



GRANSKNINGSUTLÅTANDE MED BYGGNADSNÄMNDENS STÄLLNINGSTAGANDEN

Dnr: 2015.25.214

Granskningshandling avseende ny detaljplan för

Sapphult

Melleruds kommun, Västra Götalands län

Melleruds kommun har upprättat ett förslag på ny detaljplan för området Sapphult beläget i den nordöstra delen av Melleruds tätort.

Syftet med detaljplanen är att anpassa detaljplanen efter vad som efterfrågas idag från näringslivet. Byggnadsnämnden fick i uppdrag att se över den befintliga detaljplanen för Sapphult och bedömer att det krävs en ny detaljplan över området för att uppnå och säkerställa en god och hållbar utveckling av området Västerråda/Sapphult.

Förslaget har varit ute på granskning under tiden 2020-03-02 – 2020-03-30.
Inkomna synpunkter sammanfattas och kommenteras nedan:

Länsstyrelsen

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

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Kommunen har motiverat varför den bifogade riskanalysen går att använda även för aktuellt planområde och de åtgärder som riskanalysen föreslår är inarbetade i planbeskrivningen. Dock saknas nu den planbestämmelse som fanns med i samrådsskedet, b₁, och som reglerade huvudentréer, utrymningsvägar och friskluftsintag. Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen ska finnas med på plankartan, det går inte att vänta med att reglera åtgärderna till bygglovsskedet. I samband med formuleringen av planbestämmelsen är det viktigt att beakta den synpunkt som Länsstyrelsen hade i samrådsskedet angående att utrymningsvägar inte måste vetta bort från E45. Det ska dock finnas möjlighet till utrymning bort från E45.

Riskanalysen och det bebyggelsefria avståndet på 30 meter som finns på plankartan utgår från att ett fordon och/eller utsläpp stannar på vägbanan. Länsstyrelsen anser att detta måste säkerställas, t.ex. genom dike, vall och/eller räcke. Om det inte går att säkerställa att avståndet hålls behöver de riskreducerande åtgärderna anpassas för att ett utsläpp kan ske närmare planområdet.

Drivmedelstation

Kommunen skriver att ett bebyggelsefritt avstånd på 10 m runt drivmedelstationen minskar individrisken. Det framgår inte av planbeskrivningen varför kommunen valt just 10 meter. 10 meter är också ett jämförelsevis kort avstånd. Riskanalysen nämner ett avstånd på 25 meter från pölens centrum. I MSB:s handbok "Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer" (som dock främst syftar till att säkerställa säkerheten för själva drivmedelstationen) rekommenderas ett skyddsavstånd på 25 m till plats där människor vanligen vistas. I Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete" nämns ett riskavstånd på minst 50 m från lossningsplats för tankfordon. "Bättre plats för arbete" är knuten till den gamla plan- och



bygglagen och därför inte aktuell i alla delar. Det kan ändå vara lämpligt att beakta det "riskavstånd" som nämns där, bland annat med tanke på pölbrand. Lämpligt skyddsavstånd beror också på lokala förutsättningar som t.ex. topografi och typ av närliggande verksamhet.

Kommunen behöver tydliggöra varför ett visst skyddsavstånd används och varför det är tillräckligt. I skyddsavståndet bör det också finnas utrymme för att drivmedelsstationens utformning kan förändras mot hur den ser ut idag.

Övriga synpunkter på granskningshandlingen

Buller

Länsstyrelsen vill uppmärksamma eventuellt buller som planen kan ge upphov till utanför planområdet. Inför antagandet bör det finnas en redovisning av hur närliggande bostadshus berörs av eventuellt ökat trafikbuller med anledning av detaljplanen. Länsstyrelsen noterar att det av bullerberäkningen ser ut att närliggande bostadshus får acceptabla ljudnivåer, men detta behöver kommenteras och framgå av planbeskrivningen.

Förorenad mark

Länsstyrelsen anser att kommunen har undersökt markföroreningar och gjort klart i plankarta vad som gäller för platsen för tidigare drivmedelsstation. På denna plats kan det finnas föroreningar men det är inte helt klarlagt. Kommunen har infört en planbestämmelse om att bygglov inte får ges förrän sanering av markföroreningar har genomförts.

Geoteknik

Statens geotekniska institut anger i sitt yttrande daterat, 2020-03-23, att handlingarna har kompletterats med efterfrågade förtydliganden och ser ur geoteknisk synvinkel inga hinder för fortsatt planläggning.

Trafik

Trafikverket anger i sitt yttrande daterat, 2020-03-23, att den gång- och cykelväg som planeras längs E45 ska samrådas med Trafikverket, eventuellt kan ett medfinansieringsavtal behöva tecknas. Trafikverket anger att övriga synpunkter från samrådsskedet är tillgodosedda.

Skyfall

Kommunen har en planbestämmelse som anger "att lägsta överkant på översvämningstålig grundmur eller bottenplatta ska vara 0,5 meter över gatunivå." I den kompletterande dagvattenutredningen daterad, 2019-06-20, anges "att golvnivån i byggnader på fastigheterna i område 4-6 bör ligga 0,7 meter över gatans högsta punkt för att dagvattnet inte ska dämna bakåt i husgrundsdräneringarna." Detta behöver förtydligas.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten och dagvattenhantering

Redogörelsen för påverkan på miljö kvalitetsnormerna är tillräckligt beskrivet och Länsstyrelsen bedömer att MKN inte försvåras att uppnås, om kommunen utför de dagvattenanläggningar som det redogörs för.



Synpunkter enligt annan lagstiftning

Biotopskydd

Genomförandet av planen innebär åtgärder i biotopskyddade diken. Länsstyrelsen har i två beslut den 17 januari 2019 meddelat dispens från biotopskyddet för åtgärderna.

Vattenverksamhet

I planbeskrivningen på sid.5 i dokumentet, beskriver kommunen att dikesdel ska tas bort och att man ska anlägga en ny dikessträcka utanför plangränsen. I den kompletterande dagvattenutredningen beskrivs det nuvarande diket och utförandet av den nya sträckningen. Länsstyrelsen vill upplysa om att omledning av vatten och att gräva nya diken är en tillstånd- eller anmälningspliktig vattenverksamhet.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Kommun återinför planbestämmelsen b₁ som reglerade huvudentréer, utrymningsvägar och friskluftsintag i plankartan. I planbeskrivningen har kommunen lagt till att det längs E45 ska anläggas ett vägräcke. Vägräcket ska placeras cirka 7 meter in från vägkant på allmän platsmark. Vägräcket ska anläggas av Melleruds kommun och vara i kapacitetsklass H2 enligt Trafikverkets rekommendation. Räcket minimerar risken för att fordon kör in i planområdet vid en avåkning. Från vägräcket in i planområdet finns ett bebyggelsefritt område på 30 meter. En olycka med explosion sker således inom vägområdet, med ett säkerhetsavstånd på 30 meter till närliggande bebyggelse.

Mellan vägräcket och vägbanan finns ett befintligt dike inom vägområdet. Vid olycka som medföljer läckage av brandfarligt och/eller miljöfarlig vätska bedöms risken som liten att vätskor läcker in på planområdet. Vätskan samlas i diket och kan sedan omhändertas på ett säkert sätt

Drivmedelstation

Kommunen utökar det bebyggelsefria området kring området som medger drivmedelsförsäljning till 25 mellan byggrätterna. Vid befintlig anläggning som ligger inom närmre angränsande byggrätt än 25 meter införs en administrativ planbestämmelse i plankartan om villkorat startbesked. Villkoret innebär att startbesked inte får ges förrän skyddsmur eller liknande skyddsanordning uppförts längs den norra administrativa och egenskapsgränsen. Skyddsmuren eller den liknande skyddsanordningen ska utformas och dimensioneras efter den bebyggelse som anläggs inom planbestämmelsens område

Kommunen kommer att utveckla och förtydliga riskanalysen i planbeskrivningen med hjälp av den riskanalys från 2011 som gjordes för området söder om Sapphult samt av nyligen gjord riskanalys för nybyggnad av bränslestation i Melleruds tätort.

Kommunen bedömer att det inte behövs beställas någon ny riskanalys för denna detaljplan.

Planbestämmelse om att huvudentréer, utrymningsvägar och friskluftsintag för ventilation inte får placeras mot E45 kommer att ses över och justeras.

Övriga synpunkter på granskningshandlingen

Buller

Kommunen förtydligar planbeskrivningen med hur omkringliggande bostadsbebyggelse kan påverkas av buller från planområdet.



Förorenad mark

Noteras.

Geoteknik

Noteras.

Trafik

Noteras.

Skyfall

Melleruds kommunen har i samråd med S-Å VA-teknik AB (som gjort dagvattenutredningen) gjort bedömningen att vid överfallsregn kan dagvattenservisen och dränering däckas upp baklänges. Byggnader erhåller då ett tillräckligt skydd för översvämning vid överfallsregn om lägsta överkant på översvämningstålig grundmur eller bottenplatta sätts till 0,5 meter över lägsta anslutande gatunivå eller medelmarknivå mätt inom en radie av 15 meter.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten och dagvattenhantering

Noteras.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Biotopskydd

Noteras.

Vattenverksamhet

Noteras.



Trafikverket

Trafikverket har följande synpunkter på planförslaget:

Den gång- och cykelväg som planeras längs E45 ska samrådas med Trafikverket, eventuellt kan ett medfinansieringsavtal behöva tecknas. I övrigt anser Trafikverket att synpunkter som lämnats vid samrådet har hanterats.

Gestaltningssprogrammet

I gestaltningssprogrammet presenteras förslag på belysningsstolpar med karaktär och alléplantering. Trafikverket vill framhålla att träd inte får planteras inom vägområdet eller säkerhetszon. Vad gäller belysningsstolpar och utformning på dessa tillhandahåller belysning enligt Trafikverkets standard. Hösten 2019 antog Trafikverket nya riktlinjer kring reklam och skyltning som riktar sig mot allmän väg. Elektroniska bildväxlande skyltar eller skyltar med rörliga bilder får inte förekomma. Skyltar och pyloner med fasta budskap kan tillåtas beroende på placering och utformning. Bland annat ska budskapet kunna uppfattas snabbt. Trafikverkets hållning är att vi är sakägare i samtliga fall där skyltar riktar sig till trafikanter på det statliga vägnätet. Trafikverket vill därför få möjligheten att lämna synpunkter för pylon/reklamskyltar som vetter ut mot väg E45.

I övrigt har Trafikverket inget mer att tillägga.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Kommunen tar med sig Trafikverket upplysning om medfinansieringsavtal till genomförandet av detaljplanen.

Gestaltningssprogrammet

Kommunen reviderar gestaltningssprogrammet efter Trafikverkets yttrande.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriets synpunkter i samrådsskedet har beaktats. Lantmäteriet har inga synpunkter på granskningshandlingarna.

Kommentar:

Noteras.

Statens geotekniska institut (SGI)

SGI har tidigare yttrat sig i samrådsskedet. Vid detta tillfälle identifierades behov av en mer detaljerad redovisning av stabilitetsutredningen i planområdet (exempelvis, komplettering med en beskrivning av vilken erforderlig säkerhetsfaktor som ska uppnås och stabilitetsberäkningar med både odränerade och kombinerade parametrar).

SGI noterar att handlingarna nu har kompletterats med efterfrågade förtydliganden och ser ur geoteknisk synvinkel inga hinder för fortsatt planläggning.



Kommentar:

Noteras.

Dalslands Miljö- & Energiförbund

Dalslands miljö- och energikontor avger följande yttrande

Natur

DMEK förutsätter att det nya nord-sydgående diket, som ska anläggas omedelbart väster om planområdet, utformas av naturvårdssakkunnig expertis. Detsamma gäller de nya kulvertarna över diket inom planområdet.

Parkering

Behovet av laddstolpar för el-fordon bör utredas.

Farligt gods

Risker för miljön av utsläppta föroreningar och behoven av åtgärdsberedskap bör kommenteras.

Markföroreningar

På sidan 16 i planbeskrivningen under rubriken "Planförslag och konsekvenser:" anges felaktigt att borttransport av mer än 10 000 kubikmeter jordmassor är tillståndspliktigt. Bortforslande och användning av mer än 10 000 kubikmeter jordmassor på annan plats med ämneshalter under nivån för MRR ska anmälas till Dalslands miljö- och energikontor.

Det framgår inte heller av texten att det är anmälningspliktigt att transportera bort och använda jordmassor med ämneshalter över nivån för MRR på annan plats, oavsett vilken volym det rör sig om. I detta fall behöver massorna dessutom kontrolleras genom provtagning för att säkerställa att föroreningsgraden inte ökar på den avsedda platsen.

Det finns även andra förhållanden som kan medföra att bortforsling och användning av massor på annan plats är anmälningspliktigt. Mot bakgrund av detta bör Dalslands miljö- och energikontor alltid kontaktas i samband med denna typ av hantering.

Dagvatten

DMEK förutsätter att den nya fördröjningsdammen inom planområdet projekteras av naturvårdssakkunnig expertis, för att ge god funktion avseende rening och biologisk mångfald.

Elförsörjning

Det vore bra om möjligheterna att producera sol-el på tak inom planområdet utreds.

Uppvärmning

Det är önskvärt om uppvärmning sker med förnybara energislag. Kan det skrivas in som krav eller rekommendation i planen?



Övriga synpunkter

Det vore positivt om det nyligen inrättade tankstället för biogas skyltas bättre så att biogasförsäljningen lättare uppmärksammas.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Natur

Noteras.

Parkering

En laddstolpe är inte ett bygglovspliktigt föremål och därmed finns det inte en planbestämmelse angående anläggning av laddstolpar. I planbeskrivningen som upplysning under rubriken

Parkering för bil och cykel läggs texten att i samband med planering för parkering bör även marken förberedas för eventuella laddstolpar.

Farligt gods

Risker för miljön av utsläppta föroreningar och behoven av åtgärdsberedskap gällande utsläpp vid E45 kommenteras under rubriken *Farligt gods* i planbeskrivningen. I övrigt ska frågan nogsamt bevakas och gällande lagstiftning tillämpas vid genomförandet av planen. Frågan bevakas främst i bygglovsskedet och genom tillsyn.

Markföroreningar

Planbeskrivningen ändras efter DMEK:s yttrande.

Dagvatten

Noteras.

Elförsörjning

Det finns inte lagstöd för att göra en sådan reglering i detaljplanen.

Uppvärmning

Det finns inte lagstöd för att göra en sådan reglering i detaljplanen.

Övriga synpunkter

Det är inte en fråga som hanteras i detaljplanering.



Kommunstyrelsen, Melleruds kommun

Kommunstyrelsen avger följande yttrande:

- Områdesbestämmelser för västra delen av detaljplanen bör vidgas så att de tydligare svarar mot näringslivets behov.
- Förtydligande av Z-område ska göras både på plankartan och i planbeskrivningen.
- Det bör på plankartan framgå att grundläggning ska ske i radonskyddande utföranden.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

- Punkt 1: Byggnadsnämnden har gjort en genomgång av användningsbestämmelserna i den västra delen av planområdet. Byggnadsnämnden anser att näringslivets behov är besvarad. Efter vidare diskussion med kommunstyrelsens arbetsutskott om byggnadsnämndens bedömning anser även arbetsutskottet att näringslivets behov är besvarade.
- Punkt 2: Ett förtydligande av vad användningen Z medger ska tilläggas i planbeskrivningen.
- Punkt 3: Planbestämmelse om att grundläggning ska ske i radonskyddande utföranden inför på plankartan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Melleruds kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen har inte något att erinra mot förslag till ny detaljplan för Sapphult. De önskar endast att vissa förtydligande gör i planbeskrivningen avseende dagvattenflödet och påpekar att de förslagna träden kräver skötsel och därmed en driftskostnad för kommunen. Förvaltningen vill också få ett klargörande om vem som äger och ska sköta om gräsremsan mellan gång-och cykelvägen och dike utmed E45.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

Planbeskrivningen och gestaltungsprogrammet förtydligas efter Samhällsbyggnadsförvaltningens yttrande. Byggnadsnämnden noterar att träden medför en viss skötselkostnad för kommunen. Gräsremsan mellan diket och cykelvägen ska ägas av Melleruds kommun

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (NÄRF)

NÄRF har inte någon erinran mot planförslaget.

Kommentar:

Noteras.



Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution har elanläggningar inom och i närheten av området. Vattenfall vill ha u-område (4 meter bred) för 10 kV kabel på kvartersmark inom planområdet. Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.

Vattenfall vill att l-området för 40 kV luftledningar utökas. Vattenfall vill ha l-område (inom kvartersmark) 20 meter från ledningens yttersta anläggningsdel (inklusive stolpe och stag).

För E-området i södra delen av planområdet ska preciseras för transformatiostation i plankartan. Området ska ha en minsta storlek på 10*10 meter.

För E-området i norra delen av planområdet (i kvarteret *Ingenjören*) vill Vattenfall ha ett säkerhetsavstånd på minst 5 meter mellan Vattenfalls transformatorstation och andra byggnader. Detta måste tas med i planbestämmelserna.

Byggnadsnämndens ställningstagande:

U-område för Vattenfalls ledningar finns i plankartan och har kontrollerats efter Vattenfalls inskick av ny karta i granskningsyttrande. L-området utökas i plankartan efter Vattenfalls önskemål till 20 meter från ledningens yttersta anläggningsdel. E-området i södra delen av planområdet får den preciserade användningen transformatiostation.

För E-området i kvarteret Ingenjören är det inte plantekniskt möjligt att lägga in en planbestämmelse om ett säkerhetsavstånd på 5 meter för Vattenfalls anläggningar. Kommunen kommer att förtydliga planbeskrivningen med att aktör som ska etablera sig inom E-området ska ta kontakt med befintliga aktörer inom området innan åtgärder vidtas.

Fastighetsägare inom planområdet

1 fastighetsägare har inkommit med erinran mot förslaget. Erinran är följande:

Erinran görs gällande max stakethöjd inom område på den södra sidan av Eldaregatan, längs med E45. Detta område är märkt med n_1 (max höjd staket 1,2 m), idag finns staket på 2,40 m som är till för att kunna bedriva uthyrning av släpkärror på ett rationellt och säkert sätt.

- Förutsättning för höjden på staket i detaljplan ska ändras.
- Ovan nämnda staket ska även flyttas alternativt monteras nytt staket vid ny tomtgräns och ansluts till nuvarande befintligt staket utan kostnader för fastighetsägaren.

Erinran görs även mot att merparten av kvarvarande yta på Snickaren 10 är markerat med n_1 och därmed inte kan användas som uppställningsyta/lagringsyta. Med anledning av det vill jag som fastighetsägare att kommunen är behjälplig med ett markbyte där uppställning kan ske. Detta för att fortsatt kunna bedriva verksamheten i nuvarande omfattning. Se bifogad bilaga 1 som markerar tänkbart område (nordvästra hörnet Snickaren 10) i anknötning till nuvarande tomt.

Avsaknaden av ovan nämnd yta gör även att fastigheten förlorar värde för framtiden.

Eventuellt markbyte ska ske så att fastighetsägaren inte påverkas ekonomiskt.

Jag har också frågor kring äganderätten till mark vid infart till fastigheten från E45 som jag vill ha klarlagt. Har fastigheten äganderätt eller skrivs det ett servitut?

Vad det gäller infarten från E45 till fastigheten Snickaren 10 ska den var kvar i dess nuvarande omfattning.

Byggnadsnämndens ställningstagande:



- 1, förutsättningar för höjden på staket.

Kommentar: Planbestämmelsen n_1 kommer att revideras så att befintliga anläggningar inte blir planstridiga och att nuvarande funktion kan bibehållas även efter antagandet av detaljplanen.

- 2, flytt/ersättning av staket.

Kommentar: Vid fastighetsregleringen efter att detaljplanen har vunnit laga kraft behandlas frågan om ersättning för flytt alternativt nytt staket.

- 3, Uppställnings-/lagringsyta samt markbyte.

Kommentar: Planbestämmelsen n_1 innebär att området inte får användas som ett materialupplag. Att använda området som parkering eller uppställningsyta för till exempel släpvagnar, husbilar med mera är tillåtet.

Kommunen kan inte gå in som en tredje part och lösa den markfråga som nämns gällande byte av mark. Eventuella markköp inom kvartersmarken får lösas mellan berörda fastighetsägare.

- 4, infart från E45.

Kommentar: Infarten från E45 är allmän platsmark, gata, med kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att det är kommunen som ska äga marken samt sköta och underhålla den.

TILLVÄXTENHETEN

Jonas Söderqvist

Kart-/GIS-ingenjör