



## Detaljplan för Sollebrunn

Bostäder vid Erskavägen 5, 8 och 9 (Erska 1:11, 1:12 och del av 1:55)

# Granskningsutlåtande

Upprättad 2022-02-16

## Ärendets handläggning

Detaljplan för Sollebrunn, Bostäder vid Erskavägen 5, 8 och 9 (Erska 1:11, 1:12 och del av 1:55) gavs positivt planbesked av samhällsbyggnadsnämnden via delegationsbeslut 2020-04-29. Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheter för ny bostadsbebyggelse längs Erskavägen.

Av planbeskrivningen framgår att kommunen har bedömt att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. Detaljplanen föregås av ett planprogram för Sollebrunns tätort, som antogs av kommunfullmäktige 2021-05-26. Planområdet ligger i Sollebrunn, ca 400 meter väster om torget och strax söder om riksväg 42. De föreslagna bostäderna är tänkta att fördelas på fyra huskroppar, tre väster om Erskavägen och en på den östra sidan. Husen planeras ha tre till fyra våningar, inklusive suterrängvåning och vindsvåningar. Planbestämmelser föreslås för att husen ska ges sadeltak och träfasad med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Allmänheten har getts tillfälle att delta i planprocessen genom ett samrådsmöte (digitalt pga Covid-19) tisdag den 15 juni kl. 18, då minst 8 personer deltog. Kommunen har under arbetet använt Servicekontoret på torget i Sollebrunn, kommunens hemsida och sociala medier som informationskanaler, samt intervjuats i ortspressen.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap § 6, och samhällsbyggnadsnämnden är beslutande nämnd. Samråd skedde 2021-06-01 till 2021-06-25 genom att planhandlingar utsändes till berörda sakägare, länsstyrelsen, lantmäteriet samt övriga berörda remissinstanser. Detaljplaneförslaget reviderades sedan och hölls tillgängligt för granskning 2021-11-24 till 2021-12-08, vilket förlängdes till 2021-12-10 på grund av sen postavgång. Nedan listas de yttranden som inkommit under samrådstiden och granskningen. Yttrandena återges i sin helhet på kommande sidor, ihop med samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer.

## Samråd

### Inkomna yttranden från myndigheter, nämnder m.fl.

1. Trafikverket	2021-06-02	Noteras
2. PostNord	2021-06-10	Noteras
3. Västtrafik	2021-06-21	Kommentar
4. Vattenfall	2021-06-21	Noteras
5. Alingsåshem	2021-06-23	Kommentar
6. Lantmäteriet	2021-06-23	Kommentar
7. Miljöskyddsnämnden	2021-06-24	Kommentar
8. Länsstyrelsen	2021-06-28	Kommentar
9. Alingsås och Vårgårda Räddningstjänstförbund	2021-06-29	Kommentar

### Inkomna yttranden från allmänheten och sakägare

10. Fastighetsägare Erska 2:203	2021-06-09	Kommentar
11. Boende Björnvägen	2021-06-17	Kommentar

## Granskning

### Inkomna yttranden från myndigheter, nämnder m.fl.

1. PostNord	2021-11-25	Noteras
2. Kommunstyrelsen	2021-11-25	Noteras
3. Lantmäteriet	2021-12-01	Kommentar
4. Trafikverket	2021-12-01	Noteras
5. Alingsåshem	2021-12-07	Noteras
6. Västtrafik	2021-12-07	Kommentar
7. Länsstyrelsen	2021-12-09	Noteras
8. Miljöskyddsnämnden	2021-12-09	Noteras

### Inkomna yttranden från allmänheten och sakägare

9. Bjärkelyftet	2021-12-03	Noteras
10. Blivande fastighetsägare Erska 2:203	2021-12-07	Kommentar

Nedan följer de inkomna synpunkterna från samrådet och granskningen. Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer och förslag till åtgärder redovisas i den högra spalten.

## Synpunkter på samrådshandlingen

### 1. Trafikverket

Planområdet är som närmast lokaliserat ca 100 meter från väg 42 för vilken Trafikverket är väghållare. Trafikverket bedömer inte att detaljplaneförslaget påverkar statlig infrastruktur. Trafikverket har därför inga synpunkter på detaljplaneförslaget.

### Kommentarer

*Noteras.*

### 2. PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

*Noteras.*

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

### 3. Västtrafik

Västtrafik ser positivt på utbyggnad i anslutning till befintlig kollektivtrafik. Genom att utveckla bostäder i närheten av befintlig kollektivtrafik ges förutsättningar för att resa hållbart och på så sätt bidra till en hållbar samhällsutveckling. Det är dessutom positivt att etablera nya bostäder i Sollebrunn för att bättra på resandeunderlaget, precis som ni nämner.

Gällande avsnittet om kollektivtrafik så är det att föredra att inte i detalj omnämna avgångstider då de kan ändras i vår årliga trafikplaneprocess. Ett annat sätt att uttrycka det kan vara att säga att det finns avgångar i pendlingslägen som möjliggör skol- och arbetspendling till både Trollhättan och Alingsås. I juni 2022 kommer linje 540 att få en ny linjesträckning och då inte angöra Sollebrunn, den bör således inte omnämnas i denna detaljplan.

*Detta justeras i planbeskrivningen.*

I planhandlingarna framgår att Erskavägen inte omfattas av befintlig plan, Västtrafik vill dock understryka att det är viktigt att ha ett helhetsperspektiv och möjliggöra trygga resor ifrån hem till hållplats. Därför är det viktigt att kommunen tar ett helhetsgrepp och säkerställer att det finns trygga gång- och cykelbanor som möjliggör hållbara resor till närmsta busshållplats. Vi ser positivt på kommunens lokala trafikmål att utveckla cykeltrafiken, återigen är det då viktigt att säkerställa en god infrastruktur. Parkeringsplatser vid de nybyggda bostäderna är en viktig del, men en i övrigt fungerande infrastruktur i tätorten är också en förutsättning för att göra det attraktivt att välja cykeln framför bilen. En bra riktlinje för cykelparkeringarna är också att placera dem närmare bostaden än exempelvis bilparkeringarna, på så vis premieras cykel framför bilen.

*I planprogrammet för Sollebrunn som föregick aktuell detaljplan tas ett helhetsgrepp om gång- och cykelvägar i Sollebrunn för att ge en grund för kommande åtgärder. I denna detaljplan finns en intention om att asfaltera/ grusa en kort sträcka som kopplar ihop en gångväg, i övrigt hänvisas frågan till kommande planering i Sollebrunn eftersom ingen allmän plats ingår i detaljplanen.*

*Noteras, men cykelparkeringar regleras inte i plankartan.*

#### 4. Vattenfall

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

*Noteras.*

#### 5. Alingsåshem

Marken inom planområdet öster om Erskavägen (Erska 1:55) angränsar till Alingsåshems fastighet där vi idag har ett flerbostadshus bestående av radhus.

##### Boendeparkeringen

I Figur 10 "Situationsplan över föreslagen bebyggelse" framgår det att den samlade parkeringen för de 35 lägenheterna kommer att anläggas vid hus D, dvs på ängen som angränsar till våra radhus. Detta kommer generera ökad trafikmängd direkt utanför våra bostäders uteplatser som idag är en lugn och grön yta. Det finns en stor risk att de

12 föreslagna parkeringarna som angränsar till våra bostäder innebär ökad insyn, bländning från bilar samt ger en ökad bullernivå för våra hyresgäster. Önskemål från Alingsåshem är därför att ta bort minst 3 av dessa 12 parkeringar, som ligger närmast vårt radhus och att dessa placeras någon annanstans inom detaljplaneområdet. Förslagsvis längs Erskavägen eller vid hus A, B eller C.

Vi ser gärna att planbeskrivningen kompletteras med idéer om hur boendeparkeringen ska utformas närmast våra bostäder, så att risken för insyn och bländning kan motverkas.

### Gångväg

I planbeskrivningen (sidan 7) föreslås att koppla ihop gångvägen in mot centrum som idag har ett glapp utan asfalt. Det här förslaget kan innebära en försämring för våra hyresgäster på grund av ökad gång- och cykeltrafik utanför deras entréer. Gångvägen används idag för på- och avlastning, hämtning/lämning av färdtjänst samt postgång. Behörig trafik behöver ha samma rättigheter framöver. Viktigt att säkerställa att gångvägen inte blir en genomfart för cyklister för att hindra olyckor.

### Gröna tak

För att kompensera förlusten av grönyta/ängsmark, så är önskemålet att det anläggs gröna tak på exempelvis lägenhetsförråden vid hus D.

## 6. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

### Gränser med 0,025 m kvalitet

Ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god kvalitet (0,025 m), men denna kvalitet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen. Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med kvaliteten 0,025 m. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter inte har god kvalitet. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just kvaliteten 0,025 m, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

*Detaljplanen reglerar inte specifikt var parkeringar får vara och inte, men exploatören har arbetat om sin lösning och tagit bort två parkeringsplatser från denna plats ur förslaget inför granskning.*

*Planbeskrivningen har justerats.*

*Denna mindre åtgärd som föreslås i anslutning till planområdet bedöms inte försämra framkomligheten för behörig trafik, utan främst underlätta för de som redan idag tar denna väg (vägen är upptrampad), även Alingsåshems hyresgäster. Åtgärden är inte tvingande enligt plankartan, utan skulle kräva en överenskommelse mellan fastighetsägarna.*

*Det är en god idé men planerad takvinkel är för brant för gröna tak. Däremot föreslås så kallade "raingardens" som delvis kompenserar förlusten.*

*Eftersom flera av fastighetsgränserna inom planområdet var osäkra har åtgärder vidtagits av kommunen inför granskningen. Tre gränspunkter har mätts in och fyra punkter har transformerats till Rikets koordinater, varpå man såg hög överensstämmelse gentemot äldre förrättningskarta Erska 623 (1983-12-30). Medelfelet på fastighetsgränser och punkter är efter dessa åtgärder satta till 0,05 meter (och inskickade till Lantmäteriet för registrering) i hela planområdet, och planområdesgräns samt användningsgränser har korrigerats.*

## Fastighetsgräns med osäkert läge i anslutning till kvartersmark

I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut i direkt anslutning till gränsen mot Erska 2:28, 2:94, och en outredd samfällighet på Erskavägen. Varken i grundkartan eller i registerkartan finns några inmätta gränspunkter angivna längs denna gräns. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

## Ersättning för minskning av GA

Gemensamhetsanläggningen Sollebrunn ga:3 behöver som en följd av planförslaget omprövas och minskning av de upplåtta områdena behövs, eftersom en del av ga:n blir planlagd för bostäder. Enligt 40a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

## Eventuellt bildande av GA inom kvartersmark

På s. 12 i planbeskrivningen framgår att två nya angöringsgator föreslås inom kvartersmark. Eftersom det hamnar inom kvartersmark, hamnar ansvaret för vägarna på enskilda. Det bör beskrivas ytterligare om det avses att bildas en gemensamhetsanläggning för angöringsgatorna. Om så är tanken, vem ska då ansvara för att initiera och bekosta lantmåteriförrättning?

Delar av planen som bör förbättras

## Exploateringsavtal

På s. 33 framgår att planens genomförande ska regleras med exploateringsavtal, samt kort att avtalet ska reglera hur de kostnader som uppstår i och med plangenomförandet ska fördelas. Det

*Fastighetsbestämning beställdes under våren av fastighetsägaren och gränsmarkeringar i muren återfanns. Se ovan.*

*Ändamålet för gemensamhetsanläggningen Sollebrunn GA:3 är "väg". Erska 1:11 och 1:12 är privata fastigheter redan planlagda för bostadsändamål i gällande detaljplan. Även om GA:3 i registerkartan ser ut att omfatta Erska 1:12 och del av 1:11 orsakas därmed ingen minskning av gemensamhetsanläggningen. Att Sollebrunn GA:3 är en vägförening framgår av planbeskrivningen.*

*Planbestämmelsen g<sub>1</sub> läggs till på plankartan på den befintliga infarten öster om Erskavägen, som blir angöringsgata till den tänkta parkeringen, eftersom det där behöver skapas en gemensamhetsanläggning då infarten delas med grannfastigheten norr om planområdet. Exploatören ansvarar för ansökan om anläggningsförrättning till lantmäteriet, vilken bekostas av de delägande fastigheterna i förhållande till nyttan av gemensamhetsanläggningen. Det går att skapa gemensamhetsanläggningar även i andra delar även utan en planbestämmelse, om behov skulle uppstå.*

bör framgå närmare vilka samtliga kostnader som ska regleras i avtalet. Det bör också tydliggöras vilka konsekvenser det innebär att använda exploateringsavtal i samband med genomförande av planen.

Förslagsvis kan hänvisningar göras till övriga rubriker i planbeskrivningen som tydliggör innehållet i exploateringsavtalet.

### Grundkarta

- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.
- I grundkartan saknas befintlig ledningsrätt och gemensamhetsanläggning. Det bör läggas in för att kunna göra en bedömning av hur rättigheterna påverkas av planförslaget.

### Flytt av VA-ledningar

På s. 33 i planbeskrivningen står att flytt av VA-ledningar ska utföras av kommunen och bekostas av exploitören. Lantmäteriet vill samtidigt upplysa om att när en ledning flyttas, följer inte ledningsrätten med automatiskt. Det innebär att den befintliga ledningsrätten för VA kommer att behöva omprövas för att omfatta det nya läget. Är tanken att exploitören även ska bekosta lantmäteriförrättningen i samband med flytt av VA-ledning? Det behöver tydliggöras.

## 7. Miljöskyddsnämnden

Miljöskyddsnämnden hanterar ärendet via delegation.

Miljöskyddsenhetens synpunkter

### Dagvatten

I dagvattenutredningen som tagits fram inför framtagandet av planprogrammet för Sollebrunn konstateras att utförda analyser inte visar att det finns ett behov av dagvattenutjämning men att utjämningsanläggningar ändå bör anläggas för att minska påverkan på befintligt dagvattensystem. I enlighet med Alingsås dagvattenstrategi redovisas i planbeskrivningen de beräkningar som gjorts kring vilken yta som behöver reserveras inom planområdet för anläggningar med syfte att fördröja dagvatten. Miljöskyddsenheten är positiva till förslaget om så kallade rain gardens som även medför en enklare rening.

*Genomförandebeskrivningen vidareutvecklas i planbeskrivningen.*

*Grundkartan kompletteras med aktualitetsdatum för fastighetsredovisning samt information om ledningsrätt och gemensamhetsanläggning.*

*Tillägg görs i planbeskrivningen om att ledningsrätt för VA-ledning (aktnummer 1582-678.2) behöver omprövas i en lantmäteriförrättning, vilken kommunen ansöker om och exploitören bekostar.*

*Noteras.*

### **Släckvatten**

I planbeskrivningen anges möjliga lösningar för att hantera eventuellt förorenat släckvatten för att förhindra att detta når grundvattnet och förorenar vattentäkten. Dessa förslag är mycket generella och miljöskyddsensheten anser att det i planbeskrivningen bättre behöver redogöras för om och på vilket sätt dessa lösningar är möjliga att genomföra inom planområdet samt hur dessa ska kunna kombineras med föreslagen dagvattenhantering.

*Precisa tekniska lösningar redovisas inte i planförslaget utan bör väljas i projekteringskedet. Planbeskrivningen kompletteras dock med mer information.*

### **Naturvärden och ekosystemtjänster**

På platsen för den aktuella detaljplanen finns det inte några höga naturvärden såsom särskilt känsliga arter eller naturtyper, vilket också framgår i detaljplanen.

Det är mycket positivt att det i planbeskrivningen finns en beskrivning av vilka ekosystemtjänster den befintliga grönytan bidrar med och hur detaljplanen kan bidra till att stärka ekosystemtjänsterna på platsen.

*Noteras.*

### **Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten**

I planbeskrivningen ges en utförlig beskrivning av platsens MKN för vatten och detaljplanens påverkan på recipienterna, både grundvatten och ytvatten, dessutom framgår det tydligt att grundvattnet är dricksvattentäkt för Sollebrunn. Det är positivt att det finns en beskrivning av skyddsåtgärder för att minimera påverkan på grundvattnet under byggtiden. I dagvattenutredningen har det gjorts en bedömning att MKN för Mellbyån inte kommer att påverkas av planens genomförande.

*Noteras.*

## **8. Länsstyrelsen**

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

Länsstyrelsen är positiv till kommunens ambition att utveckla tätorten Sollebrunn, att fler boendeformer skapas samt att den nya bebyggelsen ska utformas med respekt till rådande kulturmiljö. Länsstyrelsen bedömer dock att frågor som berör geoteknik 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

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.

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

Länsstyrelsen bedömer att frågor som berör geoteknik måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

### Geoteknik

Enligt PM Geoteknik är stabiliteten i området tillfredsställande enligt utförda beräkningar under förutsättning att marken ej pålastas med >20 kPa och släntlutningen ej överstiger 1 :4. Vidare anger PM Geoteknik att grundläggning på pålar eller lättfyllning rekommenderas för byggnad D, att övriga byggnader kan grundläggas på plintar eller med metoder för plattgrundläggning. Att all organisk jord inom byggnadsytor och planerade hårdgjorda ytor ska skiftas ur och ersättas med fyllning av friktionsjord eller krossmaterial. Framkommer det efter utredning att det erfordras åtgärder eller restriktion för att marken ska vara lämplig ska dessa regleras i detaljplanen.

Råd enligt PBL och MB

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimatspekter, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

*Se nedan.*

*En planbestämmelse om maximal fasadlängd 16 meter införs för att planförslaget inte ska ge större belastning, eller belasta marken på andra ställen, än det gjorde i sitt skissutförande då den geotekniska utredningen gjordes. En planbestämmelse om maximal släntlutning införs också.*

## Vatten

Ekologisk status för närliggande vattenförekomst Mellbyån är bedömd som måttlig. Status avseende näringsämnen är otillfredsställande.

Den kemisk statusen uppnår ej god status pga. kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerade difenyleter.

Dagvatten kommer hanteras i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och enligt framtagna dagvattenutredning för området enligt samrådsunderlaget. Kommunen har i dagvattenutredningen gjort bedömningen att den planerade exploateringen, undantaget förskolan (som bör förses med utjämningsmagasin), inte kan sägas ge stora förändringar av dagvattenflödena och anses inte ha någon negativ effekt på Mellbyån.

Om kommunen följer de rekommendationer som anges i dagvattenutredningen gällande utjämningsmagasin, behov av rening och lokalisering för att inte öka flödet eller anläggande av nya utlopp i Mellbyån samt de föreskrifter som är fastställda för att skydda grundvattentäkten gör Länsstyrelsen bedömningen att kommunen visat hur planerade åtgärder påverkar möjligheterna att nå uppsatta miljö kvalitetsnormer för vatten.

*Noteras.*

## Kulturmiljö

Detaljplanen rör ett område utmed den gamla landsvägen från Erska by som blivit infart till Sollebrunns tätort från sydväst. Utmed vägen och i dess närhet fanns tidigt bebyggelse i form av gårdar och backstugor och idag är befintligt hus, Erskavägen 9, alldeles intill vägen, en rest av en bondgård på platsen. Gården kan ses som en förlängning av Erska by som idag är av Riksintresse för kulturmiljövården med sin karaktär av oskiftad by. I beskrivningen av den kommunala kulturmiljö som detta riksintresseområde även är, står angivet: Ny bebyggelse bör placeras med stor hänsyn till befintliga värden. Aktuella tomter i föreliggande detaljplan ligger inom kommunal kulturmiljö där värdena handlar om tätorten Sollebrunn med lång tradition som vägskäl som sedan järnvägen anlades växte till ett samhälle med landsbygdsanknuten industri och handel. Bebyggelsen är småskalig och traditionell.

Planbeskrivningen anger som ambition att den nya bebyggelsen ska utformas med respekt till omgivningen och att variation, småskalighet och rumslighet är önskvärt. Planbeskrivningen

påpekar också att illustrationerna inte ska tas för bokstavigt då de inte visar exakt hur byggnaderna kommer att se ut. Trots detta är det svårt att inte befara att planerade byggnader riskerar att förhålla sig för dominant i förhållande till omgivningen. Illustrationerna visar stora tak- och djupvolym som kan upplevas främmande i sammanhanget om man vill värna karaktären av den gamla landsvägen till Erska by, bondgårdsmiljön och infartsvägen till Sollebrunn. Länsstyrelsen ser positivt på att gestaltungsmissigt ge bebyggelsen en nutida utformning men önskar att ovanstående tas i beaktande i regleringen av bebyggelsens volym i detaljplanen.

### Hälsa

Länsstyrelsen instämmer med kommunen att ingen bullerutredning behöver tas fram. Länsstyrelsen anser att förekomsten av förorenad mark är tillräckligt utrett. Teknisk försörjning är beskrivet på ett bra sätt. Kommunen har tillsynen över reningsverket.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

### Kulturmiljölagen

Planområdet berör inga kända fornlämningar. Däremot finns ett flertal fornlämningar och fyndplatser i närområdet och markförhållandena inom planområdet talar för att det kan finnas fler okända fornlämningar. Om en fornlämning eller ett fornfynd skulle påträffas vid grävning eller annat markarbete ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen meddelas (2 kap 10 § KML). Alternativt bör en arkeologisk utredning genomföras för att fastställa eventuell fornlämningsförekomst.

### Markavvattningsföretag

Mellbyån ingår i markavvattningsföretaget Mellbyåns VF 1976. Om dagvatten tillförs ett markavvattningsföretag kan vattenförhållandena förändras så kraftigt att det kan finnas anledning att ompröva dem. Omprövning görs som ansökningsmål till miljödomstolen.

Gör kommunen bedömningen att tillförseln av dagvatten är ringa och att vattenförhållandena inte kommer att förändras nämnvärt bör ändå alla deltagare i markavvattningsföretaget höras för att den enskilda markägaren kan vara motståndare till utsläppet.

*Största tillåtna byggnadsarea har minskats efter samrådet och regleras i granskningen med kvadratmeter istället för procent av fastighetsarean. I den södra delen av planområdet väster om Erskavägen har ett nytt egenskapsområde införts, med en reglering som minskar byggrätten i denna del både på höjden och i dess fotavtryck. Mer prickmark införs också samt en planbestämelse om maximal fasadlängd 16 meter.*

*Noteras.*

*Detta framgår av planbeskrivningen.*

*Kontakt tas med markavvattningsföretaget Mellbyåns VF 1976, och mailadress läggs till i granskningsutskicket.*

Behovsbedömning

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

*Noteras.*

## 9. Alingsås och Vårgårda Räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten har inget att erinra gällande detaljplanen.

Räddningstjänsten anser att textstycken enligt nedan bör uppdateras. Följande texter är förslag på kompletteringar och förändringar.

*Samhällsbyggnadsförvaltningen justerar tacksamt planbeskrivningen enligt räddningstjänstens synpunkter.*

Åtkomlighet för räddningsinsats

Boverkets byggregler anger i BBR 5:72 att byggnader ska vara tillgängliga för räddningsinsatser. I BBR 5:721 anges ett funktionskrav på att avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter.

I detta ärende görs bedömningen att det allmänna gatunätet tillser denna tillgänglighet.

Utrymningssäkerhet

Beroende på kommande byggnadstekniska lösningar så kan det eventuellt bli att Räddningstjänsten ska vara behjälplig med stegutrymning. Vid en eventuell projektering med stegutrymning så är det viktigt att BBR 5:323 uppfylls samt att Räddningstjänsten har rätt förmåga och insatstid. Det är därför viktigt att räddningstjänsten får vara delaktiga i kommande bygglov och startbesked för att säkerställa rätt förutsättningar och förmåga.

Brandvattenförsörjning

För denna typ av bebyggelse gör Räddningstjänsten bedömningen att brandpostnätet ska omfatta brandposter med högst 150 meter mellan brandposterna, samt att lägsta flöde är 10 l / s.

I detta ärende görs bedömningen att befintligt brandpostnät uppfyller detta.

Kontaminerat släckvatten

Vid en eventuell släckinsats finns det en risk att kontaminerat släckvatten når omgivande natur. Då detta område är särskilt känsligt med tanke på dricksvattentäkten under Sollebrunns centrum är det viktigt att det kontaminerade släckvattnet

kan tas omhand på ett effektivt sätt.

Möjliga lösningar för att förhindra att vattenförekomster förorenas kan vara att anlägga dagvattendammar med utjämnande effekt för hantering av nederbörd samt med avstängningsanordning vid utloppet. Med en avstängning enligt illustration i figur 25 kan föroreningar kvarhållas i utjämningsanläggningen och hanteras på lämpligt sätt. Vidare kan diken i områden med genomsläppliga marklager utföras täta med gummiduk för att minska risken att släckvatten infiltrerar ner i grundvattnet.

#### Riskhänsyn

Riksväg 42 är en primärled för transport av farligt gods. Tidigare riskanalys för Sollebrunn visar på att risknivåerna för aktuellt område inte påkallar några riskreducerande åtgärder.

Det finns inga kända verksamheter i närheten av aktuellt planområde som medför en onormal risknivå.

#### 10. Fastighetsägare Erska 2:203, Björnvägen 41

Undertecknad yrkar att samhällsbyggnadskontorets förslag om nytt planbesked angående Erskavägen 5, 8 och 9 (Erska 1:11, 1.12 och del av 1:55) upphävs alternativt revideras totalt.

#### Grund för talan

Detta planbesked ger ett mycket negativt intryck på hela denna del av Sollebrunn. Genom att dela av detta gemytliga samhälle med en gigantisk mur av huskroppar, som redan i folkmun har blivit kallad som "Kinesiska muren". Detta påpekande måste ses som en viktig synpunkt för ett framtida harmoniskt samhälle.

Denna "mur" kommer dela Sollebrunn i ett öster resp väster om muren och ge en "vi och dom känsla" vilket vi alla självklart vill avstyra.

Estetiska och miljö värden som vi i dag ser som en självklarhet i denna del kommer elimineras och försvinna för evigt av detta gigantiska byggkomplex.

Miljöpåverkan för fastighet Erska 2:203 kommer bli betydligt negativ. Med tanke på insyn, buller och förlorad morgon sol och därmed skuggiga tomter.

*Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det finns ett betydande allmänt intresse av att nya lägenheter kan tillkomma i centrala lägen i Sollebrunn. Avvägningar gentemot enskilda intressen är en viktig del i arbetet.*

*Samhällsbyggnadsförvaltningen har studerat påverkan på insyn, buller, förlorad morgonsol och skuggiga tomter, och bedömer att insynsfrågan kräver justering av förslaget. Flera förändringar görs därför inför granskning, se beskrivning och illustrationer nedan.*

Brandrisken mot gäststugan på fastighet Erska 2:203 mot fastighet "HUS C" sträcka S1 ses som överhängande pga det korta avståndet.

Huskropp C ligger alldeles för nära fastighet Erska 2:203 för att området ska uppfattas som "luftigt" se sträcka S2.

Gång cykelväg vid Huskropp C ligger extremt nära fastighet Erska 2:203 vilket kommer leda till diverse olägenheter/oljud se sträcka S3.

Parkering, bilväg och vändplats för samtliga huskroppar A, B och C planeras i direkt närhet till fastighet Erska 2:203 kommer leda till utökad trafik och oljud på alla delar av dygnet.

"Muren/Byggnaden" föreslås att uppföras i två våningar och två inredda vindsplan. Det blir då nästan 15 meter högt som kan jämföras med muren mot Mexico som är på ca 10 meter. Det är beklämmande på alla sätt och vis. Dessutom ska "Muren/Byggnaden" att uppföras i två våningar och två inredda vindsplan, men i verkligheten bli som bilden nedan 3 våningar och en vindsvåning. Detta ger i praktiken en huskropp på 15 meter och rymmer 4 våningar inklusive vindsvåning.

Detta leder självklart till en total försämring för samtliga i det idag gemytliga samhället Sollebrunn.

*Åtgärder för brandsäkerhet hanteras i bygglovsskedet. Det framgår av planbeskrivningen att det är viktigt att beakta brandsäkerheten vid bygglov och genomförande, då avståndet mellan byggnader kan bli mindre än 8 meter. Byggnader ska avskiljas i brandklass EI 60 om det är närmare än 8 meter till närmsta byggnad (BBR 5:611), vilket gäller även mot komplementbyggnader så som en gäststuga.*

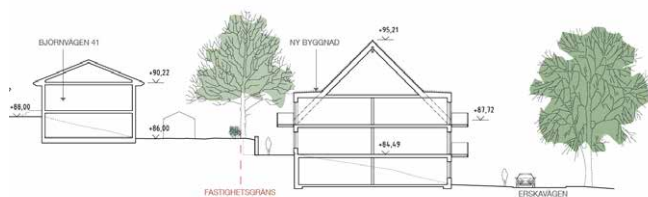
*Inför granskningen har prickmarken mot den nordvästra fastighetsgränsen mot Erska 2:203 ökats från 3 till 8 meter, vilket bedöms ge ett avstånd mellan husen som i högre grad motsvarar avstånden mellan befintliga villor längs Björnvägen. Avståndet mellan huset på Björnvägen 41 till Hus C blir därmed mellan ca 16,5 och 19 meter. I gällande detaljplan för Erska 1:11 finns ingen prickmark mot aktuell fastighetsgräns, vilket gör att ett större avstånd införs med den nya detaljplanen jämfört med byggnation enligt gällande plan.*

*Denna väg, som inte regleras i plankartan utan endast visas i illustrationskartan, är en mindre gångväg för boende. På denna gångväg bedöms det inte bli någon genomfartstrafik av gående eller cyklister, vilket gör risken låg för att den medför betydande störningar.*

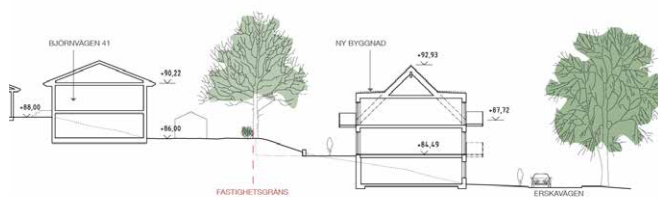
*Nybyggnationens huvudsakliga parkering planeras öster om Erskavägen. Ingen genomfartstrafik kan trafikera angöringsgatan på den västra sidan. Risken för buller och störningar bedöms därför som låg. En parkeringsplats längs angöringsgatan har dock tagits bort inför granskning i exploatörens förslag. Sju parkeringsplatser och en handikapplats återstår, vilka inte kommer att generera så många fordonsrörelser. Exakt var det blir parkeringsplatser regleras dock inte i plankartan.*

*Utifrån dessa synpunkter om för stor påverkan på intilliggande fastighet har det så kallade "Hus C" justerats och blivit motsvarande en våning lägre. Planbestämmelse om nockhöjd på +93,7 meter över nollplanet har införts istället för +95,8, vilket gör att ett nytt hus i den här delen av planområdet blir minst 2,1 meter lägre än i samrådsförslaget. Aktuell byggnad kan därmed byggas med en suterrängvåning, ett fullt plan och en inredd vindsvåning, se illustrationer på nästa sida.*

## Illustrationer av samrådsförslaget



## Illustrationer av granskningsförslaget



*Sektion som visar relationen mellan grannfastigheten i sydväst och "Hus C" i samrådsförslaget respektive granskningsförslaget*



*3D-visualisering som visar relationen mellan grannfastigheten i sydväst och "Hus C" i samrådsförslaget respektive granskningsförslaget (illustrationer på denna sida är gjorda av Malmström Edström arkitekter)*

## 11.Boende på Björnvägen

Vi har några synpunkter kring det nya bygget på Erskavägen! Angående vägen som går upp på Björnvägen så är den tillräckligt trafikerad i dagens läge samt många barn/ungdomar som både cyklar och går där till och från skolan även efter. Det är tillräckligt dåligt när man kör ut från Björnvägen uppe på kullen då sikten är helt skymd, ska de då köras in och ut bilar mitt i backen så blir det väldigt lurigt och stor chans till olyckor bland både bilar och gående/cyklister. Under vintertid är det även väldigt halt i den backen och man har svårt att köra upp där.

Vi är boende på Björnvägen och har bott här i över 30 år, backen har alltid varit farozon. Annars ser allting jättefint ut men infarten önskar vi inte vara inne i backen utan förslagsvis på andra sidan byggnaderna.

*Samhällsbyggnadsförvaltningens trafikplanerare har med anledning av denna synpunkt studerat infarten till angoringsgatan särskilt. Sikten bedöms vara tillräckligt god. Utfarten klassas just som "utfart" och en sikttriangel om 2,5 meter ska därför anordnas, och häckar får vara maximalt 80 cm höga. Eftersom Björnvägen saknar trottoar bör gående och cyklister när så är möjligt hellre använda en annan väg, t.ex. gång- och cykelvägen söder om planområdet.*

# Synpunkter på granskningshandlingen

## 1. PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verk samma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entreplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

## 2. Kommunstyrelsen

Åtgärden bedöms vara av mindre vikt för kommunstyrelsen och yttrandet kan då ske via delegation genom kommunledningskontoret. Kommunledningskontoret anser att planförslaget är i linje med kommunens viljeinriktning för utvecklingen av Sollebrunn.

Kommunledningskontoret har inget att erinra mot planförslaget och ser positivt på den effekt planen förväntas ha på Sollebrunns tätort.

## 3. Lantmäteriet

### **Delar av planen som bör förbättras**

#### **GRUNDKARTA**

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.

### **Delar av planen som skulle kunna förbättras**

#### **UTFARTSFÖRBUD INTE OK I PLANOMRÅDESGRÄNS**

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast

## Kommentarer

*Noteras.*

*Noteras.*

*Angivelser om aktualitetsdatum finns med i grundkartan.*



läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se sidan om stängsel och utfart i PBL Kunskapsbanken.

Kommunen kanske kan utforma planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet

*Utfartsförbudet tas bort i plankartan.*

#### 4. Trafikverket

Planområdet är som närmast lokaliserat cirka 100 meter från väg 42 för vilken Trafikverket är väghållare.

Trafikverket har i ett tidigare samrådsskede yttrat sig: 2021-06-02 (TRV 2021/65614) och hade då inget att erinra.

Trafikverket har inga synpunkter i granskningskedet.

*Noteras.*

#### 5. Bjärkelyftet

Vi ser med tillfredsställelse att de möjligheter till nya bostäder i Sollebrunn som detaljplanen beskriver nu kommer närmare ett realiserande. Med den fina grund som planprogrammet beskriver är detaljplanen en fin konkretisering av de behov av bostäder som finns sedan länge.

Detaljplanen är väl genomarbetad med viktiga aspekter kring omgivande miljö och anpassning till befintlig byggnation i samhället. Vi uppskattar den flexibilitet som finns för typ av hus och att behov kan förändras i ett senare skede. Vi har också uppfattat att samspelet med exploitören har varit konstruktivt och i kreativ anda hitta lösningar som tillfredsställer alla parter.

Vi ser fram mot den fortsatta processen med att skapa dessa möjligheter till fler bostäder i Sollebrunn.

*Noteras.*

#### 6. Alingsåshem

Marken inom planområdet öster om Erskavägen (Erska 1:55) angränsar till Alingsåshems fastighet där vi idag har ett flerbostadshus bestående av radhus.

Alingsåshem motsätter sig förslaget i planbeskrivningen (sidan 8) om att: ”Projektet avser koppla ihop gångvägen in mot centrum som idag har ett glapp utan asfalt, en liten åtgärd för att stärka gång- och cykel i Sollebrunn.” Anledningen är att förslaget innebär en försämring för våra hyresgäster på grund av ökad gång- och cykeltrafik utanför deras entreer. Gångvägen används idag för på- och avlastning, hämtning/lämning av färdtjänst samt postgång. Behörig trafik behöver ha samma möjligheter framöver.

## 7. Västtrafik

Västtrafik ser positivt på utbyggnad i anslutning till befintlig kollektivtrafik. Genom att utveckla bostäder i närheten av befintlig kollektivtrafik ges förutsättningar för att resa hållbart och på så sätt bidra till en hållbar samhällsutveckling. Det är dessutom positivt att etablera nya bostäder i Sollebrunn för att bättra på resandeunderlaget, precis som ni nämner. I juni 2022 kommer linje 540 att få en ny linjesträckning och då inte angöra Sollebrunn, den bör således inte omnämnas i denna detaljplan.

I planhandlingarna framgår att Erskavägen inte omfattas av befintlig plan, Västtrafik vill dock understryka att det är viktigt att ha ett helhetsperspektiv och möjliggöra trygga resor ifrån hem till hållplats. Därför är det viktigt att kommunen tillsammans med Trafikverket tar ett helhetsgrepp och säkerställer att det finns trygga gång- och cykelbanor som möjliggör hållbara resor till närmsta busshållplats där passager över större vägar är särskilt viktigt.

Vi ser positivt på kommunens lokala trafikmål att utveckla cykeltrafiken, återigen är det då viktigt att säkerställa en god infrastruktur. Parkeringsplatser vid de nybyggda bostäderna är en viktig del, men en i övrigt fungerande infrastruktur i tätorten är också en förutsättning för att göra det attraktivt att välja cykeln framför bilen. En bra riktlinje för cykelparkeringarna är också att placera dem närmare bostaden än exempelvis bilparkeringarna, på så vis premieras cykel framför bilen.

## 8. Länsstyrelsen

### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande- grundema i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför

*Formuleringarna tas bort ur planbeskrivningen.*

*Detta justeras i planbeskrivningen.*

*Ett större grepp kring centrala gång- och cykelvägar tas i ett detaljplanearbete för centrala Sollebrunn.*

*Noteras, men cykelparkeringar regleras inte i plankartan.*

inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse 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)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

### Synpunkter på granskningshandlingen

Länsstyrelsens och SGI:s synpunkter avseende geotekniken har hanterats på ett godtagbart sätt.

*Noteras.*

### Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kommunen har hanterat fornlämningsfrågan på ett godtagbart sätt.

*Noteras.*

*Noteras.*

### 9. Miljöskyddsnämnden

Miljöskyddsnämnden har granskat inkommen granskningshandling och har inget att erinra.

*Noteras.*

### 10. Blivande fastighetsägare Erska 2:203, Björnvägen 41

Vi lämnar önskemål och synpunkter, som främst avser Hus C.

- Hus C är för stort. Kommer man från skolan och går till Björnvägen så kommer det finnas ett hus öster om Erskavägen, som är avsevärt mindre form. Likaså Gökvägen som har flertal lägenhetshus som är 2 våningar. Dvs en naturlig trappa om man tittar på hus vid Erskavägen och ner till Gökvägen.

*Fotavtrycket av Hus C minskades med drygt 75 kvadratmeter inför granskningen, och med 2,1 meter i plushöjd, vilket gör att huset får tre bostadsvåningar istället för fyra. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser därmed att en trappstegseffekt åstadkommit gentemot övriga hus i projektet, på ett sätt som ger en lämplig anpassning till omgivningen.*

- Om man står vid vårt hus och tittar öster ut så kommer vi enbart se Hus C. Det kommer bli en negativ dominerade effekt på vår fastighet. Enligt ett utlåtande så förespråkar ni läget med fina vyer och blickar mot Sollebrunn. Så dessa skall tas bort helt för oss? Räcker det inte att 3 hus får dessa möjligheter?

*Vjerna kommer att komma fler till gagn när platsen används till flerbostadshus. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det allmänna intresset i att ta till vara det centrala läget för nybyggnation av lägenheter väger tyngre än det enskilda intresset i det här fallet. Nybyggnationen begränsas av en maximal fasadlängd om 16 meter vilket gör att siktlinjer kommer att finnas kvar mellan husen.*

- Att placera hus C 4,5 m från vägen, 16 m brett och 12,7 m högt. Vid en vägkors med vägyta om cirka 5 m och en alldeles för liten trottoar på 1 m. Det kommer upplevas inträngigt. Varför 3D simulerar man inte den vyn?

- Vi vill inte ha långsida mot långsida, vi önskar ha gavelspets mot nordväst för att undvika total insyn. Vårt vardagsrum, entreplan och inglasat uterum med stora fönster ligger mot erskavägen på hög höjd. Att de ska bli ett hus 8 m från tomtgräns i samma höjd med balkong finner vi obekvämt.

- Om man ska bo i arbetsbyggen så önskar vi såklart att ha det så långt bort som möjligt. Kolla tex stadsskogen i Alingsås som byggs kontinuerligt, det är belysning på dygnet runt. Oregelbundna arbetstider och mycket trafik med olika hantverkare, projektledare och olika besiktningar som skall göras vid olika moment. Därför tycker vi placering av hus C blir för nära. Och önskar ett mindre hus för snabbare process. Det är trots allt 187 kvm 4,5 m från väg, 8 m från vår tomt och i 3 plan.

- Vi undrar hur allt är tänkt, vi upplever att hela projektet är baserat på byggherrens önskemål, där kvantiteter (antal lägenheter) är viktigast. Det känns som många regler tummas på för att få genom detta projekt. Som tex att placera hus så nära Erskavägen.

- Vi hade utgått från att projektet skulle bli enligt era ord ”intentionen att foga en ny årsring till Sollebrunns bebyggelse, genom en nybyggnation av sin egen tid med respekt till omgivningen” - Respekten för hus till Björnvägen existerar inte, vi har valt våra hus för de vackra vyer som finns, att se morgonsolen lysa upp. Att titta till Torp en kall

*Inför granskningsförslagets anpassning av Hus C simulerades flera vyer som arbetsmaterial, och gemensamma platsbesök gjordes, vilket resulterade i den minskning av Hus C som gjorts, se s. 15.*

*Plankartan reglerar inte gavelns riktning. Inför granskningen ökades prickmarken mot den nordvästra tomtgränsen från 3 till 8 meter, vilket gav ett avstånd mellan husen som i högre grad motsvarar avstånden mellan befintliga villor längs Björnvägen. Avståndet mellan huset på Björnvägen 41 till Hus C blev då mellan ca 16,5 och 19 meter, vilket bedöms som tillräckligt. I gällande detaljplan för Erska 1:11 finns ingen prickmark mot aktuell fastighetsgräns, vilket gör att ett större avstånd införs med den nya detaljplanen jämfört med byggnation enligt gällande plan. Bedömningen som gjordes inför granskning kvarstår inför antagandet av planen, med tillägg av en planbestämmelse, p1, en placeringsbestämmelse som anger att byggnad ska placeras parallellt med Erskavägen. Denna ökar avståndet något mellan aktuell fastighet och Hus C, vilket minskar insynen.*

*En byggprocess kan upplevas störande för närboende men pågår under en begränsad period. Byggnadsarean i denna del av plankartan tillåts maximalt bli 195 kvadratmeter inklusive komplementbyggnad. Hus C planeras av exploatör att byggas enligt illustrationen på nästa sida med ett fotavtryck om ca 155 kvadratmeter.*

*I ett detaljplanearbete görs avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen. En exploatörs idéer prövas och anpassas för att bli en lämplig markanvändning. I Sollebrunn behövs nya lägenheter, och enligt översiktsplanen ska nya bostäder planeras i centrala och kollektivtrafikhäna lägen. Att åstadkomma många lägenheter på den här platsen, men i rimlig anpassning till omgivningen, har därför varit en central fråga i arbetet. Detaljplaneprocessen styrs av flera lagrum och inga regler tummas på. 4,5 meter till fastighetsgräns är praxis från byggnadsstadgan som gällde fram till 1987.*

vinterdag. Men nu vill man tumma på regler för att sätta 4 höga hus till liv. Vi vill ha lägenheter men inte enligt kvantitetsmål.

#### Förslag:

- Kan man ändra placering och flytta husen och kanske ställa LGH FRD nedanför vårt hus istället?

- Kan Hus C ha mindre takvinkel, låglutande tak? Just nu är inte husen öht anpassade för övrig omgivning förutom tomten. Så ska det avvika så stort som nu så kan ni likväl bygga det med låglutande tak eftersom vind inte får inredas på hus C.

- Begränsad byggnadshöjd för hus C. Förslagsvis 5,5 m. För att undvika ett hus som dominerar över Gökvägen, hus öster i T korsen, hus i tomtgräns till Björnvägen.

- För allas trevnad vore det lägligt att placera husen vid sidan om alla hus som ligger vid Björnvägen. Blivande grannar önskar nog inte titta på oss såväl som vi inte heller vill titta på dem.

- Samma byggnadshöjd som vårt hus, för att få en naturlig "trappa" då det ligger ett 1,5 plans hus nedanför öster om Erskavägen.

- Våra önskemål berör endast att två lägenheter tas bort från hus C, dvs totalt 33 lägenheter istället för 35. En väldigt liten kompromiss i detta fall.

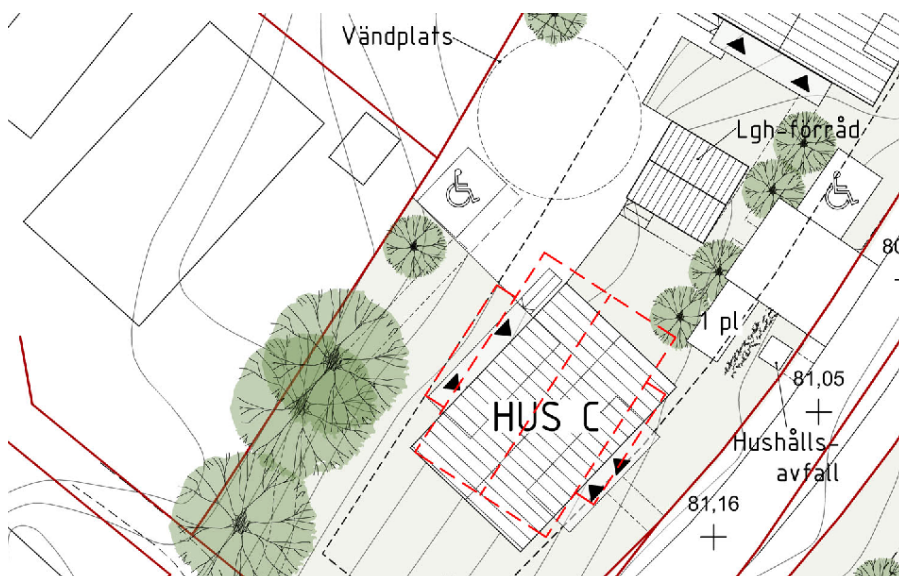
*Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att anpassning till omgivande bebyggelse gjorts i rimlig utsträckning genom planbestämmelser om utnyttjandegrad, höjder och utformning så som fasadmateriell och takvinkel.*

*Inför granskningen diskuterades olika placeringar av komplementbyggnader för att minska omgivningspåverkan av Hus C. Den lösning som illustrationerna visar bedöms ge den bästa helhetslösningen, även utifrån parkering, angöring, avfallshantering med mera.*

*Takvinkeln bedöms inte lämplig att reglera ytterligare än i ett spann mellan 30-45 grader. Samma reglering för hela planområdet bedöms ge bäst helhetsintryck.*

*Den anpassning av höjden som gjorts inför granskningen bedöms vara en tillräcklig anpassning till omgivande bebyggelse.*

*För närboende kommer byggnation enligt planförslaget innebära en förändring gentemot tidigare, dock bedöms den inte vara betydande. De nya bostäderna ger upphov till viss insyn som inte har funnits tidigare. Ett flertal justeringar av planförslaget gjordes efter samrådet med anledning av inkomna synpunkter om insyn. En ytterligare justering som görs inför antagandeskedet är att planbestämmelsen p1 läggs till, som anger att byggnad ska placeras parallellt med Erskavägen, se bild. Denna införs i hela planområdet för att skapa en god generell helhetsverkan genom att relatera husen till gaturummet, samt specifikt för att minska insyn mot intilliggande fastighet i sydväst. En illustration som visar maximal utbyggnad av planförslaget i aktuell del av planområdet läggs till i planbeskrivningen under Konsekvenser.*



*De streckade röda linjerna visar utbyggnad av "Hus C" utan effekten av planbestämmelsen p1, med p1 blir samtliga fasader parallella med Erskavägen (illustration Malmström Edström arkitekter).*

## Sammanfattning

### Revideringar efter samrådet

Under samrådstiden inkom elva yttranden, varav sju stycken föranledde revideringar av plankartan och planbeskrivningen inför granskning. Med anledning av framförda synpunkter har samhällsbyggnadsförvaltningen gjort följande revideringar:

- Justering av antal parkeringsplatser vid fastighetsgräns i planbeskrivningen, samt tillägg om hänsynstagande till intilliggande bostäder.
- Tillägg i planbeskrivningen om åtgärder för noggrannare fastighetsgränser, samt justeringar av planområdesgräns och användningsgräns i plankartan. En uppdaterad grundkarta togs också fram.
- Planbestämmelsen g<sub>1</sub> läggs till på plankartan för att tydliggöra att en gemensamhetsanläggning behöver skapas för den befintliga infarten öster om Erskavägen, samt beskrivning i planbeskrivningen.
- Genomförandebeskrivningen har förtydligats.
- Omformuleringar och förtydligande av texter i planbeskrivningen om åtkomlighet för räddningsinsats, utrymningssäkerhet, brandvattenförsörjning, kontaminerat släckvatten, riskhänsyn och brandsäkerhet.
- Planbestämmelser om maximal fasadlängd 16 meter samt maximal släntlutning om 1:4 införs.
- Planbestämmelsen e<sub>1</sub> ändras till att utgå ifrån kvadratmeter byggnadsarea istället för procent av fastighetsarea inom användningsområde och anges till 700, 195 samt 460 kvadratmeter.
- Planbestämmelsen e<sub>2</sub> stryks och ersätts med e<sub>2</sub> om maximal fasad 16 meter exklusive balkong.
- Ett nytt egenskapsområde införs i södra delen av planområdet väster om Erskavägen för att kunna justera planbestämmelserna för denna bygggrätt i syfte att minska omgivningpåverkan.
- Prickmark breddas och läggs till längs flera fastighetsgränser i syfte att minska omgivningpåverkan.
- Planbestämmelse om nockhöjd på +93,7 meter över nollplanet införs istället för +95,8, vilket gör att ett nytt hus i den delen av planområdet blir minst 2,1 meter lägre, än i samrådsförslaget.

Följande justeringar har gjorts, som inte föranletts av några synpunkter:

- Planbestämmelsen e<sub>3</sub> som reglerar nybyggnation även om det skulle bli parhus eller villor införs och formuleringen av e<sub>1</sub> anpassas.
- Utfartsförbud införs.
- Planbestämmelser om högsta nockhöjd och placeringsbestämmelser för komplementbyggnader införs.
- Beskrivningar om befintliga träd har utvecklats i planbeskrivningen.

För övrigt har förtydliganden samt redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivning och plankarta.

### Revideringar efter granskningen

Under granskningen inkom tio yttranden, varav tre stycken föranleder revideringar av planförslaget.

Med anledning av framförda synpunkter har samhällsbyggnadsförvaltningen gjort följande revideringar av plankartan och planbeskrivningen inför antagande:

- Utfartsförbudet tas bort ur plankartan, med anledning av att planområdet ej gränsar till allmän plats.
- Formuleringar om ihopkoppling av en gångväg tas bort ur planbeskrivningen.
- Placeringsbestämmelsen p<sub>1</sub>, som anger att byggnad ska placeras parallellt med Erskavägen, införs i hela planområdet för att skapa en god helhetsverkan genom att relatera husen till gaturummet, samt för att minska insyn mot intilliggande fastighet i sydväst. En illustration som visar maximal utbyggnad av planförslaget i aktuell del av planområdet läggs till i planbeskrivningen under Konsekvenser.

Inför granskningen har också en justering gjorts i formuleringen av detaljplanens syfte, från samrådets ”att pröva ca 35 lägenheter i flerbostadshus längs Erskavägen” till ”att skapa möjligheter för ny bostadsbebyggelse längs Erskavägen” i granskningen. Detta har gjorts för att inrymma detaljplanens möjlighet att också medge villor och parhus, i ett tänkt scenario där någon annan bygger ut hela, eller delar av, detaljplanen.

För övrigt har förtydliganden samt redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivning och plankarta.

## Kvarstående synpunkter

För att ha rätt att överklaga en plan ska man som sakägare ha lämnat skriftliga synpunkter antingen i samrådet eller i granskningen. Sakägarna listade nedan har lämnat sådana synpunkter som inte tillgodosetts. De som kommunen anser har tillgodosedda synpunkter är inte medräknade nedan och kommer inte att sändas en besvärshänvisning, (det brev som förklarar hur man överklagar).

Sakägare med skriftliga synpunkter som inte tillgodosetts efter granskning

- Fastighetsägare Erska 2:203
- Blivande fastighetsägare Erska 2:203

Planenheten

Elif Koman André  
Tf. Planchef

Lovisa Grahn  
Planarkitekt

