



Ändring 1 av detaljplan för Alingsås, Lövekulle Etapp 1

Granskningsutlåtande

Upprättad 2021-05-20

Ärendets handläggning

Beslut om positivt planbesked togs av Samhällsbyggnadsnämnden 2020-07-06 (enligt delegationsordning). Samhällsbyggnadsnämnden har 2021-03-22 beslutat att låta ett planförslag först gå ut på samråd och därefter hållas tillgängligt för granskning. Detaljplanens syfte är att på fastigheten Klippan 4 ge möjlighet att bygga ett bostadshus med något ändrade utformningsbestämmelser men utan att husets taknock höjs.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande, enligt Plan- och Bygglagen (2010:900) 5 kap § 6 vilket innebär att den kan antas först efter genomfört samråd och granskning. Samråd har ägt rum under tiden 2021-03-25 till 2021-04-15 genom att planhandlingar utsänts till berörda sakägare, Länsstyrelsen, Lantmäteriet och andra berörda remissinstanser. Granskning har ägt rum mellan 2021-04-16 och 2021-05-03. I detta granskningsutlåtande redovisas inkomna yttranden under samrådet och granskningen.

Inkomna yttranden

Samråd

Myndigheter, nämnder m.fl.

1. Länsstyrelsen	2021-03-26	-
2. Lantmäteriet	2021-04-14	X
3. Räddningstjänsten	2021-03-29	-

Anmärkning

Sakägare

4. Lövekulle Samfällighetsförening	2021-04-04	X
5. Ägare till Lövekulle 1:38	2021-04-13	X
6. Ägare till Lövekulle 1:71	2021-04-04	X
7. Ägare till Lövekulle 1:236	2021-05-01	X

Granskning

Myndigheter, nämnder m.fl.

1. Länsstyrelsen	2021-04-20	-
2. Lantmäteriet	2021-04-29	X
3. Räddningstjänsten	2021-04-29	-

Sakägare

-

Nedan följer de inkomna synpunkterna från samrådet och granskningen. Samhällsbyggnadskontorets kommentarer och förslag till åtgärder redovisas också.

Synpunkter på samrådshandlingen

Kommentar

1. Länsstyrelsen (i sin helhet)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

-

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande-grunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

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

Behovsbedömning

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

2. Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Den röda linje som anger planområdet bör ersättas med en egenskapsgräns. Nu finns ingen sådan vilket innebär att planbestämmelser flyter ut och gäller inom hela B-området. Övriga bestämmelser med beteckningar behöver då också läggas till inom planområdet.

Bestämmelsen som bl a reglerar att ett garage får uppföras riskerar att medföra tolkningssvårigheter i framtiden. Det är inte lämpligt med bestämmelse som relaterar till dagens fastighetsindelning. Om t ex södra delen av Klippan 4 skulle överföras till Lövekulle 1:71 så skulle inte ett garage kunna uppföras på Klippan 4 även om det finns plats för det.

Planändringen gäller bara inom planområdet vilket innebär att nya planbestämmelser inte kan flyta ut. För att förenkla en framtida digitalisering av den gamla planen samt hopläggning ändras linjen till en egenskapsgräns. Övriga beteckningar behöver då läggas till.

Hänvisningen till dagens fastighetsindelning tas bort. Istället anges att ett fristående garage eller förråd får uppföras (ett annat sätt att undvika att huvudbyggnad och garage byggs ihop och blir alltför dominerande).

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Enligt Boverkets allmänna råd rekommenderas inte längre att antal våningar ska användas som planbestämmelse. Det finns inget motiv angivet till varför antal våningar används.

Enligt Boverkets allmänna råd ska lagstöd för respektive planbestämmelse redovisas i anslutning till planbestämmelserna.

Antal våningar används i den gällande planen som fortsätter att gälla. Bestämmelsen formulerades så för att enklare kunna jämföras med gällande plan. Den tas nu bort eftersom det är tillräckligt med den gällande bestämmelsen om byggnadshöjd.

Redovisning av lagstöd med hänvisning till respektive paragraf i plan- och bygglagen införs.

3. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget att erinra. Det är viktigt att säkerställa att Räddningstjänsten kan parkera sina fordon inom 50 m från byggnadens angreppspunkt.

Där Semestervägen svänger i 90 grader finns möjlighet till parkering (drygt 40 m från planerad byggnad).

4. Lövekulle Samfällighetsförening

Vad gäller behandlingen av dagvatten så har vatten från Klippan 4 runnit ut över vägen vid våt väderlek. Detta är synnerligen farligt vid frost. Vi önskar att det kommer att lösas på ett professionellt sätt.

Planbeskrivningen kompletteras med att dagvatten ska tas om hand inom Klippan 4 så att det inte rinner ut över vägen.

5. Ägare till Lövekulle 1:38

Vi anser att planändringen bör avslås pga följande:

1. Kallelsen till plansamrådet anger att syftet är att möjliggöra ett bostadshus med ”något förändrade utformningsbestämmelser”. Detta är en underskattning av de föreslagna förändringarna.

2. Kallelsen anger också att några utformningsbestämmelser ändras, dock utan att bostadshusets taknock höjs. Vi antar att här hänvisas till den tidigare bygglovansökan som avslögs. Vi ska tydligen vara tacksamma att taknocken inte höjs mer så att ett högre hus kan byggas.

3. Bestämmelsen om högsta byggnadshöjden 5,0 m kompletteras med att två våningar tillåts och att det inte blir någon skillnad om 1,3 m suterränvåning + 2,6 m våning tillåts eller 2,6 m våning + 1,3 m förhöjt väggliv. Dett är felaktigt. Den rätta jämförelsen är att husets taknock blir betydligt högre om två våningar tillåts än om bara 1 våning med 70 cm väggliv ovanför vindsbjälklagets översida tillåts.

Det är inte en underskattning. Det blir ingen skillnad på hur hög byggnaden kan bli eftersom bestämmelsen om byggnadshöjd behålls.

Hänvisningen är inte till den tidigare bygglovansökan utan till den gällande detaljplanen. Att kallelsen anger att taknocken inte höjs är för att visa att det inte är någon stor förändring som föreslås.

Lantmäteriet har i sitt yttrande skrivit att bestämmelse om antal våningar inte bör användas och därför tas bestämmelser om en eller två våningar bort. Bestämmelsen om högsta byggnadshöjden 5,0 m finns kvar. Utifrån sett är det ointressant var någonstans ett bjälklag inne i huset ligger.

4. Slutsatsen dras att "För grannar bakom (öster om) ett nytt hus innebär det ingen skillnad eftersom frontespisen och takkupor har taknock som är lägre än huvudbyggnadens taknock". Detta är en felaktig slutsats. Ett hus med två våningar kommer att ha en betydligt högre taknock och därmed ha en signifikant påverkan på alla grannars sjöutsikt.

5. Dessutom försöker man konstruera följande argument: "Golvnivån på grannars våningar ligger ca 3 m eller högre än golvnivån på ett nytt hus på Klippan 4 och den nivå som tillåts på taknocken i gällande detaljplan är därför den som bestämmer inverkan på sjöutsikten". Detta är i och för sig helt riktigt men författaren "glömmer" att den föreslagna taknocken kommer att vara betydligt högre än vad som tillåts i den gällande detaljplanen. Alltså, en byggnad med inredd vind kommer att ha en betydligt lägre taknock än en byggnad med två våningar.

6. En ytterligare förändring som föreslås är en kompletterande byggrätt för garage/förråd i den södra delen av fastigheten.

a. En ökning av byggnadsarean med 45 kvm föreslås.

b. Planförslaget hänvisar till tomtens södra halva utan att göra klart exakt var denna byggnad får byggas.

c. Det förefaller som att komplementbyggnaden får vara en eller två våningar.

d. Södra halvan av Klippan 4 har ett prickat område där byggande inte får ske enligt gällande plan. Det måste klargöras att byggande inte får ske här.

Det måste också klargöras om ytterligare enheter enligt Attefallsreglerna får uppföras på fastigheten.

7. Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan. Vad innebär översiktsplanen för denna del av Lövekulle? Detaljplanen för Klippan 4 föreslås ändras så att sammanlagda byggnadsarean ökas och antalet våningar ökas från en till två.

8. Kommunen bedömer att förslaget inte ger en betydande miljöpåverkan. Det är oklart vad detta hänvisar till. För vår fastighet (Lövekulle 1:38) kommer en tvåvåningsbyggnad på Klippan 4 ha en betydande miljöpåverkan i det att den kommer att helt blockera vår utsikt över Mjörn. En mindre och lägre byggnad skulle ha mycket mindre påverkan på vår såväl som andra bakomliggande fastigheter.

Det är inte en felaktig slutsats. Taknockens höjd bestäms inte av antal eller typ av våningar utan av bestämmelsen om högsta byggnadshöjd (den är oförändrat 5,0 m).

Det är fel att taknocken kommer att vara betydligt högre än vad som tillåts i den gällande detaljplanen. Taknockens höjd bestäms inte av antal eller typ av våningar utan av bestämmelsen om högsta byggnadshöjd. En byggnad med inredd vind kan ha en exakt lika hög taknock som en med två våningar - det är ingen skillnad på en 3,2 m hög våning plus 0,7 m inredd vind eller 2,6 m våning + 1,3 m förhöjt väggliv.

Att Klippan 4 kan få en något större byggrätt med ett friliggande garage/förråd bedöms som rimligt eftersom det är den största fastigheten i kvarteret.

Lantmäteriet tycker inte att det är lämpligt med en bestämmelse som hänvisar till dagens fastighetsindelning och den hänvisningen tas därför bort.

Högsta byggnadshöjd för garage/förråd är 3,0 m och därmed kan inte två våningar byggas.

Bestämmelsen med prickmark finns kvar vilket innebär att byggande inte kan ske där.

Byggande enligt Attefallsregler kan inte anges i detaljplan. En eventuell ansökan prövas av nämnden/bygg och vissa krav ska vara uppfyllda.

Det översiktsplanen anger för Lövekulle är "Område med detaljplan". Det finns inga inriktningar för byggnadsareor eller antal våningar.

Planbeskrivningen hänvisar till plan- och bygglagen 4 kap 34 §. I denna anges att en betydande miljöpåverkan kan medföras om planen tillåter t.ex. industriändamål, köpcentrum eller hotellkomplex vilket det inte alls handlar om här.

Den föreslagna byggnaden påverkar utsikten exakt lika mycket som det som kan byggas enligt gällande plan (byggnadshöjden är oförändrad). Det är bara en liten del av utsikten från Lövekulle 1:38 som påverkas och nybyggnaden planeras mer än 50 m från huvudbyggnaden på 1:38. Av en 180-gradig utsikt från uteplatsen skulle en byggnad enligt planförslaget täcka drygt 10 grader, dvs drygt 5%. Det är också den enda lämpliga byggplatsen på Klippan 4.

6. Ägare till Lövekulle 1:71

Vi motsätter oss förslaget att medge större byggrätt på fastigheten Klippan 4. Nuvarande detaljplan har i drygt 20 år styrt bebyggelsen som finns idag. En förändring som medger större byggnader kommer att påverka områdets karaktär negativt. Det finns en påtaglig risk att dessa byggnader kommer att ”sticka ut” i förhållande till befintlig bebyggelse.

7. Ägare till Lövekulle 1:236

Samrådstiden pågick 15 mars - 15 april, därefter började granskningstiden 16 april och pågår till 3 maj. Den 24 april fick jag information om planförslaget levererat till min brevlåda i Weston, MA, USA. Det finns inget som visar att avsikten var att skicka med flygpost. Som ägare borde jag blivit kontaktad per e-post (SBK har adressen).

Ett antal fastighetsägare nord och ost om planområdet tycks inte ha blivit kontaktade angående planändringen. Varför har SBK valt en så begränsad tolkning av vilka som berörs?

Jag kan inte tänka mig att processen för planändringen följer intentionerna i plan- och bygglagen och därför begär jag att den pågående processen avbryts. En omstartad process måste omfatta alla fastigheter som berörs. En tvåvåningsbyggnad kommer att dominera/ändra Lövekulle. Sett från Semestervägen kommer byggnaden att få en taknock på ca 10 m över vägen (tomten har höjts i den delen).

Jag ifrågasätter att SBK har uppdaterat planförslaget med att Länsstyrelsen inte haft några invändningar och inte göra någon revidering innan granskningstiden. Vad som inte nämns är att minst två fastighetsägare motsatt sig planändringen vilket helt klart inte är en objektiv redovisning av samrådet.

Kommunen ska underrätta de som berörs av förslaget inför granskningen. Jag antar att jag kommer att få den underrättelsen i slutet av maj. Klart oacceptabelt.

Största byggnadsarea för huvudbyggnad samt högsta byggnadshöjd är oförändrad. Det är bara takkupor och frontespiser som kan bli något högre vilket är en liten skillnad mot de takkupor och frontespiser som finns i befintlig bebyggelse. Att ett friliggande garage på 45 kvm tillkommer på en tomt som är 2600 kvm kommer inte heller att ”sticka ut”.

Planavdelningen hade inte kännedom om e-postadressen (till en annan e-postadress vi hade skickades förslaget ut). Den 2 maj skickades svarsmejl till fastighetsägaren med erbjudande om förlängd yttrandetid om ytterligare synpunkter skulle lämnas. Något sådant önskemål har inte inkommit.

Vi har skickat meddelande om planändringen till fastighetsägaren norr om planområdet samt de tre fastighetsägarna öster om. En av dem har kommit in med yttrande.

Enligt SBK har plan- och bygglagen följts. Möjlighet att förlänga yttrandetiden har funnits. Alla fastigheter som är berörda enligt praxis har meddelats. Den föreslagna byggnaden kommer inte att ha högre taknock än vad som tillåts i gällande plan (det finns inga bestämmelser om markhöjder i den planen). Om någon anledning finns till omstart så är det politikerna i samhällsbyggnadsnämnden som får besluta om det.

Enligt plan- och bygglagen behöver inte en samrådsredogörelse göras efter samrådet vid ändring av detaljplan (alla synpunkter redovisas efter granskningen). Att Länsstyrelsen nämns i underrättelsen är ett av motiven för att ingen revidering görs. Det andra är att eftersom SBK inte anser att några större revideringar behövs så kan revideringarna göras efter granskningen.

Fastighetsägaren underrättades dagen efter att e-posten inkommit, dvs 2 maj. Förlängd yttrandetid erbjöds.

1. Länsstyrelsen (i sin helhet)

Granskningsyttrande över detaljplan

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande-grunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

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

Detta beslut har fattats av planhandläggare Johanna Severinsson.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet vidhåller de synpunkter som framfördes under samrådet. Samma synpunkter redovisas igen.

3. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten lämnade synpunkter under samrådet och har inga ytterligare synpunkter i ärendet.

-

Se kommentarer ovan till synpunkterna från samrådet.

Se kommentarer ovan till synpunkterna från samrådet.

Sammanfattning och revideringar

Tio olika yttranden inkom från instanser/sakägare under samråds- och granskningstiden. Med anledning av framförda synpunkter har samhällsbyggnadskontoret gjort en del revideringar av Ändring nr 1 av plankarta (dessutom görs kompletteringar av Ändring nr 1 av planbeskrivning):

Revideringar efter granskning

- Linjen för planområdet ändras till en egenskapsgräns (övriga beteckningar behöver då läggas till)
- Hänvisningen till dagens fastighetsindelning tas bort och istället anges att ett fristående garage eller förråd får uppföras
- Betäckelsen om antal våningar tas bort
- Lagstöd för respektive planbestämmelse redovisas

Sakägare med skriftliga synpunkter som inte tillgodosetts

- Ägare till Lövekulle 1:38 motsätter sig planändringen bl.a. för att byggrätten påverkar sjöutsikten
- Ägare till Lövekulle 1:71 motsätter sig förslaget till större byggrätt
- Ägare till Lövekulle 1:236 begär att planprocessen startas om och anser att en tvåvåningsbyggnad blir alltför dominerande

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att anta detaljplanen.

Avdelningen för samhällsplanering och offentlig utemiljö

Ceciklia Sjölin
Planchef

Hans Nerstu
Planarkitekt