

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Kantsten
- ÅKERN Kvarternamn
- 5 Fastighetsbeteckning.
- Mellerud 2:1 —
- Byggnader, karterade efter husliv
- Byggnader, karterade efter takkontur

Grundkartan upprättades genom plottning ur kommunens digitala kartdatabas. Ajourförd i berörda delar i oktober 2019.

Koordinatsystem: SWEREF99 12 00
Höjdsystem: RH2000

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA Gata
- GÅNG Gångväg
- P-PLATS Parkeringsplats
- PARK Park

Kvartermark

- B Bostäder
- C Centrumverksamhet i begränsad omfattning och med ringa omgivningspåverkan i bostadshusets bottenvåning

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Byggnadsomfattning

- e₁ En- och tvåbostadshus samt radhus: Högst 25 % av fastighetens area får byggas eller högst 250 kvadratmeter
- e₂ Flerbostadshus: Högst 40 % av fastighetens area får byggas
- Marken får inte förses med byggnad
- Högsta nockhöjd i meter
- Högsta byggnadshöjd i meter

Stängsel och utfart

- Körbar förbindelse får inte anordnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år

Ändrad lovplikt

- a₁ Marklov krävs för fällning av träd

Markreservat

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Upplysningar

- Tomtindelingsplanen (akt 15-MES-517) för kvarteret Ugglan upphävs i sin helhet i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft
- Vid Utformning av området ska ett 100-årsregn beaktas och det ska bevakas i den fortsatta projekteringen
- Detaljplanen är framtagen med stöd av Plan- och bygglagen 2010:900 (PBL)

GENERELLA EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Källare får inte finnas, PBL 4 kap 16 § 1
- Grundkonstruktionen ska utföras radonskyddad, PBL 4 kap 16 § 1
- Lågsta överkant på översvämningstålig grundmur eller bottenplatta ska vara 0,3 meter över anslutande gatunivå eller medelmarknivå, mätt inom en radie av 15 meter runt byggnaden, PBL 4 kap 16 § 1
- Löst liggande rivningsavfall i marken ska avlägsnas före byggnation, PBL 4 kap 12 § 1
- Dagvatten ska fördröjas på egen fastighet, PBL 4 kap 12 § 1
- Minst 50 % av fastighetens area ska utföras med vattengenomsläppligt material, PBL 4 kap 16 § 1 ut p.
- Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap 16 § 1
- Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap 16 § 1
- Om bostadens enda uteplats ligger inom 20 meter från Odengatan och Storgatans gatunivå respektive 10 meter från Örgatan och Bragegatan gatunivå ska uteplatsen förses med avskärmning från trafikbuller, PBL 4 kap 12 § 2

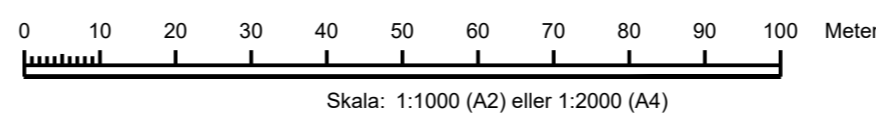
Till planen hör:

- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Skuggstudie
- Illustrationskarta 1
- Illustrationskarta 2
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Geoteknisk undersökning
- Trafikbullerutredning
- Miljöteknisk markundersökning

Detaljplan för Kv. Ugglan

Ugglan 8, 9, 10, 11, 13 och Erlandsrud 2:2

Melleruds kommun	Västra Götalands län	Beslutsdatum	Instans
ANTAGANDEHANDLING		Godkännande	BN
		Godkännande	KS
Upprättad: Januari 2019	Reviderad: December 2019	Antagande	KF
		Laga kraft	KF



Jan Skeppstedt
Plan- och byggarkitekt

Jonas Söderqvist
Kart-/GIS-ingenjör





**MELLERUDS
KOMMUN**



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Kv. Ugglan



ANTAGANDEHANDLING

Upprättad december 2019

Laga kraft 20XX-XX-XX



Kommunstyrelseförvaltningen
Tillväxtenheten

Postadress: 464 80 Mellerud Besöksadress: Storgatan 13
Tfn: 0530-180 00 E-post: kommunen@mellerud.se Orgnr: 212 000-1488
www.mellerud.se

Innehållsförteckning

INLEDNING/BAKGRUND	1
Uppdrag	1
Planens syfte och huvuddrag	1
Läge, areal och markägoförhållanden	1
Handlingar	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	3
Riksintressen	3
Översiktliga planer	3
Detaljplaner	3
Planprogram	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	4
Natur	4
Kulturmiljö	5
Geotekniska förhållanden	5
Friytor, lek- och rekreationsområden.....	6
Bebyggelse.....	6
Bebyggelse.....	6
Stads- och landskapsbild.....	8
Service	8
Gator och trafik.....	9
Gång- och cykeltrafik	9
Kollektivtrafik	9
Biltrafik och gator	9
Parkering för bil och cykel.....	9
Hälsa och säkerhet.....	11
Buller	11
Luft.....	11
Solförhållanden / skuggning.....	11
Översvämningsrisk.....	12
Radon	12
Markföroreningar	12
Skredrisk	13
Räddningstjänsten	13
Teknisk försörjning.....	14
Vatten och avlopp.....	14

Dagvatten	14
Elförsörjning	15
Uppvärmning	15
Brandvattenförsörjning	15
Avfall	15
Bredband	15
Sociala konsekvenser	15
Barnperspektiv	15
Jämställdhet	16
Tillgänglighet	16
Trygghet	16
MILJÖBEDÖMNING	17
Förenlighet med Miljöbalken	17
Miljömål	17
Nationella miljömål	17
Bedömning av miljöpåverkan	17
Avvägningar enligt Miljöbalken	18
Miljökvalitetsnormer, 5 kap Miljöbalken	18
Inledning	19
Organisatoriska frågor	19
Planförfarande	19
Tidsplan	19
Genomförandetid	19
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	19
Ekonomiska frågor	20
Planläggningskostnad	20
Kostnader för infrastruktur	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
MEDVERKANDE	22

BILAGA

Skuggstudier

INLEDNING/BAKGRUND

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade den 2018-05-09 § 93 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta handlingar för ny detaljplan för kvarteret Ugglan i Melleruds tätort.

Kommunstyrelsen beslutade även att denna detaljplan ska antas av kommunfullmäktige.

Detaljplanen tas fram med ett så kallat standardförfarande i enlighet med *Plan- och bygglagen 2010:900*.

Planens syfte och huvuddrag

Samtliga flerbostadshus i kvarteret Ugglan är rivna och marken, som ägs till största del av Melleruds kommun, är numera helt obebyggd förutom två stycken radhus i den västra delen av kvarteret, som är privatägt. Den gällande detaljplanen från 1970 är otidsenlig och medger endast bostadshus med exakt den placering som de rivna husen hade.

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra etappvis utbyggnad av bostäder av olika typer och därmed göra området attraktivt för exploatörer och boende med olika behov och önskemål.

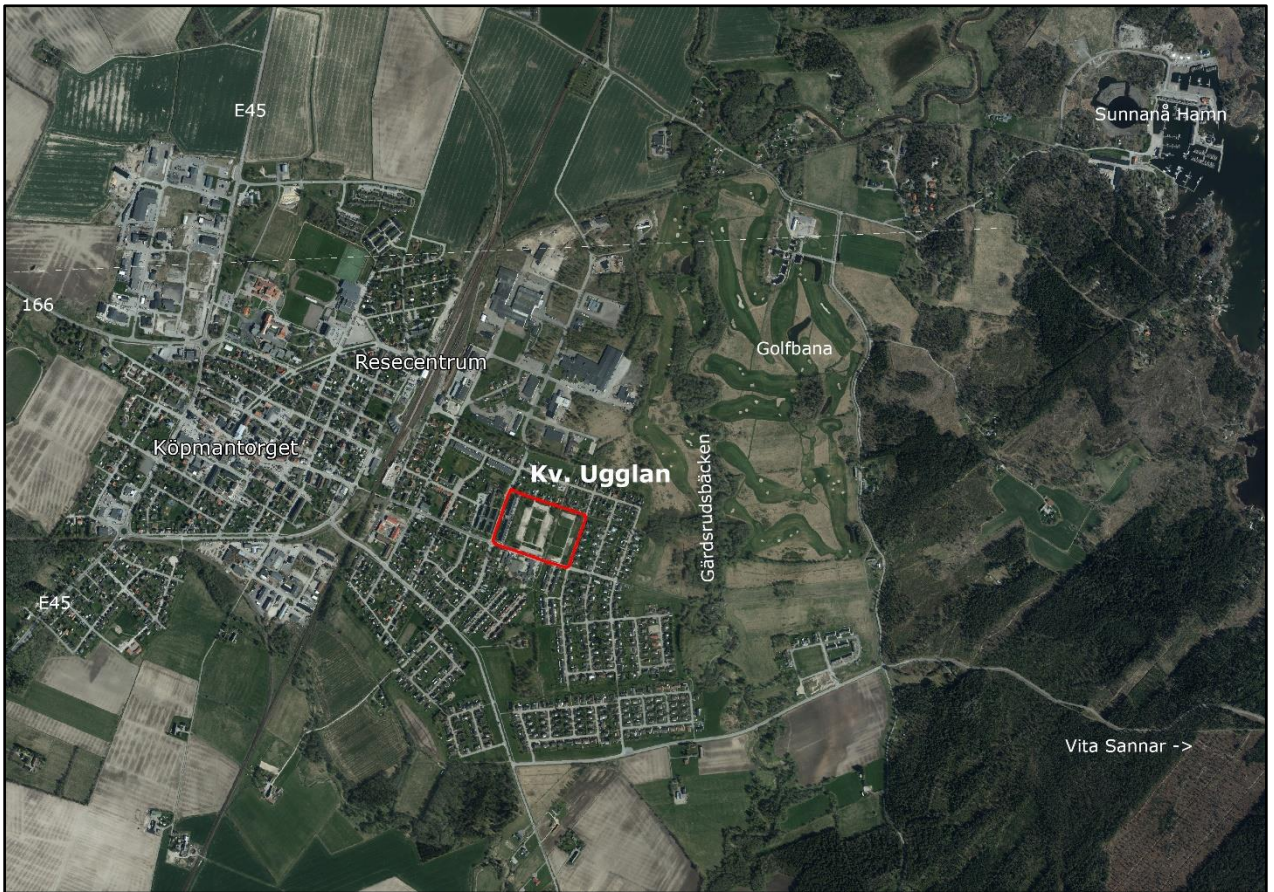
Samtidigt ska den tomtindelingsplan från 1967 som gäller för kvarteret Ugglan upphävas. Tidigare var tomtindelingsplaner obligatoriska för att kunna bilda fastigheter inom stadsplanelagda områden. När tomtindelingsplanen tillkom råde helt andra förhållanden och är idag en otidsenlig reglering av markindelning.

Läge, areal och markägförhållanden

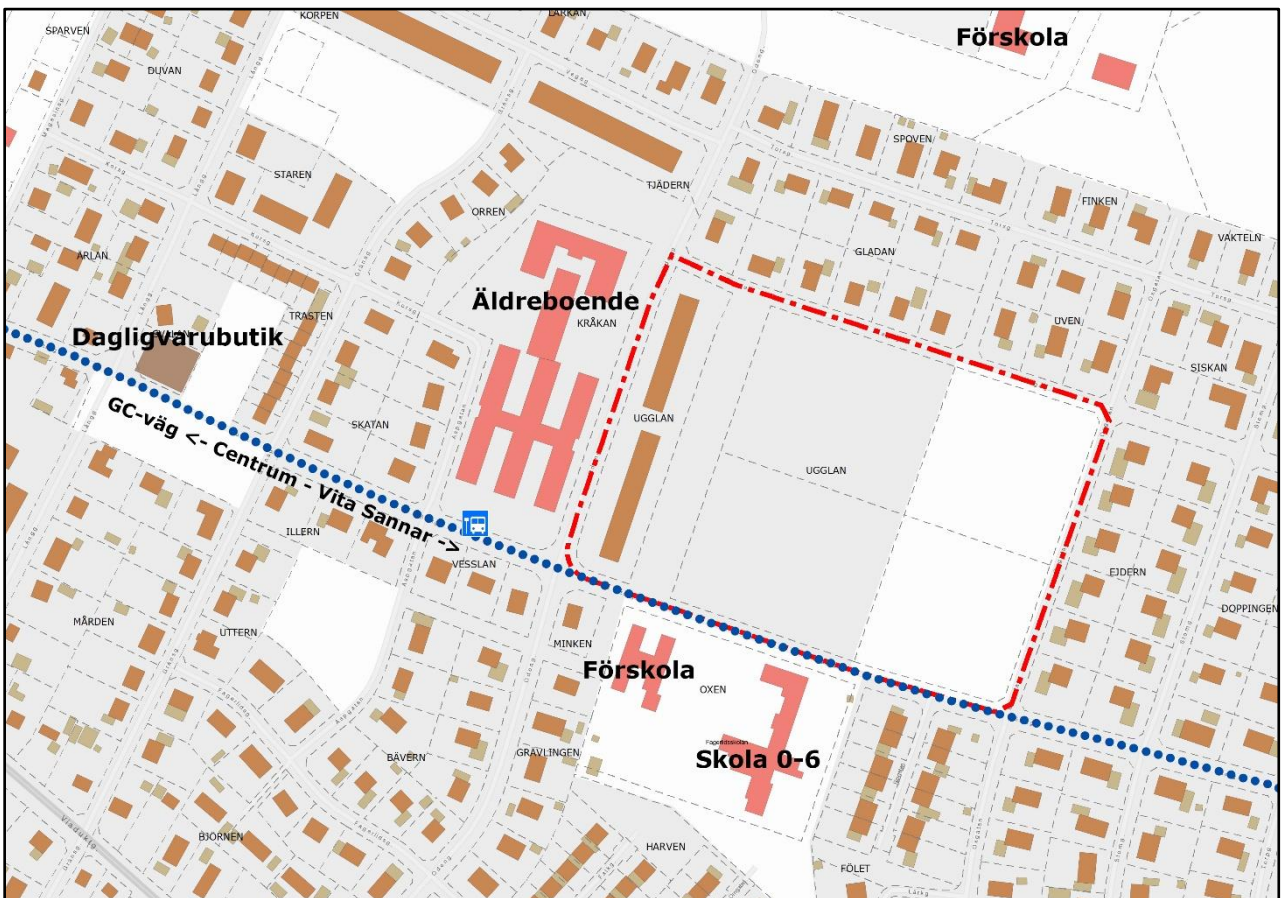
Det aktuella området är beläget i östra delen av Melleruds tätort omslutet av befintliga bostadsområden. I direkt anslutning till planområdet ligger Fagerlidshemmet i väst och Fagerlidsskolan och Markusgårdens förskola i söder. Inom cirka 1 kilometer från planområdet nås Melleruds centrum, Tågstationen med resecentrum och Rådahallen.

Planområdet omfattar fastigheterna Ugglan 9, 10, 11, 13 samt del av fastigheten Erlandsrud 2:2 som samtliga ägs av Melleruds kommun och Ugglan 8 som ägs av en bostadsrättsförening.

Det aktuella planområdet omfattar cirka 45 000 kvadratmeter.



Melleruds tätort



Berörda fastigheter

Handlingar

Detaljplanen utgörs av:

- Plankarta i skala 1:1 000 (A 2 format) med planbestämmelser

Till planen hör:

- Planbeskrivning, denna handling
- Illustrationskartor
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar:

- Geoteknisk undersökning
- Bullerutredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Tomtindelningsplan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för försvarsmakten, stoppområde för höga objekt.

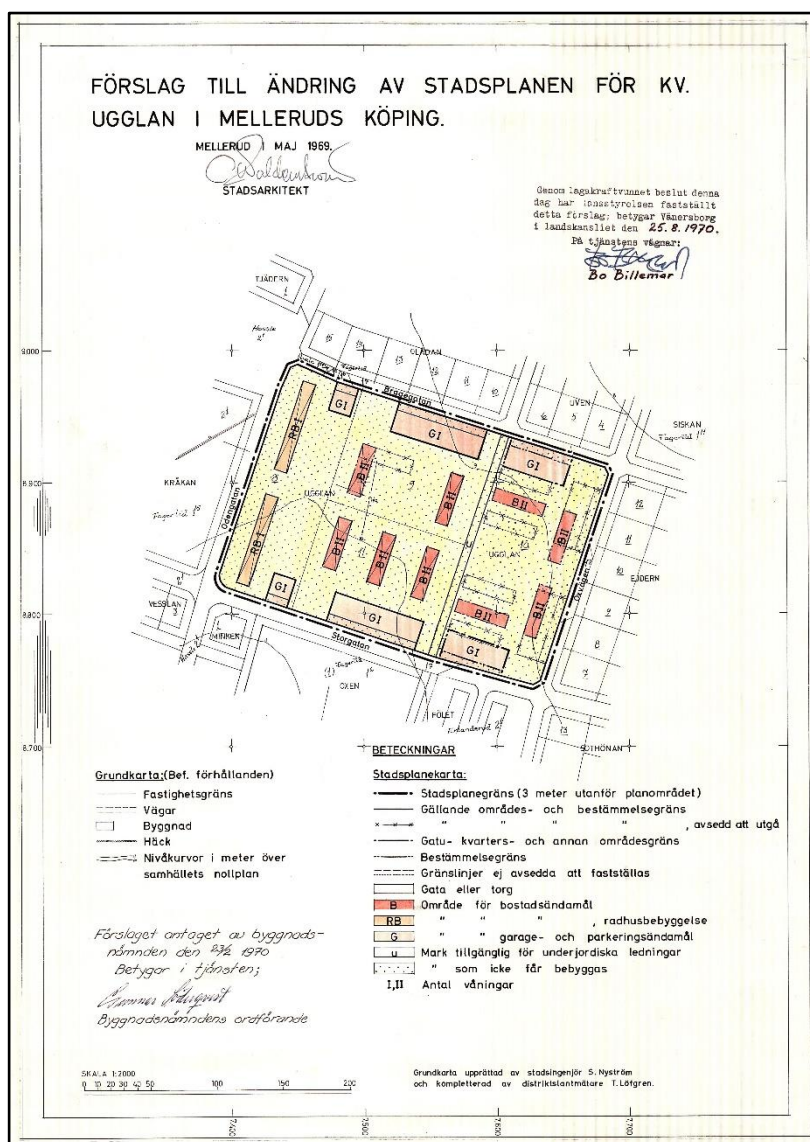
Översiktliga planer

Gällande översiktsplan för Melleruds kommun vann laga kraft 2010. För utvecklingen av Melleruds tätort hänvisar översiktsplanen till den fördjupade översiktsplanen för Melleruds tätort, som anger pågående markanvändning för den detaljplanelagda delen av Melleruds tätort.

Planförslaget bedöms vara förenligt med båda de översiktliga planerna.

Detaljplaner

Idag omfattas kvarteret Ugglan av en stadsplan från 1970. Stadsplanen anger användningen bostäder, planen är överdrivet styrande avseende husplacering mm. Angränsande stadsplan (från 1966) anger bostadsändamål samt Allmänt ändamål (skola).



Befintlig stadsplan

Planprogram

Planprogram har inte upprättats för planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Förutsättningar

Hela området var fram till mitten av 1960-talet jordbruksmark, se flygfotografi! Under senare delen av 1960-talet uppfördes tvåvånings flerbostadshus på området, dessa hus är sedan några år tillbaka rivna. Större delen av planområdet utgörs idag av en plan yta, med gräs- och grusytor, som sluttar mot nordost. I planområdets västra del finns två enplansbyggnader (radhus) med tillhörande trädgårdar. Denna del avskiljs från det övriga planområdet genom en remsa med glest placerade lövträd.

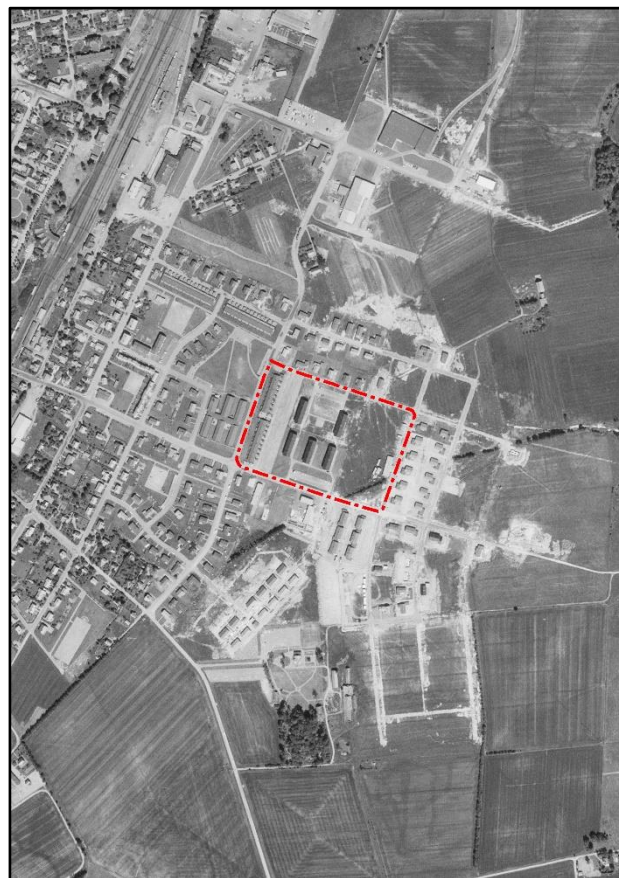
Områdets naturvärde bedöms som ringa.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att bostadsbebyggelse med tillhörande parkeringsytor och grönytor uppförs på hela planområdet, frånsett remsan med träd i väster som behålls. En planbestämmelse om marklov för trädfällning har därför lagts in på plankartan.



Ortofoto 1961



Ortofoto 1971

Kulturmiljö

Förutsättningar:

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Sweco har utfört en geoteknisk undersökning i området (2018). Översta skiktet i området består av fyllnadsmassor och grusig mulljord med ca 0,2 till 0,4 m mäktighet, följt av lerig torrskorpesilt ner till ca 1,5 m djup. Fyllning utgörs i huvudsak av grusig sand. Under dessa skikt ner till ca 10 meters djup återfinns siltig lera och lera. Leran underlagras av fast till mycket fast friktionsjord.

Planförslag och konsekvenser

I den geotekniska rapporten bedöms att inga hinder avseende de geotekniska förutsättningarna finns för detaljplanens genomförande. Grundläggning av större byggnader ska till följd av sättningsrisk ske med djupgrundläggning med spetsbärande pålar. I samband med projekteringskedet, då byggnadens laster och läge är kända, ska erforderlig kompletterande geoteknisk undersökning utföras.

Friytor, lek- och rekreationsområden

Förutsättningar

Planområdet omges av bebyggelse i form av villor, äldreboende och skolanläggning. Cirka 500 m öster om planområdet finns ett grönområde med skogspartier längs Gärdsrudsbacken som gränsar till golfbanan

Planförslag och konsekvenser:

Inom planområdet föreslås att bostadsnära lekplatser och andra mötesplatser placeras i området.

Markpartiet med träd i planområdets västra del läggs in i planen som allmän platsmark PARK. Genom detta säkerställs markens tillgänglighet för omkringboende.

Bebyggelse

Bebyggelse

Förutsättningar:

Planområdet omges i norr och söder av villabebyggelse i 1 – 1½ våning. I söder finns skolbyggnader i en våning samt i väster ett äldreboende i en våning. I planområdets västra del finns två enplansbyggnader med totalt 17 radhuslägenheter. Tidigare fanns på det övriga planområdet 9 st. flerfamiljshus i två våningar, med totalt ca 85 lägenheter. Det innebär att det tidigare fanns sammantaget strax över 100 lägenheter i kvarteret Ugglan.

Planförslag och konsekvenser:

Användningarna bostäder (B) samt centrumverksamhet (C) i begränsad omfattning föreslås inom planområdet. Planförslaget medger en sammanlagd byggnadsarea om högst 40 % av respektive tillkommande bostadsfastighets area vilket överslagsmässigt motsvarar ca 110 bostadsenheter. Planen möjliggör för mindre flerbostadshus, men även friliggande villor och grupphusbebyggelse i form av parhus och radhus. Planen medger nockhöjder på 13 m resp. 10 m med byggnadshöjd 7 m, vilket motsvarar 4 resp. 2–2,5 vån.



Idébild från Liljewall arkitekter



Exempel på bebyggelse som planförslaget möjliggör inom planområdet



Exempel på bebyggelse som planförslaget möjliggör inom planområdet

Stads- och landskapsbild

Förutsättningar:

Planområdet omges av låg enplansbebyggelse i form av villor, skollokaler och äldreboende. Taken är företrädesvis utförda som sadeltak med måttlig taklutning och belagda med mörka betongpannor. Fasaderna är utförda med rött fasadtegel, vit mexisten eller ljusmålad träpanel.

Den tidigare bebyggelsen inom planområdet bestod av tvåvåningsbyggnader.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget medger bebyggelse i 2 våningar respektive 3 – 4 våningar i planområdets centrala del för att betona en centralpunkt i området och möjliggöra variation.

Hela denna del av Melleruds tätort upplevs som väldigt "platt" och likformig, varför ur stadsbildssynpunkt bebyggelsen i kv. Ugglan med fördel kan utföras något högre för att ge kvarteret en egen identitet som avviker och berikar hela området. Till den egna identiteten bidrar också förslaget på trädplantering utmed omgivande gator.



Foto på befintliga villor i omkringliggande område

Service

Förutsättningar:

Avståndet till Melleruds centrum med dess omfattande utbud av olika sorters service är cirka 900 m. Inom 300 m finns en dagligvarubutik, dessutom gränsar planområdet till Fagerlidsskolan med årskurs F-6 samt förskolan Markusgården. Omedelbart väster om planområdet ligger äldreboendet Fagerlidshemmet.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget innehåller byggrätter för nya bostäder vilket ger ett ökat underlag för att behålla och utveckla befintlig service i närområdet. I planområdets mittdel tillåts service och handel i begränsad omfattning och med ringa omgivningspåverkan i bostadshusens bottenvåning. Exempel på verksamheter är frisör, pizzeria, närbutik mindre kontor, samlingslokal. Användningsbestämmelsen B (bostäder) kompletteras här med C₁ (centrumverksamhet i begränsad omfattning och med ringa omgivningspåverkan i bostadshusets bottenvåning).

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar:

Utmed planområdets södra del passerar gång- och cykelvägen mellan Melleruds centrum och Vita Sannars bad- och friluftsområde vid Vänerkusten. Förutsättningarna för gång- och cykeltrafik är mycket goda.

Planförslag och konsekvenser:

GC-vägen mellan Melleruds centrum och Vita Sannar påverkas ej av planförslaget. I förslaget till detaljplan är inlagt gångväg som allmän platsmark utmed gatorna norr, öster och söder om planområdet för att förbättra ytan för trottoar och indirekt även gatuparkering.

Kollektivtrafik

Förutsättningar:

Inom 900 m från planområdet ligger Melleruds resecentrum med hållplats för fjärr- och lokalbussar samt tågstopp för fjärr- och pendeltåg mot Trollhättan/Göteborg söderut respektive Åmål och Karlstad norrut. Pendeltågstrafiken har ökat i betydelse under senare år.

På Storgatan ca 100 m väster om planområdet finns busshållplats för linje 710 och 720, det är även en Närtrafikållplats (beställningstrafik).

Förutsättningarna för att nyttja kollektivtrafik bedöms vara goda.

Biltrafik och gator

Förutsättningar:

Området nås med bil i huvudsak från Odengatan, varifrån man väljer Storgatan eller Bragegatan.

Planförslag och konsekvenser:

För att förbättra trafikmiljön omkring kv. Ugglan anger planen en ny yta för gångtrafik utmed befintliga gator. Melleruds kommun planerar även att anlägga någon typ av farthinder på Storgatan på delen utmed skolområdet. I anslutning till gatuhörnen anger planen utfartsförbud av trafiksäkerhetsskäl.

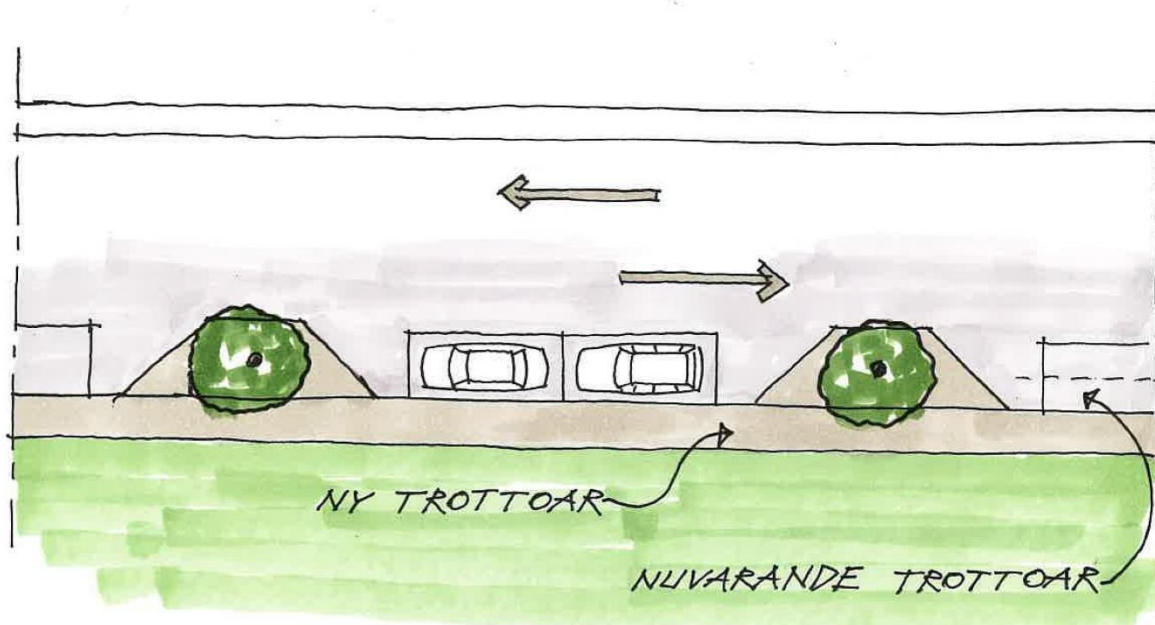
Parkering för bil och cykel

Förutsättningar:

För omkringliggande villabebyggelse sker parkering på den egna fastigheten med viss komplettering med gatuparkering. Personalen på Fagerlidsskolan har under senare år nyttjat en tidigare bostadsparkering i kv. Ugglan.

Planförslag och konsekvenser:

I detaljplanen föreslås en parkeringsyta i områdets södra del, denna parkering är avsedd som personalparkering för personalen på Fagerlidsskolan och Markusgården. I övrigt förutsätts att bil- och cykelparkering sker på kvartersmark (den egna fastigheten) med minst 1 bil p-plats/lägenhet. Besöksparkering kan ske utmed angränsande gator då befintliga trottoarer kan flyttas in på nuvarande kvartersmark och därmed ge bättre plats för gatuparkering.



Illustrationsskiss på parkering längsmed gator



Idébild från Liljewall arkitekter

Hälsa och säkerhet

Buller

Förutsättningar:

En bullerutredning avseende ljudnivåer från vägtrafik och järnväg har utförts av Akustikverkstan (2018). Utredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån ligger under 60 dBA inom kvarteret och uppfyller därmed Trafikbullerförordningens riktvärde för bostäder. Vägtrafik på lokalgatorna kan dock ge upphov till maximala ljudnivåer som riskerar att tänga förordningens riktvärden för uteplats nära gatorna (inom 10 – 20 m från gatumitt). Speciellt för bostäder som ligger längs med Storgatan och Odengatan rekommenderas därför att en uteplats placeras i ett skyddat läge från gatubuller.

Planförslag och konsekvenser:

Om bostadens enda uteplats ligger inom 20 m från gatumitt på Odengatan och Storgatan respektive 10 m från gatumitt på Bragegatan och Ovgatan, ska uteplatsen förses med avskärmning från trafikbuller. Huskroppar kan bilda avskärmning liksom plank och tät vegetation.

Luft

Förutsättningar:

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Följande ämnen har störst betydelse: kvävedioxid (NO₂), kolväten, inandningsbara partiklar (PM 10) samt bensen.

Planförslag och konsekvenser:

Den trafikökning som blir resultatet av den föreslagna byggnationen bedöms medföra en marginell ökning av kvävedioxid- och PM 10-halterna. Gällande miljö kvalitetsnormer för luft överskrids inte.

Solförhållanden / skuggning

Förutsättningar:

Grundkrav på solljus i bostäder finns i Boverkets Byggregler BBR, dock anges inga konkreta mängder. Viss vägledning ger dock Boverkets skrift Solklart, som rekommenderar att bostäder bör vara utan skugga minst 5 timmar mellan klockan 9 och 17 under vår- och höstdagjämning (20 mars och 22 september).

Planförslag och konsekvenser:

Utförda skuggstudier visar att omkringliggande bebyggelse endast marginellt kommer att påverkas av de föreslagna byggrätterna inkl. fyravåningshus i planområdets mittdel. Se bilaga Skuggstudier! Skuggstudierna visar skuggor som uppkommer med maximalt tillåten hushöjd (enligt planbestämmelserna) i planområdet.

Översvämningsrisk

Förutsättningar:

Det finns inga vattendrag inom eller i närheten till planområdet. Planområdet är inte utsatt för risk för översvämningsrisk. Risken för översvämningsrisk i samband med häftiga regn och skyfall beaktas vid utformning och dimensionering av dagvattenssystemet.

Radon

Förutsättningar:

Radonmätning har utförts (2018). Utifrån dessa mätningar av radonhalten i markluften klassas marken som normalradonmark.

Markföroreningar

Förutsättningar:

En miljöteknisk markundersökning av området har utförts av Sweco Environment AB. Undersökningen visar att jorden inom planområdet inte innehåller några förhöjda halter av analyserade ämnen jämfört med Naturvårdsverkets riktvärden. Däremot bör de begränsade partierna med nedgrävt rivningsmaterial (blåbetong, eternitplattor mm) i anslutning till platserna för de gamla huskropparna, sorteras och fraktas bort före kommande byggnation. Detta gäller även det lilla område där säckar med vitt pulver har påträffats i marken.

Av de på platsen tidigare uppförda flerbostadshusen och numera rivna, hade sju av bostadshusen källare. Källargrundplattorna, med rester av källarväggar, till dessa rivna hus har lämnats kvar i marken på ca 80 cm djup.

I samrådsyttrande från Dalslands Miljö- och energikontor uttrycktes farhågor för att de kvarvarande betonggrundkonstruktionerna kan innehålla eller vara behandlade med ämnen som kan utgöra en risk för miljö och hälsa. I yttrandet nämndes särskilt betongens krominnehåll och den tjära som betongen förmodligen är bestruken med.

Sweco Environment AB har därför kompletterat sin miljötekniska markundersökning genom att ta upp prover av de gamla betongväggarna och bottenplattorna. Proverna visar att betongen är bestruken med någon typ av tjärliknande färg. Sweco har analyserat färgen och jämfört resultatet med Naturvårdsverkets riktvärden för förorenad mark i områden avsedda för känslig markanvändning t ex bostäder och skolor. Riktvärdena anger förekomsten av aromatiska kolväten (PAH) som delas upp i tre undergrupper. Swecos analysresultat visar att det är endast undergruppen PAH H där värdet från färgen marginellt överskrider Naturvårdsverkets riktvärden. Representativa jordprover i närheten av betonggrunderna uppvisar inga PAH-värden som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden.

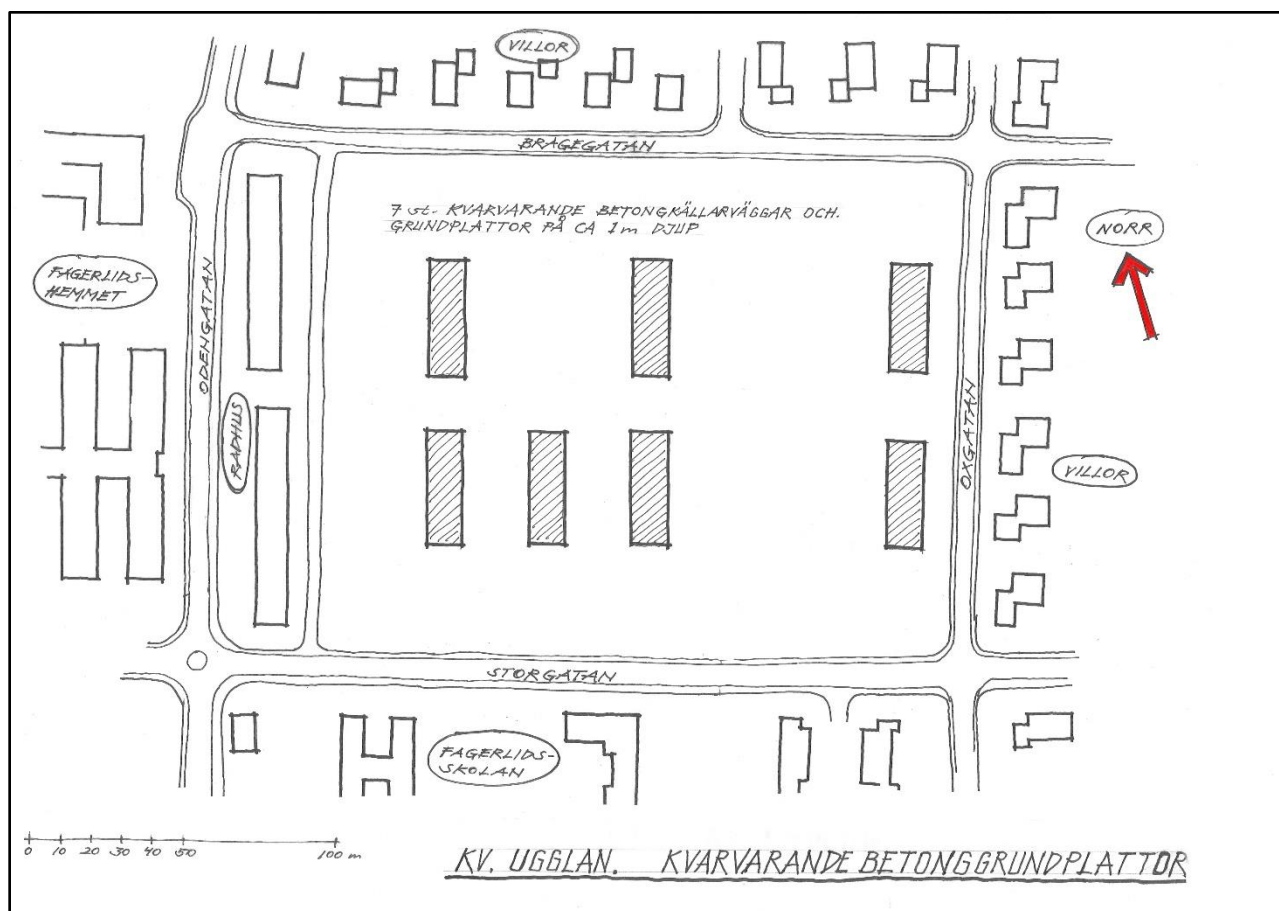
Sammantaget bedömer därför Sweco att det inte finns några risker med att lämna kvar de bestrukna betongkonstruktionerna i marken. Se bifogad Kompletterande miljötekniska markundersökning!

I frågan om betongens krominnehåll konstaterar Sweco att det är vanligt att krom blandas in i betongen som tillsatsmedel, för att ge betongen vissa värdefulla egenskaper. Sweco konstaterar också att betong är ett väl beprövat och erkänt byggmaterial som används i t ex vattenverk och dricksvattenkasuner, utan att några farliga ämnen har urlakats från betongen.

Eventuell urlakning av till exempel krom från betongen uppkommer då betongen krossas och det skapas nya brottytor. I kv. Ugglan har betonggrundkonstruktionerna funnits på plats i många år och Sweco bedömer därför att eventuell urlakning av krom är mycket liten och inte utgör någon risk för miljö och hälsa.

Planförslag och konsekvenser:

Kvarlämnat löst liggande rivningsavfall i marken så som armeringsjärn, betongklumpar och kakelrester skall omhändertas och fraktas bort till lämplig deponi innan marken bebyggs. En planbestämmelse om detta införs på plankartan. Säckarna med vitt pulver har avlägsnats från platsen under hösten 2019 genom kommunens försorg. Större betongkonstruktioner (betonggrundplattor och källarväggar) kan däremot lämnas kvar i marken.



Kvarvarande betongkonstruktioner i mark

Skredrisk

Förutsättningar:

I den geotekniska undersökningen konstateras att inom planområdet föreligger ingen risk för ras eller skred.

Räddningstjänsten

Förutsättningar:

Insatstiden för Räddningstjänsten understiger 10 min till planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar:

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i och i anslutning till planområdet.

Planförslag och konsekvenser:

Bebyggelsen i planområdet ansluts till det kommunala ledningsnätet som är dimensionerat för bebyggelse i kv. Ugglan. Inom kvartersmark tryggas ledningarnas placering genom att u-områden läggs in på plankartan.

Dagvatten

Förutsättningar:

Dagvatten betecknar regnvatten som samlas eller rinner på markytan och i stora mängder kan ställa till problem med översvämningar och bidra med förgiftning av vattendrag. På grund av klimatförändringar förväntas flera perioder med långvarig och kraftig nederbörd, vilket ökar dagvattnet. Därför är det viktigt att inför planläggningen söka hållbara lösningar på dagvattenhanteringen. Melleruds kommuns grundinställning är att dagvattnet i möjligaste mån ska omhändertas lokalt.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Marken inom planområdet består till stor del av lera, varför markens infiltrationsförmåga är begränsad. Marken inom planområdet sluttar mot nordost, höjdskillnaden mellan högsta punkten i sydväst och lägsta punkten i nordost är ca 2,3 m.

Planförslag och konsekvenser:

Vid utformning av området ska ett 100-årsregn beaktas och detta ska bevakas i den fortsatta projekteringen.

För att reducera mängden dagvatten till ledningssystemet vid stora nederbördsmängder införs en planbestämmelse om att dagvatten ska fördröjas på egen fastighet. Detta kan ske genom att använda takbeläggning som fördröjer regnvattnet t ex sedum, nedgrävda dagvattenmagasin i marken eller markutformning med fördröjningsmagasin i försänkningar. Dessutom förses planen med en planbestämmelse om att minst 50 % av fastighetsarean inom kvartersmark skall utföras med vattengenomsläppligt material.

Om större parkeringsytor anläggs i området bör dagvattnet (som ej infiltreras) från dessa anslutas till oljeavskiljare. Ytterligare faktorer som bidrar till en hållbar dagvattenhantering är förekomsten av träd som binder och förbrukar en stor mängd regnvatten. Därför är planens intention att träd planteras på allmän platsmark (vid gatuparkering) samt att beviljat marklov krävs för att fälla träd inom den del av planområdet som är Park. Storleken på bebyggd yta begränsas dessutom genom en planbestämmelse.

För att säkra byggnaderna vid stora nederbördsmängder bör byggnaderna utföras med färdig golvnivå i bottenplanet minst 30 cm över anslutande gatunivå eller medelmarknivå, mätt inom en radie av 15 m runt byggnaden. Källare medges inte.

Vid exceptionella nederbördsmängder kommer angränsande gator att tjänstgöra som avledare av vatten – i huvudsak Bragegatan – som för vattnet vidare till Gärdsrudsbacken.

Elförsörjning

Förutsättningar:

För distributionsnätet svarar Vattenfall Eldistribution.

Uppvärmning

Förutsättningar:

Det kommunala fjärrvärmenätet finns framdraget till planområdet.

Planförslag och konsekvenser:

Fastigheter inom planområdet som innehåller ett flertal bostadsenheter ansluts lämpligen till fjärrvärmenätet.

Brandvattenförsörjning

Förutsättningar:

I anslutning till planområdet finns brandposter, dels vid Bragegatan och dels vid Storgatan.

Avfall

Förutsättningar:

I Melleruds kommun hämtas källsorterat avfall vid respektive fastighet. De fraktioner som inte hämtas genom kommunens försorg lämnas vid återvinningscentralen.

Planförslag och konsekvenser:

Sortering av avfall sker inom kvartersmark. Framkomligheten för renhållningsfordon bevakas i bygglovsskedet. Möjlighet finns för att installera ett underjordiskt sophanteringssystem.

Bredband

Förutsättningar:

Fiber är framdraget till planområdet.

Postdistribution

Förutsättningar:

Postnord har samhällets uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten, vilket bl.a. innebär att det är Postnord som ska godkänna placering och utförande på postmottagningsfunktionen. Postnord kräver för en effektiv postdistribution att postlådor placeras samlade vid infarten till nya villa och radhusområden.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

Förutsättningar:

2010 beslutade Sveriges Riksdag om en ny strategi för att tillämpa FN:s konvention om barns rättigheter. Där fastslås bland annat att barnperspektivet ska ligga med i den kommunala planeringen.

Förutsättningarna för att skapa en god boendemiljö – utifrån ett barnperspektiv – inom planområdet är goda.

Planförslag och konsekvenser:

Utemiljön mellan bostadshusen ska utformas med beaktande av barns behov (2 kap. 7 § PBL).

Jämställdhet

Förutsättningar:

I PBL:s portalparagraf slås fast att syftet med bestämmelserna i PBL är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden för människorna.

Planförslag och konsekvenser:

Planförslaget innebär att olika former av boende kan integreras och uppföras inom planområdet: enfamiljshus, grupphus och flerfamiljshus med äganderätt, bostadsrätt eller hyresrätt. Då omkringliggande bebyggelse består av enbostadshus med äganderätt är det önskvärt att hyresrätter eller kooperativa hyresrätter uppförs på planområdet för att därigenom långsiktigt få en bra social sammansättning av denna del av Melleruds tätort.

Tillgänglighet

Förutsättningar:

Enligt PBL ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. I stort har planområdet goda naturliga förutsättningar för att tillhandahålla en god tillgänglighet eftersom området är relativt plant utan några större höjdskillnader eller barriärer.

Planförslag och konsekvenser:

Bebyggelsen och utemiljön ska utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten redovisas i samband med bygglov/byggnmälan.

Trygghet

Förutsättningar:

Planområdet är av begränsad storlek och omges av villagator med normal gatubelysning. Området upplevs som lugnt och tryggt.

Planförslag och konsekvenser:

Intentionerna i planförslaget är att området byggs ut etappvis i mindre enheter, där de boende lär känna varandra. Utemiljön mellan husen ska utformas så att miljön lockar till utevistelse, vilket erfarenhetsmässigt ger en allmän känsla av trygghet. Parkeringar och gång- och cykelvägar ska utformas med god belysning och utan skymmande vrår och buskage.

MILJÖBEDÖMNING

Förenlighet med Miljöbalken

Enligt PBL 2 kap ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken ska tillämpas.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. Miljöbalken.

Miljömål

Nationella miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt. Några av de miljömål som är särskilt angelägna för Melleruds kommun kommenteras nedan med avseende på planförslaget.

Begränsad klimatpåverkan

- Gång- och cykelavstånd till centrum, skolor och resecentrum med kollektiva transportmedel ger förutsättningar för minskat trafikarbete.

Giftfri miljö

- God dagvattenhantering bidrar till att minska föroreningar i sjöar och vattendrag.

God bebyggd miljö

- Befintliga system och investeringar avseende gatunät, service, ledningsnät mm utnyttjas väl.
- Goda gång- och cykelförbindelser, närhet till centrum, skolor, fritidsaktiviteter mm kan bidra till ett minskat bilåkande.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål och bidrar till att uppfylla miljömålen.

Bedömning av miljöpåverkan

Enligt PBL 4 kap 34 § samt ändringarna i 6 kapitlet Miljöbalken (2017:955) och miljöbedömningsförordningen (2017:966) ska detaljplaner, vars genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan, bedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Under framtagandet av aktuellt planförslag har en behovsbedömning gjorts för att bedöma om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

I denna detaljplan finns följande skäl till att inte gå vidare med en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning:

- Planområdets ringa omfattning
- Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte Natura 2000-område
- Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte negativt de nationella eller regionala miljö- och folkhälsomålen
- Det som föreslås kommer inte att medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser
- Detaljplanen följer intentionerna i Melleruds översiktsplan

Ställningstagande

Mot bakgrund av ovanstående ställningstaganden bedöms detaljplanens genomförande inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning av planen behöver därmed inte genomföras och behov av att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning finns inte.

Samråd med Länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt i denna fråga.

Avvägningar enligt Miljöbalken

Miljö kvalitetsnormer, 5 kap Miljöbalken

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Planförslagets påverkan: Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

Bedömning MKN för vatten

Recipienten för dagvattnet från planområdet är Vänern. Vattnet i Vänern har måttlig ekologisk status. Dagvattnet inom planområdet ska så långt möjligt tas om hand lokalt och fördröjas innan det når det kommunala ledningsnätet respektive, vid exceptionella vattenmängder, gator och diken som leder till Gärdsrudsbacken. Eventuella större parkeringsytor förses med oljeavskiljare.

Gärdsrudsbacken har måttlig ekologisk status. Genom de uppräknade åtgärderna för dagvattenhantering bedöms bäckens ekologiska status påverkas ytterst litet av den nya detaljplanen.

Gärdsrudsbacken mynnar i Holmsån som i sin tur rinner ut i Vänern. Sammantaget rinner vattnet i ett öppet system på en tämligen lång sträcka innan recipienten nås. Därmed förhindras att eventuella föroreningar når Vänern.

Möjliga verksamheter inom planområdet bedöms ha begränsad miljöpåverkan på dagvattnet. Detaljplaneförslaget anses därför inte medföra att Gärdsrudsbackens respektive Vänerns ekologiska status försämras. God dagvattenhantering bidrar till att minska föroreningar i sjöar och vattendrag.

GENOMFÖRANDE

Inledning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Förslag till detaljplan handläggs enligt reglerna för ett (standardförfarande) enligt PBL 2010:900. Samråd sker med kommunala organ, statliga myndigheter, intresseorganisationer samt berörda sakägare. De som har invändningar mot detaljplaneförslaget ska därför lämna in skriftliga synpunkter under samrådstiden och/eller granskningstiden. Om inga erinringar inkommer mot detaljplanen kan den antas. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet.

Tidsplan

Överklagas detaljplanen förlängs handläggningstiden.

Preliminär tidplan:	Samråd:	feb.	2019
	Granskning	nov.	2019
	Antagande:	jan.	2020
	Laga kraft:	feb.	2020

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med detaljplanen. Under genomförandetiden får inte detaljplanen ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren/exploatören har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Det är kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark. Melleruds kommun ansvarar för anläggande, drift och underhåll av anläggningar inom mark för gångväg och parkering. Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder på kvartersmark. Kommunen svarar för allmänna vatten och avloppsledningar.

Ansvarsfördelningen sammanfattas i nedanstående tabell:

<i>Anläggning</i>	<i>Genomförandeansvarig</i>	<i>Driftansvarig</i>
<u>Allmänna platser</u>		
GATA	Melleruds kommun	Melleruds kommun
PARKERING	Melleruds kommun	Melleruds kommun
GÅNGVÄG	Melleruds kommun	Melleruds kommun
Gatubelysning	Melleruds kommun	Melleruds kommun
Vatten-, dagvatten- och avloppsledningar	Melleruds kommun	Melleruds kommun
El	Vattenfall	Vattenfall
Bredband	Skanova	Skanova
<u>Kvartersmark</u>		
B	Fastighetsägare	Fastighetsägare
C	Fastighetsägare	Fastighetsägare

Ekonomiska frågor

Konsekvenser för Melleruds kommunen

Sammanfattningsvis står Melleruds kommun för kostnader förenade med framtagandet av detaljplanen, utbyggnad av infrastruktur på allmän plats samt de kostnader som uppkommer vid lantmäteriförrättning när allmän platsmark avstyckas från kvartersmark. Kommunen erhåller intäkter genom försäljning av kvartersmark och i samband med att bygglov beviljas och planavgift tas ut.

Konsekvenser för exploatören/fastighetsägaren

Sammanfattningsvis bekostar exploatören/fastighetsägaren ledningsdragningar och fördröjningsanläggningar av dagvatten på egen fastighet. Anläggningsavgifter för vatten- och avlopp kommer att tas ut enligt den kommunala VA-taxan. En planavgift tas ut enligt fastställd plantaxa i samband med bygglov. Vid köp av kvartersmark av Melleruds kommun står köparen för eventuella förrättningskostnader.

Planläggningskostnad

Kostnader förenade med planläggningen bekostas av Melleruds kommun och återfinansieras sedan genom planavgift vid beviljat bygglov.

Kostnader för infrastruktur

Planområdets placering inom tätorten innebär att befintlig infrastruktur och service kan utnyttjas, vilket innebär en lägre resursanvändning och därmed en god totalekonomi.

Detaljplanens genomförande innebär kommunala kostnader för utbyggnad av gångvägar samt parkering. Varje fastighetsägare bekostar ledningsdragning på den egna tomten. Samtliga fastighetsägare bekostar och ansvarar för anläggningar för fördröjning av dagvatten inom tomtmark. Kostnader för underhåll av gångvägar, parkering samt gemensamma vatten- och avloppsledningar, belysning etc. som föränleds av plangenomförandet bekostas av Melleruds kommun.

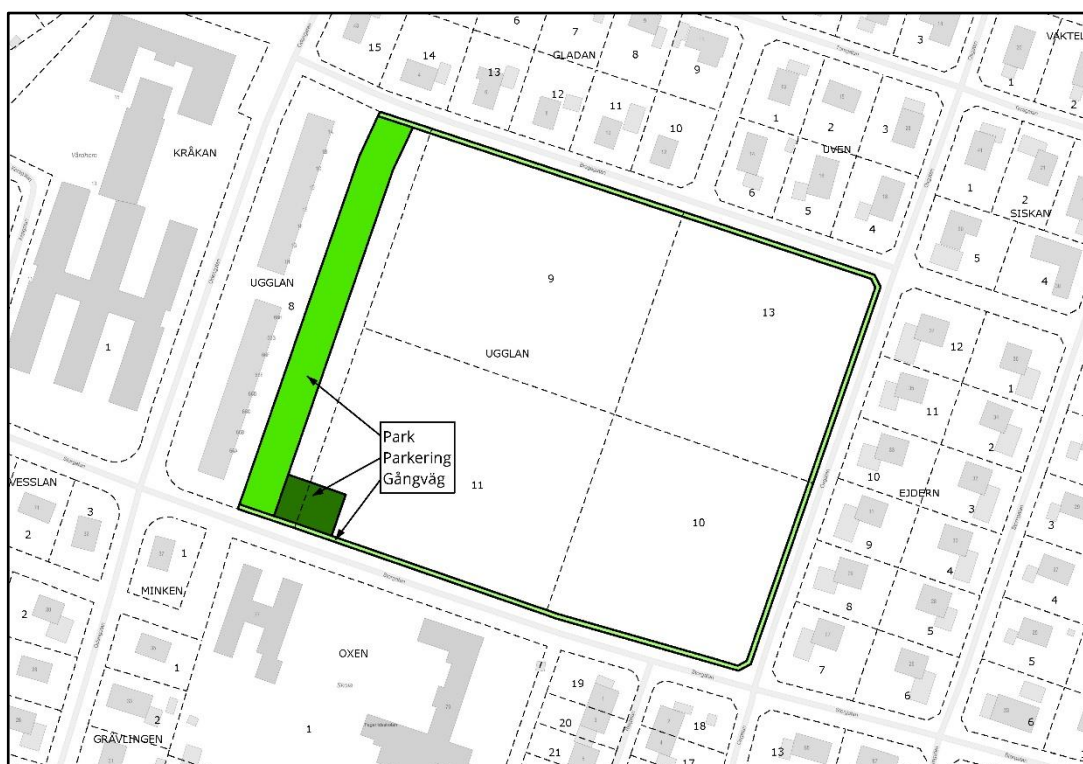
Melleruds kommun erhåller intäkter genom försäljning av mark.

Anläggningsavgifter för vatten- och avlopp kommer att tas ut enligt den kommunala VA-taxan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvensbeskrivning

För att genomföra fastighetsbildningen enligt detaljplanen behöver delar av fastigheterna Ugglan 9, 10, 11, 13 och Erlandsrud 2:1 lösas in som allmän platsmark (gångväg/park/parkering). Melleruds kommun ansöker om lantmäteriförrättning samt bekostar den.



Kvartersmark som löses in som allmän platsmark

Markägande

All mark inom planområdet ägs av Melleruds kommun med undantag för den västra delen som ägs av en bostadsrättsförening.

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildning sker i takt med att planområdet byggs ut. Melleruds kommun bekostar förrättningskostnader rörande allmän platsmark. Vid köp av kvartersmark från Melleruds kommun svarar köparen för förrättningskostnaderna.

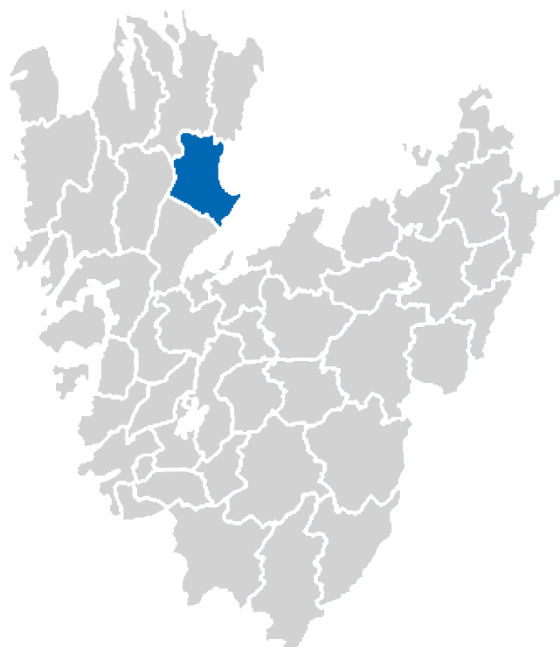
Vid eventuell fastighetsbildning som bildas utan direktkontakt med det kommunala gatu- och ledningsnätet, svarar fastighetsägaren för kostnaderna för väg från fastigheten fram till kommunal väg samt kostnaderna för dragning av VA-ledning fram till kommunens anslutningspunkt.

Ledningsrätt och servitut

Inom område som i plankartan utpekats som u-område ska Melleruds kommun införskaffa servitut, alternativt ledningsrätt för de allmänna ledningar som kommunen har där. Rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats inom Plan-och byggenheten, Melleruds kommun, genom Kart/GIS-ingenjör Jonas Söderqvist och Stadsarkitekt Jan Skeppstedt.

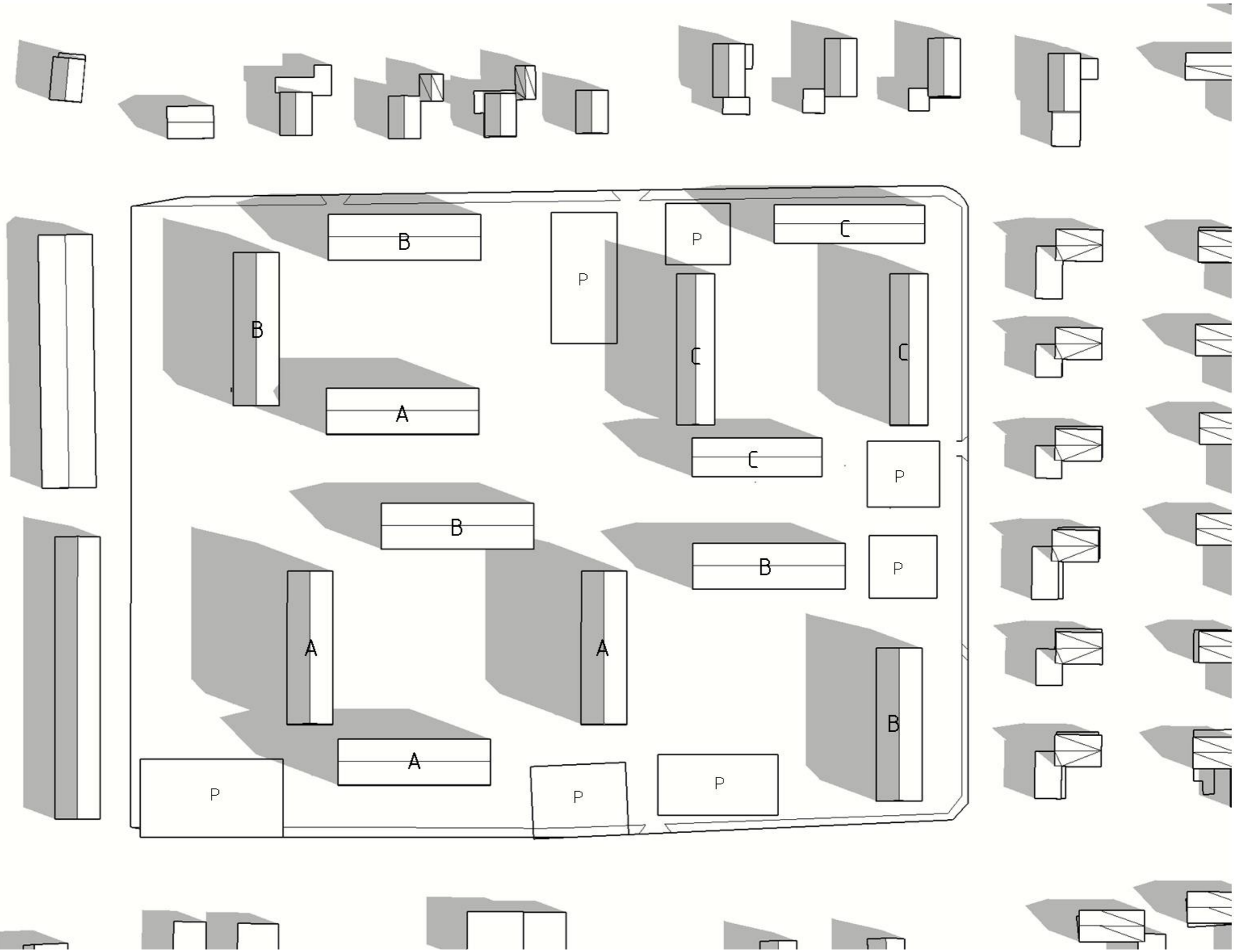
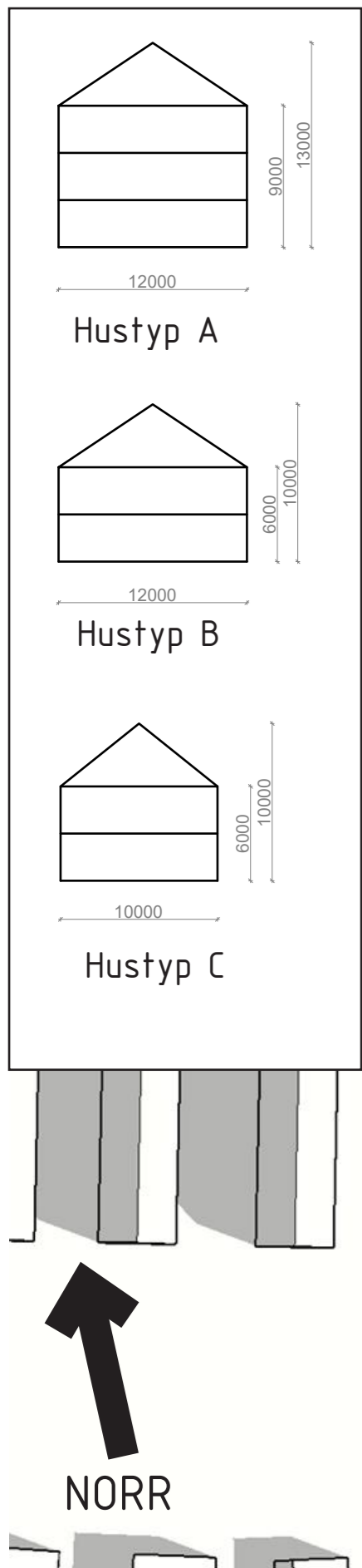


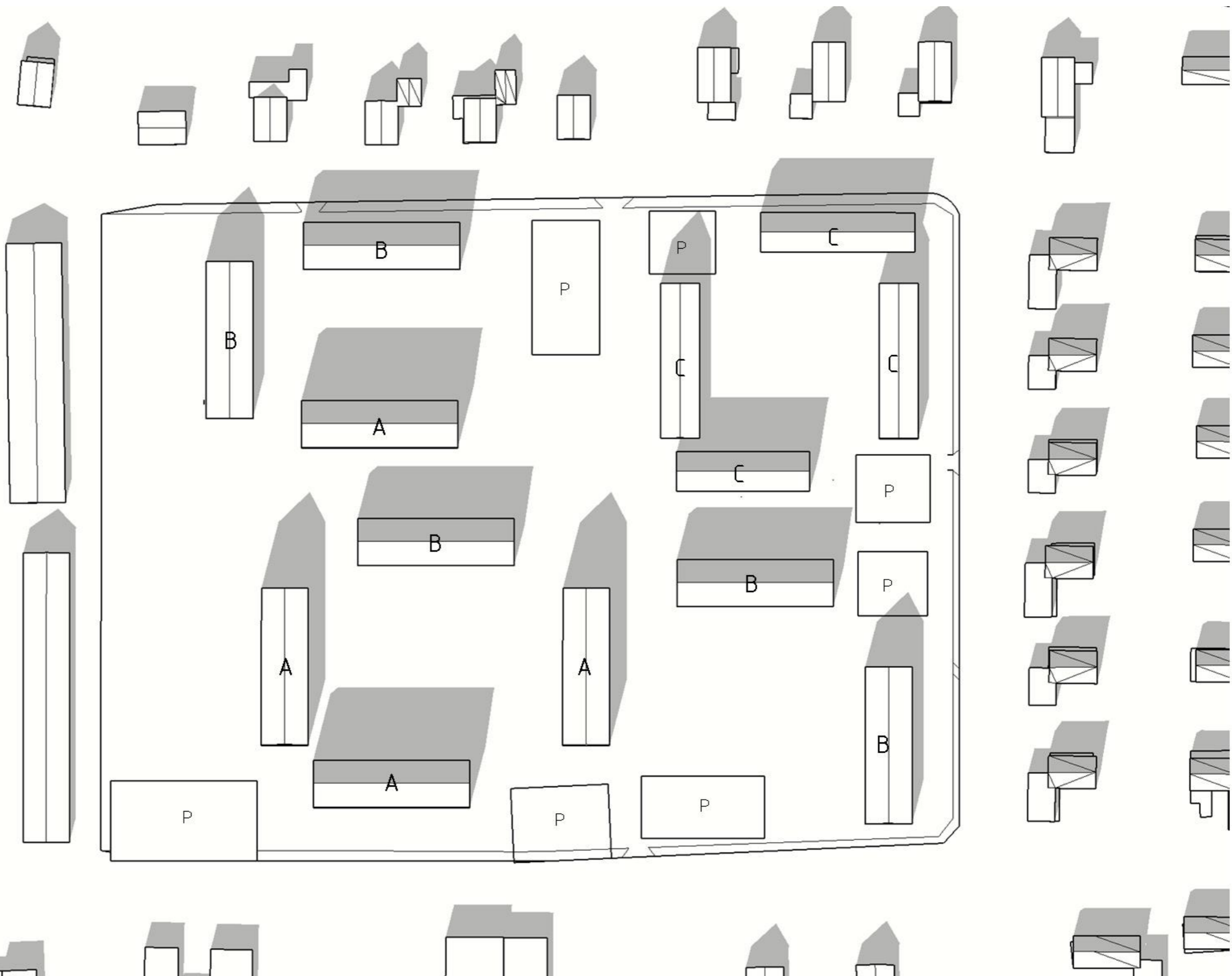
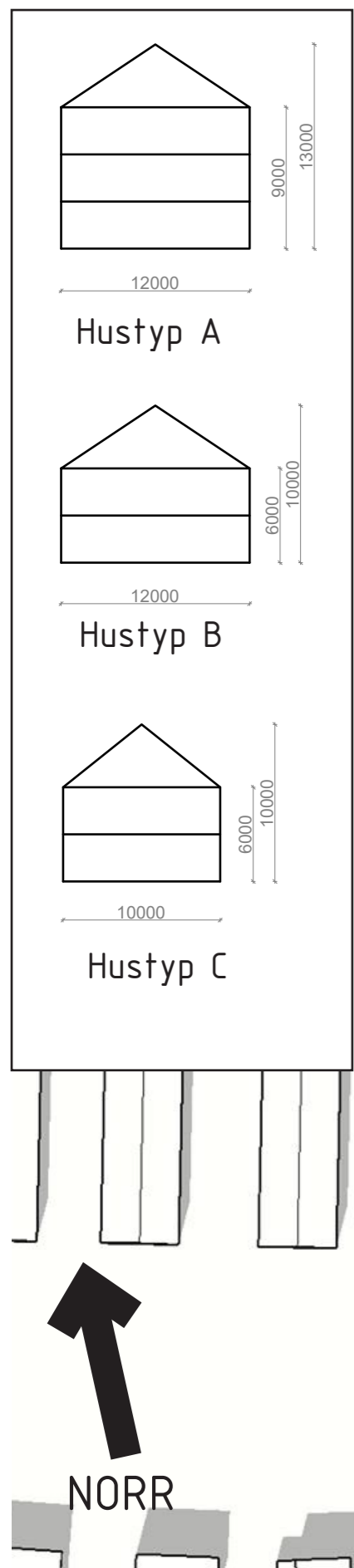
**MELLERUDS
KOMMUN**

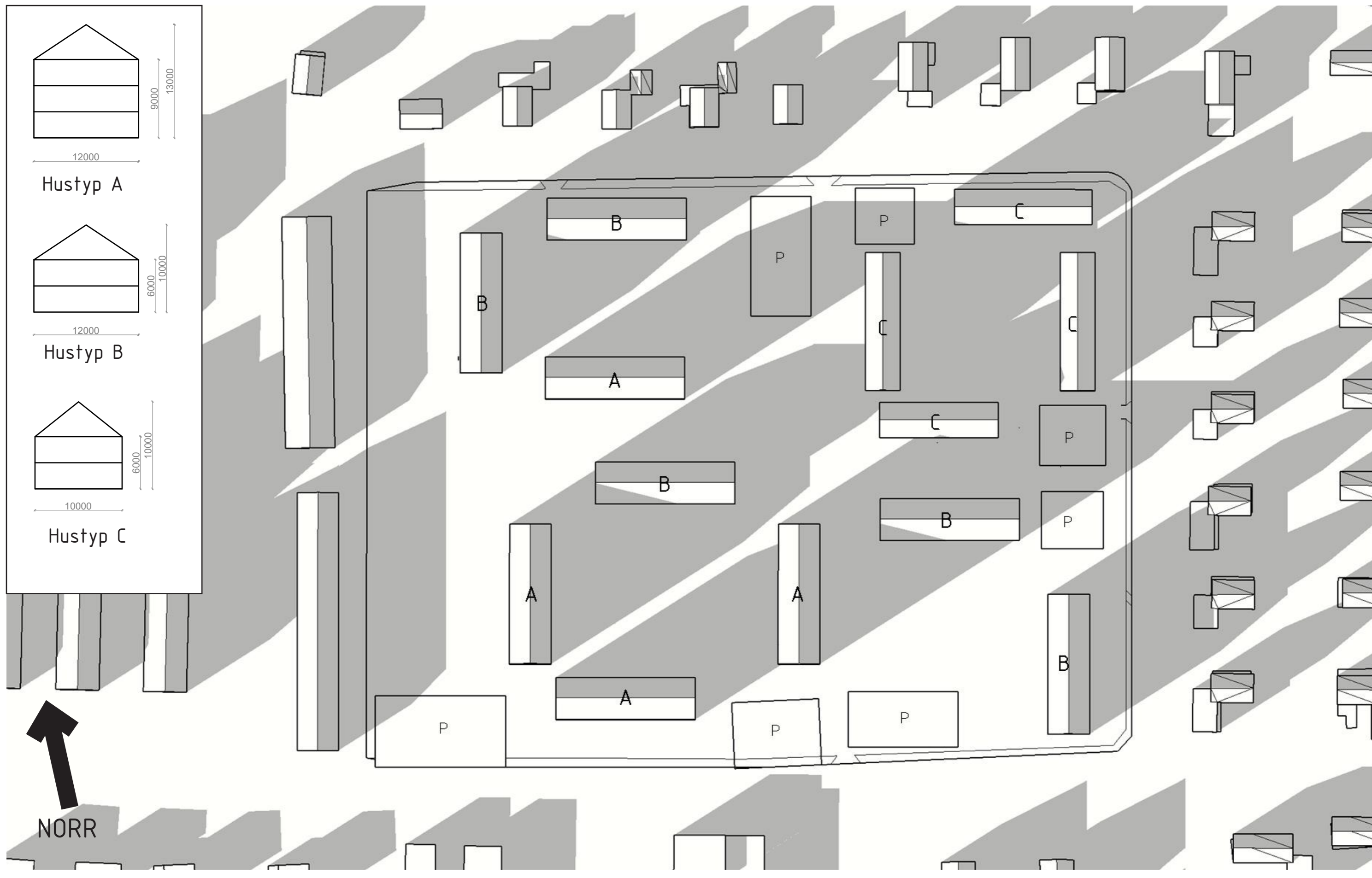
Tillväxtenheten

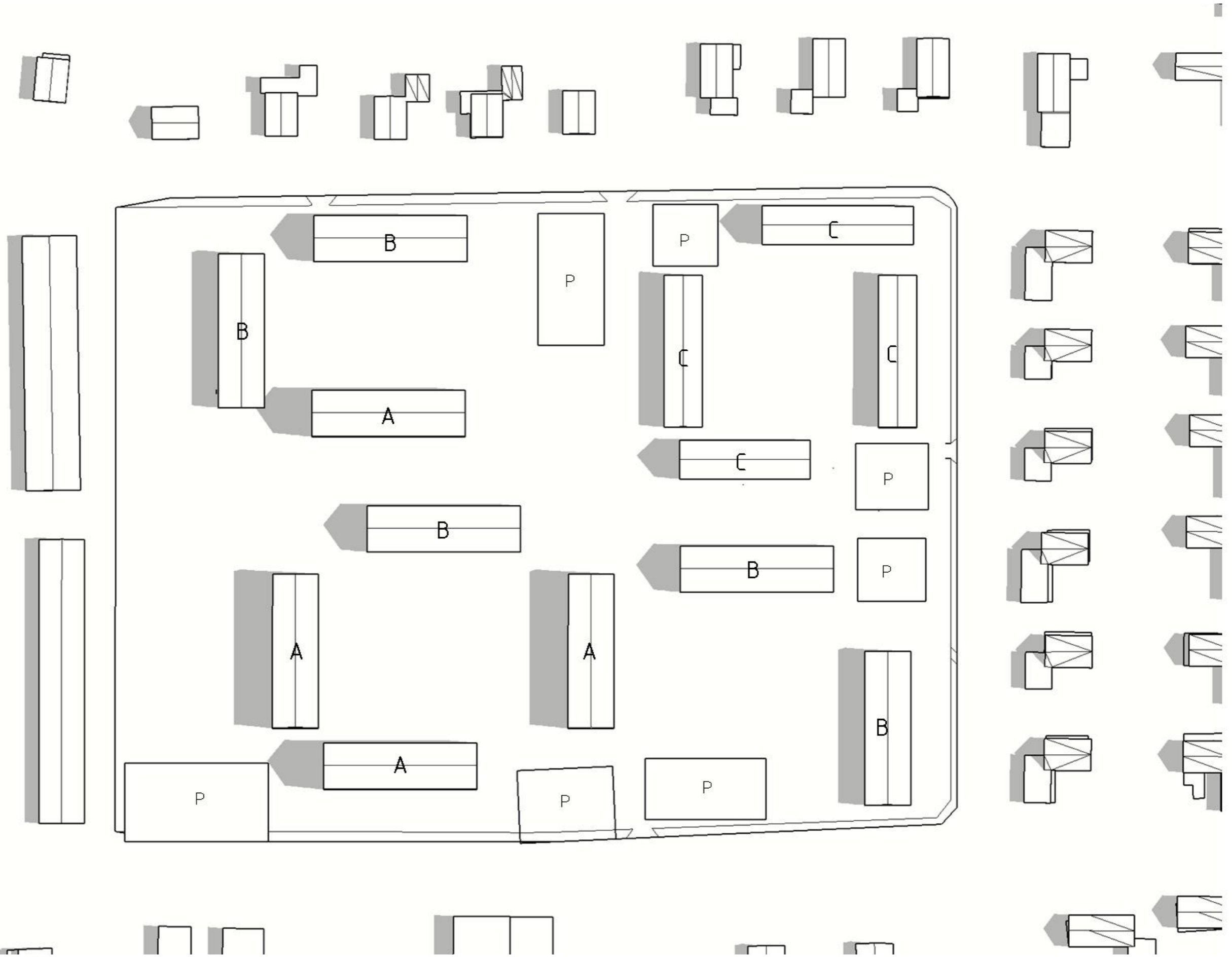
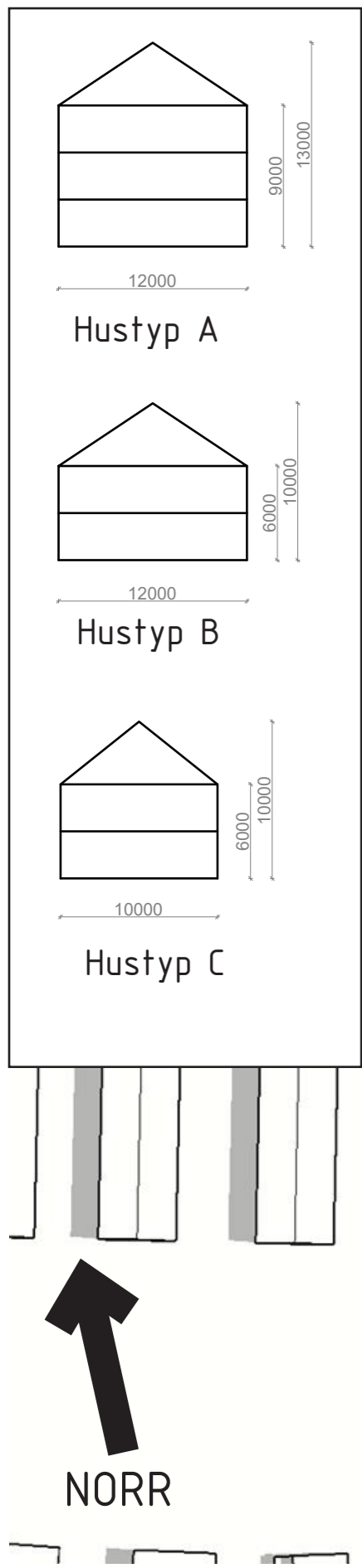
464 80 Mellerud

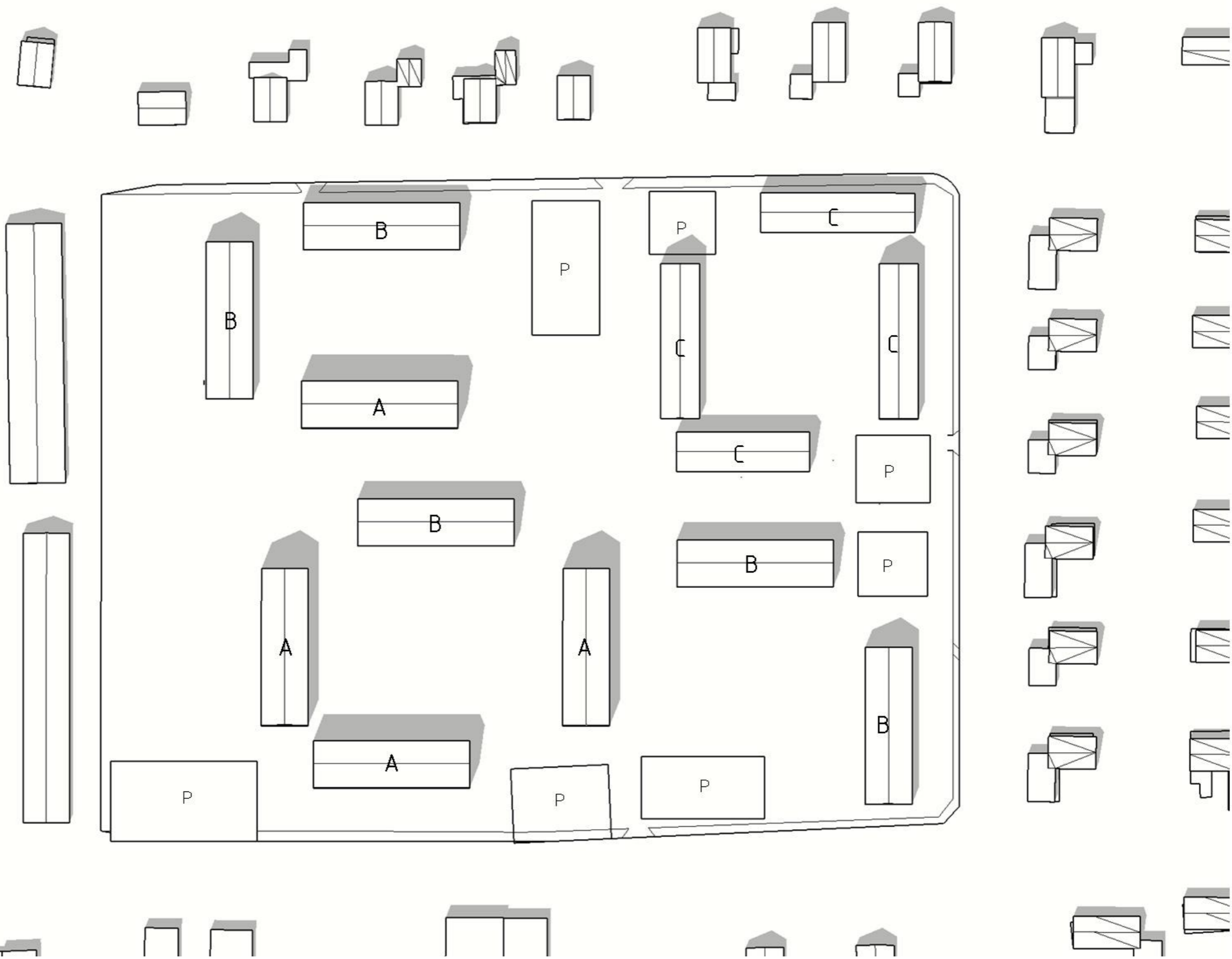
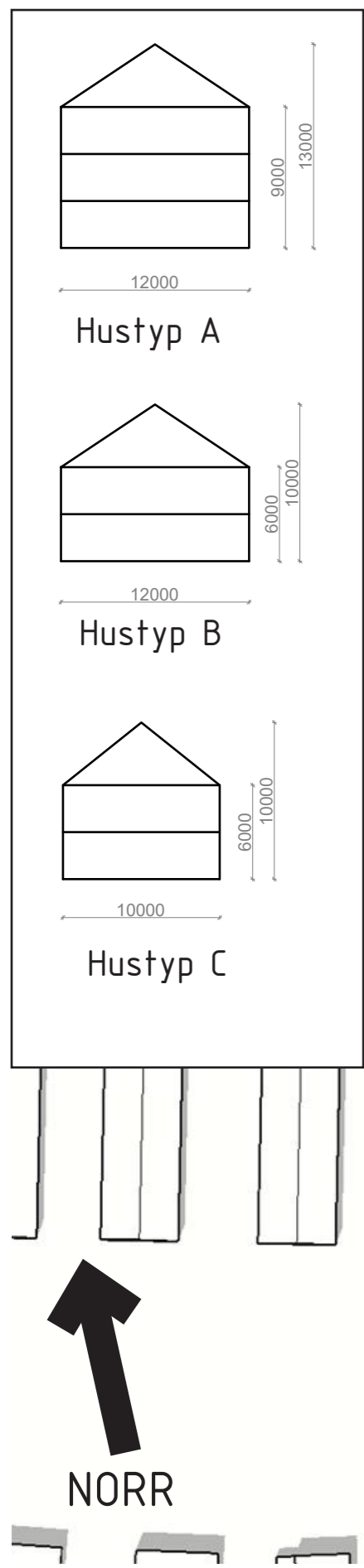
0530-180 00 • www.mellerud.se

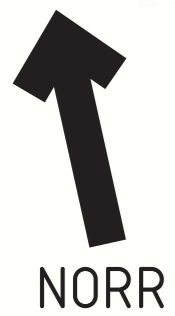
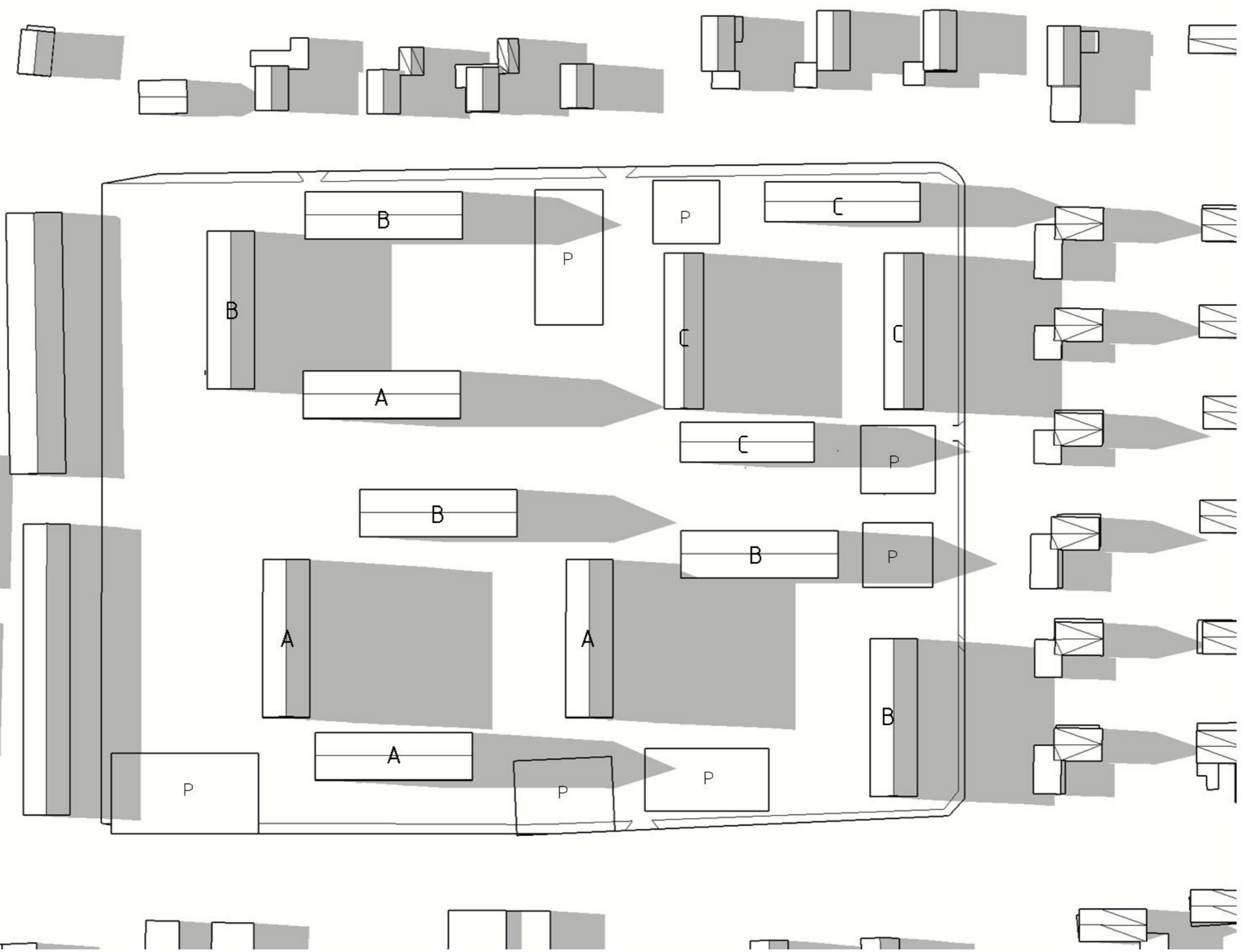
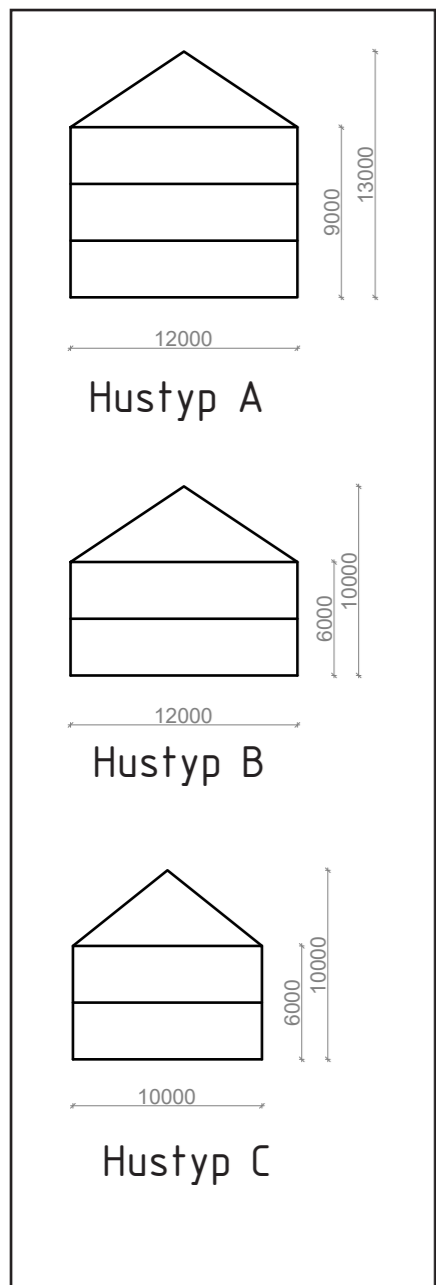












NORR



**MELLERUDS
KOMMUN**

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Granskningshandling avseende detaljplan för

Kv. Ugglan

Melleruds kommun

Västra Götalands län

Tillväxtenheten inom Melleruds kommun har upprättat ett förslag på ny detaljplan för Kv. Ugglan.

Planens syfte är att möjliggöra etappvis utbyggnad av bostäder av olika typer och därmed göra området attraktivt för exploatörer och boende med olika behov och önskemål, samt att bereda möjlighet att bygga förskola/skola.

Förslaget har varit ute på samråd under tiden 2019-02-11 --- 2019-03-08.

En sammanfattning av inkomna synpunkter under samrådet upprättades 2019-04-29. Planförslaget har därefter varit ute på granskning under perioden 2019-11-11 --- 2019-11-29. Femton granskningsyttranden har lämnats in, vilka sammanfattas här.

Länsstyrelsen

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

Miljöfarligt rivningsmaterial

Länsstyrelsen anser att ordet "miljöfarligt" är fel att använda eftersom de i planbeskrivningen uppräknade avfallen inte är klassade som farligt avfall. Rätt benämning bör vara rivningsavfall.

Planbeskrivningen bör tydligare ange att de större betongkonstruktionerna kan lämnas kvar i marken.

Miljö kvalitetsnormen (MKN) för Gärdsrudsbacken

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att MKN för Gärdsrudsbacken inte kommer att påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Detaljplanens antagandehandling ska justeras i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter.

Kommunstyrelsekontoret

Plan- och byggenheten

Postadress: 464 80 MELLERUD · Besöksadress: Storgatan 13

Tfn: 0530-181 66 · Fax: 0530-181 01

E-post: byggnadsnamnd@mellerud.se · Hemsida: www.mellerud.se

Bankgiro: 5502-2776 · Plusgiro: 11 74 40-8 · Orgnr: 212 000-1488

Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet påpekar att användningarna C (centrumändamål) och S (skoländamål) ej ska redovisas med vit/genomskinlig färg på plankartan. I övrigt har Lantmäteriet inga erinringar mot planförslaget.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Plankartan redovisar användningsändamålet B (bostäder) som huvudsaklig användning. Inom några delområden kombineras huvudändamålet bostad med centrumverksamhet respektive skoländamål. Enligt Boverket avgör kommunen vilken färg som ska användas vid kombination av flera användningar, med beaktande av att göra plankartan så tydlig som möjligt. Melleruds kommun väljer att använda den huvudsakliga användningens (bostäder) gula färg på plankartan. Vårt detaljplaneprogram för upprättande av detaljplaner ger då de andra användningarna (som kombineras med huvudanvändningen) genomskinlig färg, då de inte förekommer som huvudanvändning på plankartan.

Dalslands miljö- och energinämnd

Dalslands miljö- och energinämnd har inga erinringar mot detaljplaneförslaget då kommunen har beaktat de tidigare lämnade synpunkterna från nämnden.

Kommentar:

Noteras.

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund

Räddningstjänstförbundet upplyser om att det finns brandposter i anslutning till planområdet, dels på Bragegatan och dels på Storgatan. Närf påpekar också att räddningstjänstens stegutrustning maximalt kan användas upp till 11 meters höjd, räknat till fönstrets underkant eller balkongräckets överkant.

I övrigt har Räddningstjänstförbundet inga erinringar mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras. Räddningstjänstens stegutrustning klarar 11 meters höjd, vilket motsvarar utrymningen av ett fyravåningshus. Planförslaget medger som högst 4 våningar.

Kommunstyrelsen, Melleruds kommun

Kommunstyrelsen anser att användningsändamålet skola ska tas bort från detaljplanen med hänvisning till den nyligen utförda förskoleutredningen, som inte har med kv. Ugglan som tänkbar lokalisering av framtida förskola. I övrigt har Kommunstyrelsen inget att erinra mot detaljplanen.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Skoländamål tas bort ur detaljplanen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Melleruds kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen har lämnat följande synpunkter:

- Vid framtida fastighetsbildningar i området måste det klargöras att fastighetsägaren bekostar dragnin av VA-ledningar från fastigheten fram till kommunens anslutningspunkt.
- Begreppet anslutande medelmarknivå bör specificeras.
- Ska ett eventuellt framtida underjordiskt sophanteringssystem ligga med i detaljplanen?
- Planen måste säkerställa att huvudsaklig ytavvattnin (vid stora nederbördsmängder) sker mot Bragegatan och Storgatan.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

- *Genomförandeavsnittet i Planbeskrivningen ska kompletteras med ett förtydligande att fastighetsägaren bekostar dragnin av VA-ledningar fram till kommunens anslutningspunkt.*
- *Begreppet medelmarknivå ska förtydligas i Planbeskrivningen.*
- *Gemensam rördragnin för ett underjordiskt sophanteringssystem kan förläggas inom allmän platsmark eller inom ett u-område. Om det erfordras kan gemensam rördragnin inom kvarteret hanteras genom en gemensamhetsanläggning.*
- *Planområdets befintliga lutningsförhållanden gör att ytavvattnin naturligt sker mot planområdets nordöstra hörn, d.v.s. Bragegatan.*

Postnord

Postnord har samhällets uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placering och standarden på postmottagningsfunktionen.

Postnord har inget att erinra mot planförslaget men upplyser om att vid nybyggnation av villa-/radhusområden ska postlådor placeras samlade vid infarten till området. För flerfamiljshus gäller en fastighetsbox placerad i entréplanet.

Kommentar:

Noteras. Den konkreta utformningen av postdistributionen i området bevakas i bygglovsskedet.

Angränsande grannar

Av 78 st hörda grannar har 8 st lämnat yttranden med erinringar under granskningstiden. De inkomna erinringarna kan sammanfattas i följande punkter:

1. Hela projektet med att bygga i kv. Ugglan är ekonomiskt tvivelaktigt med tanke på kostnaden för att avlägsna det rivningsavfall som finns i marken. Det finns gott om byggbar mark på andra ställen i Mellerud.
2. Detaljplanen bör utformas mer styrande med detaljerade krav på bebyggelsens placering, utformning och innehåll. Detaljplanen bör endast tillåta en-plans bebyggelse med villor och radhus.
3. Vi (grannar) som är berörda av planen anser inte att denna del av Melleruds tätort behöver förses med bebyggelse som avviker och berikar området. Den sociala sammansättningen i området är bra idag och behöver inte bli mer blandad.
4. Zonen mellan gata och tillåten husplacering bör vara lika bred som i den befintliga detaljplanen för kv. Ugglan.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

1. *Vid bedömning av kostnaderna för att exploatera ett område för bostäder är det många kostnadsposter att beakta, bl.a.*
 - kostnader för att dra fram vägar
 - kostnader för att dra fram el, vatten och avlopp
 - kostnader för skolskjuts beroende på avstånd till skola/förskola
 - kostnader för att göra marken byggbar genom schaktning eller uppfyllnad eller att avlägsna rivningsavfall i marken

Totalt sett är det ekonomiskt gynnsamt att bygga bostäder i kv. Ugglan då vägar, vatten- och avlopp samt skolor finns i närheten.
2. *Kommunen har valt att utforma detaljplanen flexibel för att därigenom göra området attraktivt för människor med olika behov och önskemål om sitt framtida boende. En flexibel detaljplan blir också attraktiv för byggtreprenörer då deras kunskap och byggsystem kan utnyttjas vilket i förlängningen ger lägre byggkostnader.*
3. *Förutom grannar till ett planområde i ett detaljplaneförslag är även blivande invånare i planområdet berörda av planförslaget. Deras intressen ska kommunen bevaka. Detaljplanen är utformad med beaktande av Boverkets riktlinjer för en god och hållbar bebyggd miljö med möjlighet till en varierad utformning och blandad social sammansättning.*
4. *Avståndet mellan gata och tillåten husplacering kommer att ökas i det slutgiltiga planförslaget. Remsan med prickmark (mark som ej får förses med byggnad) ökas från 4,5 m till 6,0 m.*

Sammanfattning

De lämnade synpunkterna föranleder endast mindre ändringar/justeringar av planhandlingarna. Ändringarna bedöms inte vara av väsentlig art, varför planen föreslås att gå till antagande.

Mellerud 2019-12-18

Jan Skeppstedt
Stadsarkitekt
Melleruds kommun



**MELLERUDS
KOMMUN**

SAMRÅDSREDOGÖRELSE MED BYGGNADSNÄMNDENS STÄLLNINGSTAGANDEN

Samrådshandling avseende detaljplan för

Kv. Ugglan

Melleruds kommun

Västra Götalands län

Plan- och byggenheten har upprättat ett förslag på ny detaljplan för Kv. Ugglan.

Planens syfte är att möjliggöra etappvis utbyggnad av bostäder av olika typer och därmed göra området attraktivt för exploatörer och boende med olika behov och önskemål, samt att bereda möjlighet att bygga förskola/skola.

Förslaget har varit ute på samråd under tiden 2019-02-11 --- 2019-03-08.

Inkomna synpunkter sammanfattas och kommenteras nedan:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas under förutsättning att frågan om miljö kvalitetsnormer för vatten beaktas tillfredsställande.

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

Dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Planbeskrivningen ska kompletteras med beskrivning hur vattenförekomsten i Gärdsrudsbacken påverkas av planförslaget och hur de planerade åtgärderna påverkar MKN.

Upphävning av tomtindelingsplan

I planbeskrivningen framgår att den gamla tomtindelingsplanen ska upphävas, det bör även framgå i plankartans planbestämmelser.

Miljöbedömning

Planer som påbörjats efter 2018-01-01 ska hanteras i enlighet med ändringar av 6 kapitlet miljöbalken (2017:955) och inte efter den tidigare utgåvan av miljöbalken som anges i planbeskrivningen.

Klimatanpassning

Planbeskrivningens beskrivning av klimatanpassningsåtgärder kan med fördel kompletteras med en upplysning på plankartan om att "vid utformning av området ska ett 100-årsregn beaktas och detta ska bevakas i den fortsatta projekteringen"

Kommunstyrelsekontoret

Plan- och byggenheten

Postadress: 464 80 MELLERUD · Besöksadress: Storgatan 13

Tfn: 0530-181 66 · Fax: 0530-181 01

E-post: byggnadsnamnd@mellerud.se · Hemsida: www.mellerud.se

Bankgiro: 5502-2776 · Plusgiro: 11 74 40-8 · Orgnr: 212 000-1488

*Byggnadsnämndens ställningstagande:**I det fortsatta planarbetet ska Länsstyrelsens synpunkter beaktas, vilket bl.a. innebär att:*

- *Plankartan kompletteras med upplysningen: "vid utformning av området ska ett 100-årsregn beaktas och detta ska bevakas i den fortsatta projekteringen".*
- *Plankartan kompletteras med planbestämmelsen att den gamla tomtindelingsplanen upphävs.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning hur vattenförekomsten i Gårdsrudsbacken påverkas av planförslaget och hur de planerade åtgärderna påverkar MKN.*
- *Hänvisningen i Planbeskrivningen till Miljöbalken justeras så att hänvisningen sker till den senaste utgåvan av MB.*

Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet har inga erinringar mot planförslaget.

*Kommentar:**Noteras.***Statens Geologiska Institut, SGI**

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynpunkt ingen erinran mot planförslaget.

*Kommentar:**Noteras.***Dalslands miljö- och energinämnd**

Dalslands miljö- och energinämnd lämnar följande synpunkter:

- En planbestämmelse bör införas om att nya byggnader för bostäder och skola/förskola ska uppföras med radonskyddande grundkonstruktion.
- En planbestämmelse bör införas om att rivningsmaterial och annat material som kan utgöra en olägenhet för miljö eller hälsa ska avlägsnas från området innan byggnation påbörjas.
- Om betonggrundplattorna avses vara kvar behöver det undersökas om dessa kan utgöra en olägenhet för miljö eller hälsa.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

- *Plankartan kompletteras med planbestämmelse om radonskyddad grundkonstruktion samt att rivningsmaterial skall avlägsnas före byggnation.*
- *En undersökning av befintliga betonggrundplattor kommer att utföras för att utröna om grunderna kan utgöra en olägenhet för miljö och hälsa.*

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund

Räddningstjänstförbundet har inget att erinra mot planförslaget.

*Kommentar:
Noteras.*

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget, då det inte påverkar den statliga infrastrukturen nämnvärt.

*Kommentar:
Noteras.*

Kommunstyrelsen, Melleruds kommun

Kommunstyrelsen har inget att erinra mot samrådsförslaget till ny detaljplan under förutsättning att markförhållandena klargörs i det fortsatta planarbetet.

*Byggnadsnämndens ställningstagande:
Markförhållandena ska ytterligare klargöras med avseende på eventuella markföroreningar som kan utgöra en olägenhet.*

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Melleruds kommun

Samrådsmöte hölls 2019-04-15 med Samhällsbyggnadsförvaltningens ledningsgrupp. Vid mötet framfördes följande synpunkter:

- Snöröjnings- och skötsel aspekter bör vägas in vid utformning av gatuparkering. Positivt att Storgatan utformas med hastighetsdämpande "åtgärder".
- Markpartiet med träd i västra delen av planområdet bör göras allmänt tillgänglig.
- Framkomligheten för renhållningsfordon måste beaktas.
- Parkeringsytor bör utföras med vattengenomsläpplig beläggning.
- VA-avdelningen återkommer med information om hur dagvattnet rinner idag från kv Ugglan vid stora nederbörds mängder.
- Plan- och Bygg undersöker med Miljö- och Energikontoret hur de kvarlämnade betonggrundplattorna och väggresterna lämpligen undersöks för att klargöra eventuell förekomst av ämnen som kan utgöra en fara för miljö och hälsa.
- Samhällsbyggnadsförvaltningen ombesörjer borttagning av säckarna med vitt pulver. Detta kommer att ske under 2019.

*Byggnadsnämndens ställningstagande:
Samhällsbyggnadsförvaltningens synpunkter ska beaktas i det fortsatta planarbetet.*

Skanova

Skanova AB har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

Angränsande grannar

Totalt 37 st grannar har lämnat yttranden under samrådstiden, därav har 27 st inga invändningar mot planförslaget men många av dessa tycker att illustrationsskissen Alt. 1 är att föredra med bostadshus en till två våningar och förskola.

De inkomna erinringarna kan sammanfattas i följande punkter:

1. Undvik GC-väg mellan HSB-radhusen.
2. Flytta den inritade parkeringen för skolans personal, då man befärrar trafikbuller nattetid.
3. Två personer anser att kvarteret ska förbli obebyggt och iordningställas som grönområde eller möjligen endast bebyggas med små enplanshus.
4. En person anser att förskolan istället bör placeras bredvid Fagerlidsskolan/Markusgården.
5. Den tunga trafiken på Odengatan upplevs som störande och bör styras över till Långgatan.
6. En person påpekar att kostnaderna för att sanera marken från markföroreningar ska klargöras innan planarbetet fortsätter. Detta bör ske tillsammans med potentiella exploatörer.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

1. Den påtalade GC-vägen är endast inritad på illustrationsskisserna som en möjlighet till en trevlig gång- och cykelväg genom kvarteret, men en förutsättning är att berörd markägare medger detta. Om så inte är fallet är idén ej genomförbar.
2. Möjligheterna att minska och flytta parkeringen, som är avsedd för skolans- och förskolans personal under dagtid, ska studeras i det fortsatta planarbetet.
3. Byggnadsnämnden bedömer att behovet av ett stort grönområde i ett område som präglas av villabebyggelse är begränsat. Dessutom kan nämnden konstatera att nyttja kvarteret långsiktigt som grönområde innebär att kommunen inte får några intäkter från markförsäljning till exploatör, istället blir det årliga kostnader för skötsel.
4. Behovet av en framtida möjlighet att bygga en förskola i kvarteret Ugglan ska utredas vidare i det fortsatta planarbetet.
5. Byggnadsnämnden är medveten om trafiksituationen på Odengatan. Att styra över den tunga trafiken till andra gator ligger utanför det som det nu aktuella planförslaget kan omfatta.
6. Behovet av ytterligare miljötekniska markundersökningar och eventuell marksanering ska undersökas vidare i det fortsatta planarbetet.

Sammanfattning

De viktigaste synpunkterna som ska beaktas i det fortsatta planarbetet är:

- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning hur vattenförekomsten i Gärdsrudsbacken påverkas av planförslaget och hur de planerade åtgärderna påverkar MKN.
- Klargöra tydligt att rivningsmaterial skall avlägsnas från marken före byggnation.
- Behovet av ytterligare miljötekniska markundersökningar avseende befintliga betonggrundplattor och eventuell marksanering ska undersökas vidare.

Mellerud 2019-04-29

Jan Skeppstedt
Stadsarkitekt
Melleruds kommun

SD.nr 9/20 1967
Enk. 20 JUN 1967
Älvsborgs läns
lantmäterikontor

Avskrift.

IIIIG3 54 67.

R e s o l u t i o n .

Länsstyrelsen finner, med stöd av 33 och 88 §§ byggnadslagen, skäligt fastställa ett av byggnadsnämnden i Melleruds köping den 16 februari 1967 antaget, av distriktslantmätaren Turo Löfgren år 1966 upprättat förslag till ändrad tomtindelning för kvarteret Ugglan i köpingen vilket förslag, utmärkt på karta med tillhörande beskrivning, upptager fyra tomter, betecknade nr 9, 10, 11 och 12 samt innehållande i areal respektive 9510, 14984, 9483, och 10335 kvadratmeter.

Vidare fastställer länsstyrelsen ovan angivna tomtnummer i kvarteret Ugglan såsom registerbeteckningar på tomterna.

Jämlikt 150 § tredje stycket byggnadslagen må klagan icke föras över beslutet om fastställelse av tomtindelningen, och skall bevis, att beslutet i denna del vunnit laga kraft, påtecknas kartan. Efter anslag givnen Vänersborg i landskansliet den 19 juni 1967.

På länsstyrelsens vägnar:

Per Hydén

Eva Behrns

Bestyrkes å tjänstens vägnar:

U. Hansson

Tomtindelningsplan som i sin helhet upphävs

Tomtindelningsplan som i sin helhet upphävs

BESKRIVNING

ändring av
till tomtindelning av kvarteret U G G L A N

i Melleruds köping av Älvsborgs län.

Förutsättningar, motiv m. m.

Enligt en den 31 december 1960 fastställd stadsplan omfattade kvarteret Ugglan endast den rättsligen bildade tomten nr 8 belägen intill Odengatan. Genom den år 1966 den 26 augusti fastställda ändringen och utvidgningen av stadsplanen för östra delen av Melleruds köping har kvarteret utvidgats att omfatta marken mellan Odengatan, Bragegatan, Oxvägen och Storgatan.

Enligt denna år 1966 fastställda stadsplan skall kvarteret användas för bostadsändamål och bebyggas dels med envåningsradhus, dels med tvåvåningsradhus och dels med vanliga hyreshus i två våningar. I anslutning till denna bostadsbebyggelse är inom kvarteret redovisade områden för garagebyggnader i en våning.

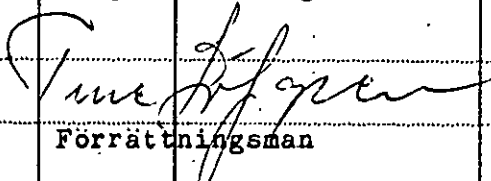
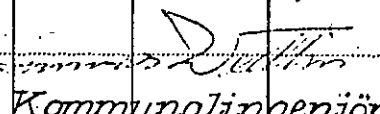

För tomten nr 8 har fastställts tomtindelning den 29 april 1964. I övrigt beröres icke förut tomtindelad mark.

Kvarteret ligger i sin helhet utanför den del av Melleruds köping för vilken fastighetsregister är upplagt. Jordregister föres.

Förslaget innebär, att kvarteret indelas i fyra med nr 9 - 12 betecknade tomter, varav nr 9 och 11 är avsedda för tvåvåningshyreshus, nr 10 för tvåvåningsradhus och nr 12 för envåningsradhus. Tomten nr 11 motsvarar den genom avstyckning och sammanläggning bildade fastigheten Fagerlid 1¹⁰.

Av ändringsförslaget beröres mark tillhörande följande fastigheter och ägare:

o Fagerlid 1 ⁶ ✓	o Melleruds köping	lagfart den 26/2 1964 nr 121
o " 1 ⁷ ✓	o " "	" den 16/12 1964 nr 1121
o " 1 ¹⁰ ✓	o Gösta Eriksson och o Olle Torstensson	" den 8/6 1966 nr 439
o " 1 ¹¹ ✓	o Melleruds köping	" den 23/3 1966 nr 181
o Tomt nr 8 i kv. Ugglan ✓	o H.S.B:s i Vänersborg bostads- rättsförening Fagerlid i Mel- lerud	" den 5/5 1965 nr 477
o Erlandsrud 2 ¹ ✓	o Melleruds köping	" den 16/12 1964 nr 1122

Tomt nr	Tomten angränsar			I tomten ingår		Tomtens areal m ²
	tomt, gata, plats e. d.	mellan gräns-punkterna	med längd m	fastighet, fastighetsdel eller tomtområde	areal m ²	
1	2	3	4	5	6	7
				överfört		33977
12	Storgatan	31-1	✓ 24,60	Tomt nr 8 i kv.		
		1-2	✓ 21,70	Ugglan	6090	
		2-3	✓ 1,98	Del av Fagerlid		
	Hörnet Storgatan-Oden-			6°	4239	
	gatan; båge, r= 11	3-4-5	✓ 16,42	Del av Fagerlid		
	Odengatan	5-7	✓ 16,30	17°	6	
		7-13	✓ 128,17			
		13-14	✓ 21,95			
	Bragegatan	14-15	✓ 35,00			
		15-23	✓ 22,51			
	Tomterna nr 9 och 11	23-31	✓ 173,54			10335
Summa areal för kvarteret						44312
Vänersborg den 23 december 1966						
På tjänstens vägnar:						
 Förrättningsman						
Förslaget antaget av Byggnads- nämnden den 16/12 1967  Kommunalingenjör						
År 1967 den 19 juni fastställda Länsstyrelsen den tomtindelning, denna beskrivning avser, betygar Vänersborgs- landskansliet som ovan. På tjänstens vägnar: 						

Betygades å tjänstens vägnar:
 e. n.
 J. Beijer

Förslag
till ändring av tomtindelning
för kvarteret

UGGLAN
i Melleruds köping av Älvsborgs län,
upprättat i december 1966 av:

Ture Björger
Förretningsman för tomtmätning

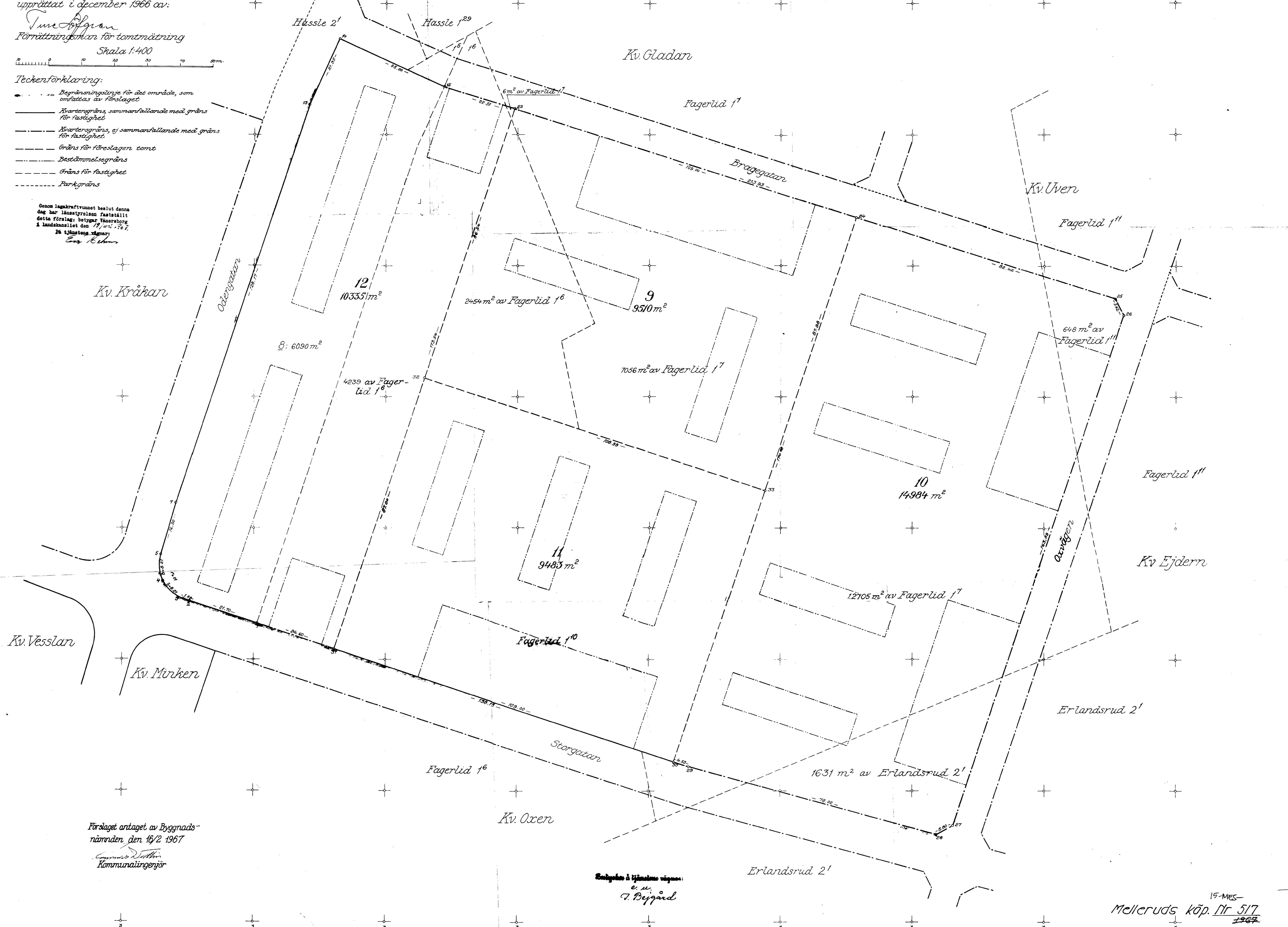
Skala 1:400

Teckenförklaring:

- Begränsningslinje för det område, som omfattas av förslaget
- Kvarteregräns, sammanfallande med gräns för fastighet
- - - - - Kvarteregräns, ej sammanfallande med gräns för fastighet
- - - - - Gräns för föreslagna tomter
- - - - - Bestämelsegräns
- - - - - Gräns för fastighet
- - - - - Parkgräns

Genom lagkraftfullt beslut denna dag har länsstyrelsen fastställt detta förslag; betygar Vänersborgs länsstyrelse den 19/12/1967.
På Länsstyrelsens vägnar:
E. K. Ohlsson

Tomtindelningsplan som i sin helhet upphävs



Förslaget antaget av Byggnadsnämnden den 16/2 1967
Comm. N. Sjölin
Kommunalingenjör

Antagits i tjänstens vägnar:
e. v.
T. Berglund

15-MES-
Melleruds köp. Nr 517
1967