



SAMRÅDSREDOGÖRELSE MED BYGGNADSNÄMNDENS STÄLLNINGSTAGANDEN

Dnr: 2021.170.214

Samrådshandling avseende ändring av stadsplanen för

Östra delen av Melleruds köping

Melleruds kommun, Västra Götalands län

Kommunstyrelsen beslutade vid sammanträdet 2021-06-23 § 116 att ge Byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta handlingar för ändring av *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för östra delen av Melleruds köping*, laga kraft 1961-05-19 (15-MES-401).

Syftet med planändringen är att möjliggöra för exploatering och öka byggrätten på befintliga fastigheter för att möta dagens bostadsbehov i Mellerud. För att kunna bevilja nya bygglov på fastigheterna Korpen 1 och Tjädern 1 och möjliggöra för ytterligare flerbostadshus på fastigheterna Staren 14–17, behöver den befintliga bebyggelsen vara planerlig, vilket den inte är idag. Kvartersmarken behöver utökas och byggrätten ökas. I samband med planläggningen skyddas de kulturhistoriskt värdefulla radhusen på fastigheterna Korpen 1 och Tjädern 1 genom varsamhetsbestämmelser. Den ursprungliga planens huvudsyfte, bostadsbebyggelse, kvarstår.

Förslaget har varit på samråd under tiden 2023-07-04 – 2023-07-21.

Inkomna yttranden

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Statens Geotekniska Institut (SGI)
- Förvaltningen för kulturutveckling, Västra Götalandsregionen
- Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (NÄRF)
- Dalslands miljö- och energinämnd
- Vattenfall Eldistribution AB
- Skanova
- Sakägare, fastighetsägare

Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras nedan:



Länsstyrelsen

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:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt.
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs.
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser.
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet.

Byggnadsnämndens kommentar:

Noteras.

Råd enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och Miljöbalk (MB 1989:808)

Miljökvalitetsnormer

Aktuella vattenförekomster är Gärdserudsbäcken (WA 19392909) och slutrecipient är Väneren (WA49493602). Båda vattenförekomsterna uppnår ej god kemisk status. Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. Kommunen behöver förtydliga sitt resonemang gällande bedömningen av att planändringen inte försvårar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten samt hur planändringen kan möjliggöra att miljökvalitetsnormerna för vatten uppnås.

Dagvatten

Kommunen behöver redogöra för hur de avser att omhänderta och rena dagvatten. Kommunen behöver även redovisa dagvattnets föroreningshalter före och efter exploatering samt hur detta påverkar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer i Gärdserudsbäcken och Väneren. Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligaste mån förses med bestämmelser på kartan.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Kommunen bedömer att planändringsområdet är en liten del av tätorten och till stor del redan utbyggt, därför skulle åtgärder för att rena dagvattnet från området inte ha någon märkbar påverkan på den kemiska statusen i Gärdserudsbäcken och Väneren. I anslutning till planändringsområdet finns en park med allmän platsmark som används för uppsamling och infiltration av dagvatten.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen bedömer att varsamhetsbestämmelserna är väl utformade.

Byggnadsnämndens kommentar:

Noteras.

Skyfall

Kommunen har översiktligt beskrivit översvämningensrisken inom planområdet och Länsstyrelsen anser att kommunerna hanterat riskerna vid ett skyfall på ett godtagbart sätt.

Byggnadsnämndens kommentar:

Noteras.



Behovsbedömning

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Byggnadsnämndens kommentar:

Noteras.

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Område att relatera utnyttjandet till - Utnyttjandegrad

Lantmäteriet förordar att bestämmelsen kompletteras med det område som bestämmelsen ska relateras i syfte att lättare tolka planen.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Förtydligande görs om att byggrätten ska beräknas på hela fastigheten.

Byggnadshöjd – Höjd på byggnadsverk

Boverket förespråkar användning av antingen nockhöjd eller totalhöjd. Begreppet Byggnadshöjd är definierat i plan- och byggförordningen, PBF men har tolkats mer långtgående i rättspraxis. Som planbestämmelse kan därför begreppet Byggnadshöjd försvåra lovprövning.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Höjdbestämmelsen ändras till nockhöjd.

Statens Geotekniska Institut (SGI)

SGI har ingen erinran mot planförslaget.

Byggnadsnämndens kommentar:

Noteras.

Västra Götalandsregionens Förvaltningen för kulturutveckling

Förvaltningen för kulturutveckling ser positivt på att byggnaderna får varsamhetsbestämmelser. Förutom dessa bör kommunen överväga att införa bestämmelse om rivningsförbud samt att se över om varsamhetsbestämmelser för dörrar och fönster kan förtydligas.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Rivningsförbud för bostäderna införs och varsamhetsbestämmelserna förtydligas i planändringen för fastigheterna på Korpen 1 och Tjädern 1.



Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (NÄRF)

Delar av planområdet är placerat inom 150 meter från transportled för farligt gods och ytterligare flerbostadshus medför fler stadigvarande personer i området. Därmed bör en riskutredning utföras och åtgärder som identifieras införas i detaljplanen.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

En riskbedömning utifrån Länsstyrelsens riskpolicy görs.

Dalslands Miljö- och energiförbund (DMEF)

DMEF delar byggnadsnämndens bedömning att värden för luft och buller inte kommer överskridas.

Fjärrvärme

Dalslands miljö- och energiförbund anser att det bör framgå av planförslaget om nytillkommande bebyggelse kan/ska anslutas till fjärrvärmenätet.

Dagvatten och grön infrastruktur

Förutsättningarna för att utöka planområdet så yta kan avsättas för dagvattenhantering bör övervägas samt kompensation för skador på den gröna infrastrukturen och biotoper som omfattas av biotopskydd.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Fjärrvärme

Planbeskrivningen uppdateras med information om att anslutning till fjärrvärmenätet är möjlig för nya och befintliga byggnader.

Dagvatten och grön infrastruktur

Parken intill planändringsområdet används idag för uppsamling och infiltration av dagvatten.

Två träd i allén ingår i mark vars användning övergår i kvartersmark för bostäder. Om de två träden tas ner bedöms skadan i sin helhet som liten varpå inget krav om kompensations sätts.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution hänvisar till Ledningskollen för aktuella anläggningar inom området samt förtydligar att markanläggningar kan komma att behövas flyttas vid underhåll och därmed skadas samt att Vattenfall Eldistribution AB skall i sådant fall hållas skadeslöst.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Planbeskrivningen kommer justeras utifrån texten om markanläggningar.

Skanova AB

Skanova hänvisar till Ledningskollen för markförlagda ledningar och förutsätter att part som initierar exploatering som leder till eventuell flyttning av eller skyddande av kablar även bekostar det.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Planbeskrivningen justeras utifrån texten om markanläggningar.



Fastighetsägare inom och utom planområdet

Totalt har 15 sakägare inkommit med synpunkter och lämnar invändningar mot planförslaget som sammanfattas nedan:

- Ingen ny byggnation bör ske
- Grönområdet, ett av de få som finns kvar i centrala Mellerud, bör bevaras. Det är av stort värde för klimatet, miljö och den psykosomatiska hälsan. Grönska ska inte minska i städer.
- Ökad trafik kommer öka bullernivåer och vibrationer
- Minska bygghöjden från 12 meter till 9 meter för att bättre stämma in i gängse höjder i Mellerud.
- Bostäderna/bostadsrätterna norr om planområdet minskar i värde.
- Hur kommer planändringen påverka taxeringsvärdet?
- Det finns inte parkeringsmöjligheter på Långgatan

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Planläggningen sker för att möta den efterfrågan som finns på bostäder i Melleruds tätort enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Meningen om att grönområden är viktiga i tätorter delas med sakägarna. I närområdet finns fler grönstråk som sammanlänkar mindre gröna ytor och trädgårdar. Miljö och biologisk mångfald anses därför inte påverkas negativt av den minskade grönytan just här.

Den enskildes påverkan av en ny byggnad på intilliggande fastighet har också vägts mot det allmännas behov av fler bostäder. Därför kommer ytterligare byggnation tillåtas, med vissa ändringar, se nedan.

Buller och vibrationer bedöms inte öka till skadliga nivåer. Länsstyrelsen delar byggnadsnämndens bedömning att miljöpåverkan blir låg och därmed är ingen miljökonsekvensbeskrivning aktuell.

Byggnadsnämnden ser över bedömningen om höjd på byggnader. Möjligheten att kunna bygga i tre våningar på större delen av kvartersmarken kvarstår men nockhöjden sänks till 11 meter på delar som kan komma att skugga närliggande fastigheter.

Planen ska ses som en helhet. Värdehöjningen för Korpen och Tjädern då radhusen på fastigheterna blir planerig överstiger en eventuell värdeminskning på grund av ny byggnation av ett flerbostadshus.

Parkeringar till det nya bostadshuset ska lösas inom kvartersmark. Därmed kommer inte befintliga parkeringar tas i anspråk mer än de gör idag.

Plan- och byggenheten, Melleruds Kommun
Upprättad 2023-12-08

Camilla Widekärr
Planarkitekt