att rena dagvatten från parkeringsytor och busshållplatser föreslås fyra oljeavskiljare placeras inom planområdet.

För Diseröds centrum är det framförallt bussgatan och parkeringen som kan leda till att föroreningarna från avgaser, oljeläckage mm hamnar i dagvattnet. Området är dock så pass litet att föroreningshalten i dagvattnet bedöms bli låg. Med föreslagna åtgärder bedöms föroreningshalten från området inte öka och därmed bedöms inte heller miljö kvalitetsnormerna för Göta Älv att påverkas.

Övriga synpunkter noteras.

Trafikverket

Infrastrukturåtgärder

En åtgärdsvalsstudie har tagits fram av Trafikverket och Kungälv kommun. Studien rekommenderar på kort sikt en kombination av mindre åtgärder, för att åstadkomma en ökad tydlighet och en lägre hastighet. På längre sikt förordar parterna bland annat en cirkulationsplats. Åtgärderna på längre sikt måste samordnas med den planerade exploateringen av centrumtomten och därmed bli föremål för en framtida förhandling om genomförande och kostnadsfördelning.

Avtal mellan Trafikverket och kommunen om finansiering, genomförande, drift och underhåll av åtgärderna på kort sikt behöver vara undertecknat och klart innan detaljplanen kan antas. Avtalsskrivningen kommer att påbörjas inom kort.

Den nya anslutningen från väg 625 (Romelandavägen) är samrådd med Trafikverket i åtgärdsvalsstudien. I planbeskrivningen nämns åtgärder på väg 626 (Prästvägen) såsom längsgående parkeringar, trädplanteringar, eventuellt nya infarter samt hastighetssänkning till 40 km/h. Dessa åtgärder ingår inte bland de rekommenderade åtgärderna i åtgärdsvalsstudien och behöver samrådas separat med Trafikverket.

Buller

Trafikverket har tagit del av ÅF:s bullerutredning för detaljplanerna Diseröds centrum och Disekulla, daterad 2015-08-26. Rapporten beskriver planerad utbyggnad av Diseröd och framtida trafik år 2030. Bullerutredningen visar att riktvärdet för trafikbuller (55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad) överskrids vid sex hus. Trafikverket anser att avsteg från riktvärdena för trafikbuller inte kan motiveras för gällande detaljplan.

För att säkerställa detta anser vi att planbestämmelsen om störningsskydd inte bör medge avsteg utan ange att riktvärdet 55 dBA ska klaras.

Kommentar:

Under 2015 har samråd hållits mellan Kungälv kommun och Trafikverket angående utformning mm i Diseröd. En överenskommelse om en trafiklösning har träffats. Ett avtal för finansiering, genomförande och drift mm är under framtagande och kommer färdigställas innan detaljplanen antas. Den lösning där en överenskommelse träffats stämmer överens med den lösning som presenterats i planförslaget. På längre sikt kan en cirkulation bli aktuell men i ett första skede bibehålls trevägskorsningen. Romelandavägen kommer utformas med säkerhetshöjande åtgärder, chikaner, och hastigheten föreslås sänkas från 70 km/h till 60 km/h.

En kompletterande bullerutredning gjordes av ÅF Infrastructure i maj 2015. Denna utredning beskriver bullersituationen med en beräknad trafiksituation år 2030. Utredningen har räknat in samtliga tillkommande bostäder i pågående detaljplaner i Diseröd och antagit 5 fordonsrörelser per hushåll. Utredningen visar att Detaljplan för Diseröds centrum till viss del kommer att utsättas för bullernivåer över gällande riktvärden.

Eftersom Diseröd är en av Kungälv kommun serviceorter med bla busshållplats och pendelparking vidhåller Kungälv kommun att avsteg kan göras från riktvärden för buller för vissa byggnader. Kungälv kommun avser dessutom satsa extra för att få upp turtätheten på kollektivtrafiken och anser att Diseröd är en av Kungälv kommun knutpunkter för kollektivtrafik. Hastigheten på Prästvågen genom Diseröds centrum föreslås sänkas från 50 km/h till 40 km/h. Detta höjer trafiksäkerheten men bidrar också till minskade bullernivåerna.

Tillstånd för att öppna upp en nya in/utfarter kommer sökas hos trafikverket i samband med att detaljplanen antas, under våren 2016.

Statens geotekniska institut, SGI

I vårt tidigare yttrande påpekade vi att planområdets stabilitet påverkas av förhållanden som ligger utanför planområdet. I planbeskrivningen har kommunen nu kompletterat med ett stycke som beskriver geotekniska förhållanden för omkringliggande områden. Bland annat beskrivs det att områdena väster och nordväst om nu aktuellt planområde är bebyggda med småhus och att geotekniska utredningar utfördes här 1972, 1988 samt 1992. Vidare beskrivs att för detaljplan för Disekulla och Diserödsskolan, strax väster om nu aktuell detaljplan, har utförts en geoteknisk utredning (2014) där tillåten belastning för området vid Diserödsskolan och slänt ner mot Rönnvägen är max 15 kPa.

De tidigare utredningarna (1972, 1988 och 1992) är gamla och när dessa utfördes gällde andra regler och riktlinjer för stabilitetsutredningar och det är därför inte säkert att de uppfyller dagens krav. Dessa gamla utredningar behöver värderas på nytt mot dagens regelverk, om de utgör underlag för att verifiera stabiliteten mot nu aktuellt planområde. Utredningsområdena för angivna utredningar bör därför också tydliggöras. Beträffande den angivna lastrestriktionen (15 kPa) framgår inte om denna är säkerställd i plan eller enbart en rekommendation i den geotekniska utredningen (vi antar det senare). Det framgår heller inte av handlingarna om det råder någon lastrestriktion även för slänten mellan Rönnvägen och nu aktuellt planområde. I de nu utförda beräkningarna har antagits en last på detta släntkrön om 7,5 kPa.

Om denna begränsning inte är säkerställd i plankartor för angränsande områden, kan det eventuellt finnas behov av att revidera omgivande detaljplaner med avseende på detta. Under förutsättning att en maxbelastning om 7,5 kPa för området väster om nu aktuellt planområde kan säkerställas, har SGI inga ytterligare synpunkter gällande stabilitetsförhållandena.

Eventuella framtida schakter eller fyllningar inom planområdet måste verifieras med avseende på stabilitet i samband med ansökan om marklov/bygglov.

I plankartan anges under rubriken "Byggnadsteknik m m", att marken inte får belastas med mer än 20 kPa/kvm. Vi vill poängtera att den korrekta enheten för lasten är kPa, vilket bör justeras.

Vidare ställer vi oss frågande till om skrivelsen "Lastrestriktioner ska följas enligt geoteknisk undersökning" är godtagbar och tillräckligt tydlig med hänvisning till PBL. Vi ser inte heller att det finns något behov från geoteknisk säkerhetssynpunkt av en sådan planbestämmelse (40 kPa inom hela området).

Kommentar:

I gällande detaljplan för bla Rönnvägen från 1960 (förslag till byggnadsplan för del av Diseröd) finns inga angivna belastningsrestriktioner.

Efter granskning av detaljplanen har ÅF Infrastructure AB genomfört en kompletterade stabilitetsutredning, daterad 2016-02-01, för slänten mellan Rönnvägen och området för Diseröds centrum. Kompletterande sonderingar har utförts samt provtagningar för att mäta resistiviteten, dvs. undersöka djup till berg.

Stabiliteten för delar av den befintliga bebyggelsen inom utbredningsområdet har bedömts som ej tillfredsställande, gäller Diseröd 1:20, 1:21 samt 1:40, och för några fastigheter görs bedömningen att stabiliteten kan bli otillfredsställande om uppfyllnader av massor tillförs inom de aktuella fastigheterna, gäller Diseröd 1:22 och 1:23. Tryckbankarnas utbredning kommer vid fastighet Diseröd 1:20 samt 1:21 helt ligga inom privat mark och vid fastighet Diseröd 1:40 helt inom kommunal mark.

För att förbättra stabilitetsförhållandena i slänten rekommenderas en tryckbank i släntfot vid två av de berörda fastigheterna, Diseröd 1:20 samt Diseröd 1:21. Stabilitetsutredningen beskriver att lokalstabiliteten vid dessa två fastigheter är otillfredsställande och oberoende av om nu aktuell detaljplan för Diseröds centrum genomförs eller ej. Vid fastighet Diseröd 1:40 krävs däremot en tryckbank för att säkerställa totalstabiliteten. Denna tryckbank ligger helt inom kommunal mark inom Detaljplan för Diseröds centrum och kommer säkerställas med planbestämmelse i detaljplanen. (Se bild på tryckbankens utbredning på sida 33 i plan- och genomförandebeskrivningen).

Tryckbankarnas utbredning vid fastighet Diseröd 1:20 resp 1:21 ligger helt inom privat mark och ligger även utanför nu aktuellt planområde. Avtal har tecknats med fastighetsägarna om genomförande av tryckbankar inom privat mark. Ett genomförande av dessa stabilitetsåtgärder i form av tryckbankar kommer ske av kommunen innan byggstart i Diseröd centrum.

Utöver dessa stabilitetsåtgärder föreslår stabilitetsutredningen att en belastningsrestriktion samt restriktion för schakt läggs in i gällande detaljplan för de berörda fastigheterna vid Rönnvägen (byggnadsplan från 1958) Kommunen avser omgående påbörja planarbete och fastighetsägare är underrättade.

I övrigt har planbestämmelser på plankartan justerats i enlighet med synpunkterna.

Skogsstyrelsen

Skogsstyrelsen har inget att erinra angående den redovisade detaljplanen.

Kommentar:

Noteras

Riksantikvarieämbetet

Riksantikvarieämbetet avstår från att lämna synpunkter i ärendet. I detta fall anser Riksantikvarieämbetet att ärendet bäst hanteras i kontakt med länsstyrelsen, som företrädare för de statliga kulturmiljöintressena.

Kommentar:

Synpunkterna noteras

Statliga bolag

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har inget att erinra då de ej har några anläggningar inom området.

Kommentar:

Noteras

Regionala organ

Västtrafik

Västtrafik har inget att erinra angående den föreslagna förskolan och centrumbebyggelsen. Vad beträffar förslaget till utformning av bussterminal, ställer vi oss positiva till lösningen. En upprustning av hållplatsytor och gångvägar är av stor vikt för att öka attraktiviteten av

kollektivtrafiken i området. Kollektivtrafiken till och från Diseröd är tyvärr inte av den omfattning att nya invånare kommer att få ett annat resebeteende är dagens invånare. Det innebär att nya bostäder i detta läge inte stämmer överens med Västra Götalandsregionens mål om hållbart resande. Utbudet av kollektivtrafik till Diseröd är anpassat efter befintliga behov och resande och kommer inte i någon högre grad att påverkas av tillskott av bostäder planen föreslår.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Diseröd är en serviceort i Kungälv kommun med stora möjligheter att växa. Med fler invånare, nya funktioner i Diseröds centrum och ökad turtäthet förväntas kollektivtrafikens attraktivitet att öka. Kungälv kommun för en dialog med Västtrafik om fler bussturer och även Kungälv kommun politiker anser att det är viktigt att satsa på kollektivtrafiken på landsbygden.

Regionala myndigheter

Lantmäteriet

Fastigheten Diseröd 1:123 härstammar från Diseröd 1:2 som tillkom genom avsöndring. Eftersom gräns mellan Diseröd 1:123 och 1:1 inte är lagligen bestämd skulle en fastighetsbestämning behövas för att säkerställa att detaljplanen inte belastar Diseröd 1:123.

I plankartan finns två områden utlagda som kvartersmark med så kallad prickmark, C1DKB och B. Båda områdena bildar egna kvarter och användningsbestämmelserna för dessa synes inte kunna uppfyllas, dvs. de saknar byggrätter. Områdena bedöms därför inte kunna fastighetsbildas med egna självständiga ändamål. För det fall att områdena ska ingå i angränsande kvarter, vilket Lantmäteriet tror är tanken, behöver ett funktionssamband mellan fastigheterna föreligga. Lämplighetsprövning skulle även ske i övriga aspekter. Kommunen bör överväga vilken användningsbestämmelse som eventuellt skulle kunna vara mer lämplig för kvarterens tänkta ändamål, exempelvis parkering "P" som kvartersmark om det är lämpligt att så att säga låsa användningen till den grad. Om beteckningen B ska vara kvar kan det finnas möjlighet att i en framtida förrättning i så fall bilda en marksamfällighet av området som kan innehåsa gemensamt av flera fastigheter inom angränsande kvarter. Ett förtydligande av u-områdets utbredning inom området för kretsloppsstationen E1 är en detalj kommunen kan överväga att justera. Detsamma gäller användningen av beteckningen u som generellt gällande inom allmän plats i planens sydöstra del. Kommunen behöver överväga om inte området markerat med E3 snarare är av allmän plats karaktär. Mot bakgrund av att området pekas ut som mycket viktigt för säkerställandet av avledning av dagvatten talar det enligt Lantmäteriets uppfattning för att området är lämpligt att lägga ut som allmän plats i detaljplanen. Att detaljplanen gränsar till kommunens verksamhetsområde och att kommunalt huvudmannaskap ska råda inom planområdet talar även det för att dagvattenhanteringen hålls samlad inom det allmännas ansvarsområde.

Övriga kommentarer

I planen finns inga bestämmelser som anger minsta eller största fastighetsstorlek. Därför får, vid varje enskild ansökan om fastighetsbildning, Lantmäteriet göra en lämplighetsbedömning gällande fastighetens storlek och utformning.

Kommentar:

Den del av Diseröd 1:123 som är utlagd inom allmän plats ska regleras till Diseröd 1:1 och om det behövs får det göras en fastighetsbestämning för gränsen mellan Diseröd 1:1 och Diseröd 1:123.

Område C1DKB, med prickmark, från granskningshandlingen har utgått ur planområdet. För det område B, med prickmark, i den norra delen av planområdet så är avsikten att detta område ska ingå i den fastigheten som ska bildas för bostadsbebyggelse. Parkering för angränsade bostäder får anordnas inom denna yta. Avsikten är ej att detta ska vara en allmänt tillgänglig parkering.

Område E1 för kretsloppsstation kommer i framtiden vara i kommunal ägo och u-området bedöms ej behöva preciseras eller justeras ytterligare.

Plankartan har rensats på beteckningar u inom allmän plats, enligt synpunkt från lantmäteriet.

Område markerat med E3 är avsett för dagvattenhantering och kommer i framtiden att vara i kommunal ägo. Området kommer driftas av VA-enheten.

Polisen

Lokalpolisområde Södra Bohuslän har inga synpunkter på Detaljplan för Diseröds centrum

Kommentar:

Noteras

Fastighetsägare

Boende på fastighet Diseröd 1:40

Fastighetsägaren har bott på Rönnvägen 10 från 1967/68 till 1984 och sen från 1988. De har varit förberedda på att det ska byggas på ängen nedanför deras tomt på baksidan sen kommunen köpte Rönnvägen 12A och styckade av marken. Men då var det tal om villor och det är ju stor skillnad mot att få 2- 4 våningshus där. De anser att deras utsikt över ängar och träd kommer att begränsas kraftigt. De blir mer instängda och deras frihet att kunna gå klädd eller oklädd kommer att ändras då vi har stora vardagsrumsfönster åt det hållet och husen hamnar mer i vår höjd. När det är mörkt ute och ljus inne så syns vi allra mest.

Vill också säga min mening angående stängning av utfart på Rönnvägen när skolan ska byggas där. Vintertid kommer vi att få det besvärligt när vi ska åka upp och ner för Rönnvägen och Diserödsvägen. Jag går upp för Diserödsvägen varje vardag och har sett vilka problem de flesta bilarna har vid halt väglag. Min man åker till jobbet vid halv 6 tiden och då har det oftast inte hunnit att ploga eller sanda på Rönnvägen.

Tycker det är dumt att utfarten stängs pga av att barnen ska ha bilfriväg till skolan. Detta gäller ju bara för bussbarnen. De flesta barn som bor i området måste korsa en eller flera gator på sin väg till skolan. Smala av utfarten och höj upp ett övergångsställe där så måste alla köra lugnare och stäng av Rönnvägen på mitten så minskar också trafiken.

Jag tycker annars det är bra att flytta busslingen och att bygga ett allaktivitetshus. (Men inte en förskola så långt från naturlig skog och så nära landsvägen)

Kommentar:

Synpunkter om bebyggelse och försämring av utsikt noteras. Bebyggelsen i norra delen av Diseröds centrum föreslås uppföras i 2-3 våningar och förskolan föreslås uppföras i två våningar. Närmast er fastighet kommer förskola med tillhörande skolgård.

Förskolebyggnaden kommer att placeras närmast den nya lokalgatan och skolgården kommer att placeras väster om förskolebyggnaden dvs angränsade till er fastighet. Mellan skolgård och er fastighet föreslås en mindre gångväg. Bostadsbebyggelsen i den norra delen av

planområdet angränsar endast till er fastighet i ett hörn och därmed bedöms ej påverkan i form av försämrad utsikt och insyn ej bli så stor.

Rönnvägen föreslås stängas för att Diserödsskolan skolgård föreslås bindas ihop med Diseröds centrum. Anledningen till detta är dels att skolgården behöver bli större när Diserödsskolan växer men också för att skapa trygga och trafiksäkra gång- och cykelvägar för bla skolbarnen. Det bör poängteras att Diserödskolans utbyggnad och avstängning av Rönnvägen inte behandlas i denna detaljplan utan i angränsande detaljplan för Disekulla och Diserödsskolan.

Boende på fastighet Diseröd 1:23

Mkt finns att säga om vägavstängningar, rivning av fastigheter, men viktigt är att låta oss behålla en fungerande återvinningscentral. Varför? skälen är många. Det är den enda kvarvarande kommunala funktion som vi erbjuds efter att allt annat tagits ifrån oss. Politiskt skäl! Miljöskäl. Samtliga fastigheter i Diseröd har behov av en ÅVC, ett behov som vi delar med ett stort antal hushåll utanför tätorten. Att åka till Munkegårde, det kan man råda till om man inte inser att även en miljon ton avgaser som skall sparas börjar med ett hekto. Visst finns det plats offra några parkeringsplatser och göra den ngt långsmalare så finns det utrymme på den anvisade platsen för ÅV.

Kommentar:

Återvinningscentralen kan inte ligga kvar i Diseröds centrum bla på grund av att den har ett rekommenderat skyddsavstånd om 200 meter till boende och dels på grund av att kommunen planerar ett nytt centrum med andra funktioner i Diseröd. Flera nya platser och alternativ för återvinningscentral har studerats och diskuterats. Återvinningscentralen föreslås avvecklas enligt beslut i KS 2015-12-16 (KS § 447/2015). Möjlighet till andra ÅVC lösningar ex mobil återvinningscentral ska utredas.

Boende på fastighet Diseröd 2:2, 2:3; 2:4, 2:5 och 2:6

Skriver kompletterande synpunkter till det yttrande som de lämnade in 2014-09-24. Från de boende på Mjölnavägen 2, 4, 6, 8, 10 och har fastigheter som vetter mot Prästvågen. (Bifogar dokumentet från 2014-09-24).

Det är på plan – och illustrationskartan angivet att ”centrumhuset” får uppföras i högst 2 våningar. Det vi undrar över är vad två våningar betyder, är det entréplan (markplan) + 2 våningar ovanför eller är det entréplan (markplan) + 1 våning ovanför? Vad skulle centrumhuset få för nockhöjd? Vi hade känt oss tryggare med en angivelse lika den som är på idrottshuset med en högsta nockhöjd för centrumhuset på plankartan. Gällande bullerskydd så kvarstår vårt önskemål om att det ska uppföras ett bullerplank i fastighetsgräns innan byggnationen starta för att få dubbel effekt av bullerskyddet både vid själva byggandet som kan pågå några år samt därefter mot övrigt trafikbuller.

Kommentar

Två våningar i centrumhuset betyder entréplan(markplan) där närbutik och ev. pizzeria föreslås och en våning ovanför där det kan bli bostäder, kontor eller mindre verksamhet. Vi har ingen exploatör bestämd för centrumbyggnaden och har reglerat höjd för denna byggrätt endast med bestämmelse om två våningar. Vilket bedöms motsvara en byggnadshöjd om ca 7 meter.

Angående bullernivåer så anger bullerutredningen att riktvärden för buller vid fastigheterna på södra sidan Prästvågen kan komma att överskridas när detaljplan för Tyfter, i den västra

delen av Diseröd, är utbyggd. Bullerplank längs Prästvågen kommer inte byggas i detta skede eftersom denna detaljplan ej bedöms föranleda för höga bullernivåer. En träd rad kommer att planteras längs gång- och cykelvägen på den norra sidan av Prästvågen. Hastigheten på Prästvågen genom Diseröds centrum föreslås sänkas från 50 km/h till 40 km/h. Detta höjer trafiksäkerheten men bidrar också till minskade bullernivåer.

Synpunkter från 2014-09-24 har sammanfattats och kommenterats i samrådsredogörelsen.

Övriga

Romelanda socialdemokratiska förening

Hustyp

Bostäderna enligt planförslaget är tänkt att byggas som flerfamiljshus. Det är bra. Vi vill ha en blandad bebyggelse med villor, bostadsrätter och hyresrätter. Eftersom det tidigare finns nästan enbart villor och bostadsrätter, vill vi gärna se att tillkommande bebyggelse utgörs av hyresrätter.

Orientering av husen

Enligt detaljplaneförslaget är taken orienterade åt sydväst. Om man skall ha solpaneler eller solfångare på taken bör taken orienteras åt söder. Husen bör alltså vridas.

Återvinningscentral

Nu finns en återvinningscentral på aktuellt planförslagsområde. Vi förutsätter att en ny Återvinningscentral etableras. Vidare bör plats beredas för återvinningscontainrar, så som återbruket på Munkegårde eller något liknande.

Kommentar:

Upplåtelseform styrs inte i detaljplanen men de flerfamiljshus som planeras inom detaljplan för Diseröds centrum kommer till största del att utgöras av hyresrätter. Detaljplanen styr inte exakt placering av flerfamiljshusen i norra delen av planområdet.

Återvinningscentralen kan inte ligga kvar på befintlig plats i Diseröds centrum dels på grund av att den har ett rekommenderat skyddsavstånd om 200 meter till boende och dels på grund av att vi försöker planera ett nytt centrum med andra funktioner i Diseröd. Flera nya platser och alternativ för återvinningscentral har studerats och diskuterats. Återvinningscentralen föreslås avvecklas enligt beslut i KS 2015-12-16 (KS § 447/2015). Möjlighet till andra ÅVC lösningar ex mobil återvinningscentral ska utredas.

Sakägare som ej har/ eller delvis ej har tillgodosetts i planförslaget:

Synpunkter inlämnade i samråds- resp. granskningsskedet.

Diseröd 1:20	<ul style="list-style-type: none">• Byggnadshöjd för allaktivitetshus
Diseröd 1:21	<ul style="list-style-type: none">• Placering och byggnadshöjd för allaktivitetshuset
Diseröd 2:2, 2:3; 2:4, 2:5 och 2:6 (gemensam skrivelse)	<ul style="list-style-type: none">• Önskemål om att sänka hastighet på Prästvågen till 30 km/h. Kommunen föreslår sänkning till 40 km/h så synpunkten bedöms vara delvis

	tillgodosedd. <ul style="list-style-type: none"> • Önskemål om bullerplank innan byggnation startar
Diseröd 1:23	<ul style="list-style-type: none"> • Behålla återvinningscentralen
Diseröd 1:40	<ul style="list-style-type: none"> • Våningsantalet på bebyggelsen inom planområdet. Försämrade utsikt och problem med insyn.

Sammanfattning

Inkomna synpunkter under granskningen har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Beteckning för u-områden inom allmän plats har plockats bort.
- Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med text om miljö kvalitetsnormer, stabilitet och geohydrologi
- Kompletterande undersökningar har gjorts avseende stabilitet för närliggande områden och för markavvattning.
- Plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med text om att ev. fastighetsbestämning kan behöva göras för Diseröd 1:123
- Planbestämmelse, b, om tryckbank ska uppföras innan byggnationen startar, har lagts in på plankartan liksom planbestämmelse om ändrad lovplikt, a, att bygglov ej får ges förrän markens lämplighet säkerställts genom uppförande av tryckbank.

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande förändringar gjorts:

- Plangränsen har ändrats i den västra delen av planområdet, parkeringsytan har utgått ur planområdet.
- Användningsbestämmelse C, har lagt till inom den lilla byggrätten på torget
- Aktivitetsytan, lek och aktivitet, har ändrats till allmänplats TORG istället för kvartersmark för centrum, idrott, vård. Ändringen är gjort för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till området.
- Gångstråkets placering i det nordvästra hörnet av planområdet har förändrats.
- Ett område med prickmark har lagts in, runt om kvartersmarken, i planområdets norra del och ersätter planbestämmelse om att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts av plan- och genomförandebeskrivningen

Förslag till beslut

Med detta föreslås att kommunstyrelsen/samhällsbyggnadsutskottet godkänner planförslaget samt föreslår att kommunfullmäktige antar det rubricerade planförslaget.

SAMHÄLLSBYGGNAD 2016-03-23