



Granskningsutlåtande

Detaljplan för Alvared 4:147 med flera

Åsarp, Falköpings kommun

2025-01-27

Hur samråd och granskning har bedrivits

Byggnadsnämnden har vid sammanträde 24 april 2024, BN § 41 beslutat att

genomföra samråd enligt 5 kap. § 11 plan- och bygglagen (PBL) i rubricerat ärende.

Kända sakägare och myndigheter som har ett väsentligt intresse av detaljplanen har beretts tillfälle till samråd.

Samrådet ägde rum mellan den 29 april 2024 till och med den 27 maj 2024. Den 7 maj 2024 hölls ett samrådsmöte i Åsarps förskola om den aktuella detaljplanen, där berörda sakägare var inbjudna att ta del av förslaget, ställa frågor och komma med synpunkter.

Rubricerat planförslag har enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (PBL) varit utställt för offentlig granskning i stadshuset och på Falköpings kommuns webbplats under tiden 2024-10-07 till och med 2024-10-21.

Underrättelsen inför granskningen har funnits på kommunens webbsida och brev har översänts till kända sakägare samt till andra som kan ha ett väsentligt intresse av detaljplanen. Länsstyrelsen har tillsänts planhandlingarna inför granskningen.

Inkomna yttranden

Följande yttranden har inkommit:

Remissinstans	Samråd		Granskning	
Länsstyrelsen Västra Götaland		Synpunkter	Ingen erinran	
Lantmäteriet		Synpunkter	Ingen erinran	
Miljösamverkan östra Skaraborg	Ingen erinran		Ingen erinran	
Trafikverket		Synpunkter	Ingen erinran	
SGI		Synpunkter	Ingen erinran	
Postnord	Ingen erinran		Ingen erinran	
Västrafik	Ingen erinran		Ingen erinran	
Avfall återvinning Skaraborg				Synpunkter
Alvared 4:146				Synpunkter

Sammanfattning av inkomna yttranden med kommentarer

Yttrandena sammanfattas och kommenteras med kursiv stil.

Länsstyrelsen Västra Götaland

Synpunkter under samråd

I yttrandet har följande punkter angetts:

1. Länsstyrelsen tolkar skyfallsutredningen, som att den är utförd som ”förenklad analys” enligt definitionen i MSB:s vägledning för skyfallskartering¹. MSB rekommenderar i nämnd vägledning inte förenklad analys för fysisk planering eftersom den anses ge ”otillräcklig information om hur området påverkas av aspekter såsom inflöden från ledningsnät eller om planeringen innebär försämringar för omkringliggande områden”. Vägledningen anger också att förenklad analys inte heller kan användas för åtgärdsplanering, vilket innebär att om det finns behov av att exempelvis dimensionera fördröjningsytor eller utreda storlek på diken, så krävs en mer detaljerad analys. Länsstyrelsen bedömer därför att kommunen på ett tydligt sätt behöver motivera sitt val av metod.

Kommentar: Dagvatten- och skyfallsutredningen är genomförd enligt en detaljerad analys baserat på statistiska verktyg utifrån MSB vägledning om skyfallskartering av tätorter. Utredningen tagit höjd för en klimatkfaktor på 1,25 och kollat på infiltrationskapacitet för planerad markanvändning, däremot har inte utredningen gjort något avdrag för ledningsnätet eftersom det inte finns kapacitet att hantera skyfallet vid ett hundraårsregn i ledningsnätet. Valet av metod för skyfallskarteringen i utredningen har gjorts baserat på detaljplanens syfte om att pröva markens lämplighet för att uppföra annan typ av bostadsbebyggelse än vad som tillåts i befintlig detaljplan. Därutöver visar utredningen på att planområdet vid ett stående 100-års regn inte riskera att påverka omkringliggande bebyggelse.

I den glesbebyggda tätorten Åsarp finns ett äldre ledningsnät som är bristfälligt utifrån att kunna etablera en hydraulisk modell. Det skulle medföra en onödig tids- och resursåtgång att ta fram en hydraulisk modell om en detaljerad analys visar på att skyfall kan tas om hand inom planområdet utan att närliggande områden påverkas negativt. Utifrån detaljplanens syfte och att planområdet är inom ett glesbebyggt område med ett äldre ledningsnät bedöms val av analysmetod som lämplig och tillräcklig i sammanhanget. Detta har kompletterats i planbeskrivningen.

2. Kommunen behöver till nästa skede säkerställa ytor i plankartan för fördröjning och rening av dagvatten på allmän platsmark så att rening möjliggörs i enlighet med dagvattenutredningen. Det framgår att kommunens strategi är att fastighetsägare måste fördröja 10 mm nederbörd per reducerad kvadratmeter från fastigheten. Kommunen behöver ha ett övergripande ansvar för anordnandet och underhållet av dagvattenanläggningar, därav är det lämpligt att ytor reserveras på allmän platsmark.

Byggnadsnämnden

Enligt regeringens etappmål 1 behöver dagvattenhantering integreras i planering och byggande. Företrädesvis ska naturbaserade lösningar nyttjas för att förebygga uppkomsten av dagvatten samt vattenvägar utformas för kraftig nederbörd. I övrigt ska dagvattnet: - nyttjas som en resurs, - fördröjas så nära källan som möjligt, och - vid behov renas.

Kommentar: Kommunen anser att det har tagits fram en bra plan för hantering av dagvattnet. Det befintliga diket som är i den östra kanten av planområdet är inom kommunalägd mark. Det har i dagvattenutredningen gjorts dimensioneringar på diket som visar på att det kan hantera mängder av dagvatten som behövs enligt kommunens dagvattenplan. Däremot håller kommunen med om att det är möjligt att planlägga diket som allmän plats för att säkerställa framtida drift och underhåll. Detta har säkerställts i plankartan inför granskning.

3. Kommunen uppger att planområdet ligger inom området för riksintresse för naturvård. Det stämmer inte, riksintresseområdet börjar strax utanför planområdet.

Kommentar: Kommunen har noterat detta och tagit bort att planområdet är inom riksintresset för naturvård.

Synpunkter under granskning

Ingen erinran.

Länsstyrelsen kommer inte att överpröva planen vid ett antagande.

Lantmäteriet

Synpunkter under samråd

I yttrandet har följande punkt angetts:

- Lantmäteriet anser att kommunen behöver redogöra för de aspekter som står i det upprättade markanvisningsavtalet mellan kommunen och exploatören. Redovisningen bör enligt Lantmäteriets mening vara mer konkret kring tidplan för utbyggnad och om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtal.

Kommentar: Kommunen har uppdaterat planbeskrivningen gällande markanvisningsavtalet åtagande, utbyggnad och tidsplan. Övergripande delar av innehållet i markanvisningsavtalet är sådan som är av generell karaktär och bedöms därför inte behöva tas med i planbeskrivningen.

Synpunkter under granskning

Ingen erinran

Miljösamverkan Östra Skaraborg

Synpunkter under samråd

Ingen erinran.

Byggnadsnämnden

Synpunkter under granskning

Ingen erinran

Trafikverket

Synpunkter under samråd

I yttrandet har följande punkt angetts:

- Trafikverket anser att kommunen inför granskningen ska komplettera handlingarna med en enklare uppskattning om hur många fordonsrörelser detaljplanen bedöms generera efter full utbyggnad samt en kort bedömning av alstringens påverkan på väg 46

Kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats med en bedömning av antalet fordonsrörelser samt bedömning om alstringens påverkan för riksväg 46.

Synpunkter under granskning

Ingen erinran.

Postnord

Synpunkter under samråd

- Postnord har ingen erinran mot planförslaget utan informerar om att vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska de boende ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kommentar: Placeringen av postlåda eller fastighetsbox enligt beskrivningen ovan är i planförslaget möjlig.

Synpunkter under granskning

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

Kommentar: I planbeskrivningen har det förtydligats att placeringen av postlåda eller fastighetsbox enligt beskrivningen ovan i planförslaget är möjlig. Kontakt med PostNord angående godkännande av postmottagning tas av framtida fastighetsägare när planförslaget fått laga kraf och istället för, fastighetsbildning genomförts.

Avfall Återvinning Skaraborg

Synpunkter under samråd

Ingen erinran

Synpunkter under granskning

Byggnadsnämnden

- För återvändsgator ska det finnas en vändyta med diameter 18 meter samt en fri remsa på cirka 1,5 meter utanför vändytan. Vändning kan också ske i en T-korsning. Lämplighetsbedömning görs av kommunalförbundet i varje enskilt fall.

Kommentar: Planområdet är sedan tidigare planlagt som småbostadhus i högst en våning. Redväggsgatan har idag flertalet kunder som har tillgång till avfallshantering utifrån befintlig gatuutformning. I detta fall blir planområdet mer flexibelt i sin användning än befintlig detaljplan då det möjliggörs att kunna uppföra andra bostadstyper exempelvis parhus eller kedjehus. Redväggsgatan bedöms kunna vara kvar i sin befintliga utformning då gatan fungerar för ändamålet gällande avfallshantering då planförslaget inte påverkar gatans funktion.

Sveriges Geotekniska Institut

Synpunkter under samråd

1. Sveriges Geotekniska Institut (SIG) har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inget att erinra mot planförslaget. Däremot vill SGI förmedla att inte hänvisa till tidigare fastställd detaljplan är ej tillämpligt, om det inte finns en stabilitetsutredning som underlag till denna som påvisar att plan-och bygglagens krav på säkerhet med avseende på stabilitet och erosion är uppfyllt.

Kommentar: Planbeskrivningen har reviderat om hänvisningen till tidigare detaljplaner gällande ras, skred och erosion. Därutöver tar kommunen med sig informationen från SGI inför framtida detaljplaner.

Synpunkter under granskning

Ingen erinran.

Västrafik

Synpunkter under samråd

- Västrafik ser positivt på att utbyggnad av bostäder sker i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik, vilket innebär ett ökat resandeunderlag. Det är viktigt att det finns trygga och säkra gångvägar mellan planområdet och hållplatser och annan samhällsservice, där även barn på ett säkert sätt kan ta sig fram.
- För att uppmuntra till hållbart resande kan parkeringsytor med fördel samordnas i en del av planområdet, i stället för p-platser vid varje lägenhet. Det är också viktigt med ytor för säkra och väderskyddade cykelparkeringar inom planområdet. Västrafik har inga övriga synpunkter på planen

Kommentar: Redväggsgatan bedöms som en lugn trafikerad gata, vilket ej bedöms påverka gång- och cykeltrafikanter negativt vid ett genomförande av planförslaget. Därutöver är utformning av parkeringsplatser inom planområdet en projekteringsfråga för den framtida exploitören att utforma. Exploitören behöver

även förhålla sig till kommunens parkeringsnorm och policy. Kommunen har säkerställt tillräckligt utrymme för parkering och cykelparkering genom val av exploateringsgrad.

Synpunkter under granskning

- Vi saknar en samrådsredogörelse i granskningsskedet för att tydligt kunna se övriga parter synpunkter, samt på vilket sätt kommunen kopplar gjorda justeringar till de i samrådsskedet lämnade synpunkterna.

Kommentar: Planen har tagits fram genom ett standardförfarande, varför samtliga synpunkter under samråd och granskning presenteras i granskningsutlåtandet inför antagande. Under granskningen presenterades det en övergripande redogörelse över det som hade uppdaterats i planbeskrivningen och i plankartan. Under 2.3 i delen om gång- och cykeltrafik har det förtydligats gällande cykeltrafiken samt under rubriken om parkeringar har det tillförts et resonemang kring antalet cykelparkeringar.

Alvared 4:146

Under granskning

- Vi motsätter oss byggnation upp till tre våningar. Det kommer att påverka förmiddagssolen samt våra solcellers möjlighet att producera el. Däremot motsätter vi oss inte själva byggandet av nya bostäder.

Kommentar: Den tillkommande bebyggelsen påverkar solljuset för den omkringliggande bebyggelsen under tidig förmiddag, något som får anses vara acceptabelt i en tätort. Utifrån skuggstudien som har gjorts uppnås riktvärdet om 5 timmars solljus mellan kl 09 och kl 17 vid vår- och höstdagjämning i bostaden. Skuggstudien visar på ett möjligt alternativ av en maximal byggrätt över den tilltänkta bebyggelsen som möjliggör för en nockhöjd om 11 meter. Gällande Alvared 4:146 så påverkas denna fastighet av den tillkommande bebyggelsen under tidig förmiddag vid vår- och höstdagjämning.

Den tilltänkta nockhöjden om 11 meter bedöms inte innebära någon större negativ påverkan på den omkringliggande bebyggelsen inom närområdet sett till övrig bebyggelse i Åsarp varför kommunen bedömer den föreslagna nockhöjden som lämplig. Föreslagen nockhöjd om 11 meter möjliggör att kunna uppföra en byggnad med trästomme utifrån branschspecifika byggnadsmått som inte hade varit möjlig vid en lägre nockhöjd. Befintliga träd inom planområdet idag bedöms vara mellan 15-20 meter höga, vid fällning av dessa kommer det bli mer solljus in till de befintliga bostäderna vid Redvägsatan än tidigare.

Sammanfattande bedömning

Efter samråd och granskning har följande förändringar skett i planhandlingarna.

På plankartan:

- Naturmark har tillförts i planförslaget för att säkerställa plats för dagvattenhantering.
- Planbestämmelsen dike₁ har tillförts för att säkerställa att dagvattendike ska finnas.
- Planbestämmelsen om skydd mot störningar har tillförts i planförslaget för att säkerställa att kvartersmarken utformas så att skyfall både avleds till Redväggsgatan och till dagvattendike.
- Egenskapsgräns har justerats utifrån den tillkommande naturmarken
- Användningsgräns har tillförts för att möjliggöra naturmark.
- Placeringsbestämmelsen har reviderats.

I planbeskrivningen:

- En justering har gjorts av illustration figur 6 då planområdet har utökats. *Se kapitel 2.*
- Förtydligande gällande trafikrörelse har gjorts. *Se kapitel 2.3.*
- Förtydligande gällande cykelparkering har gjorts. *Se kapitel 2.3*
- Förtydligande gällande dagvattenhantering har gjorts. *Se kapitel 2.7.*
- Förtydligande gällande skyfallshantering har gjorts. *Se kapitel 2.9.*
- Justering av text under rubriken förutsättningar har gjorts gällande Geoteknik. *Se kapitel 2.9.*
- Justeringar gällande användnings och egenskapsbestämmelser har gjorts. *Se kapitel 2.10.*
- Förtydligande gällande markanvisningsavtal har gjorts. *Se kapitel 3.*
- En justering gällande att riksintresset för Naturvård skulle ha berört planområdet har nu reviderats och tagits bort. *Se kapitel 3.3*
- Förtydligande kring skuggning. *Se kapitel 2.2.*
- Förtydligande kring avfallshantering. *Se kapitel 2.7.*
- Förtydligande kring posthantering. *Se kapitel 2.7.*

Förslag till beslut

Med anledning av ovanstående föreslår Stadsbyggnadsavdelningen följande beslut:

- Byggnadsnämnden godkänner stadsbyggnadsavdelningens bemötande av inkomna yttranden.
- Byggnadsnämnden antar detaljplanen med stöd av kommunfullmäktiges delegation.

Stadsbyggnadsavdelningen



Falköpings kommun

521 81 Falköping

0515-88 50 00

www.falkoping.se