

Granskningsutlåtande

Detaljplan för

Ändring av detaljplan för Höör 57:17 (etapp 2b och 3, Kvarnbäck) i Höör

Höors kommun, Skåne län

Enligt Kommunstyrelsens beslut 2018-09-11 § 184 har detaljplanen för Höör 57:17 (etapp 2b och 3, Kvarnbäck) varit föremål för granskning under tiden 2018-09-25 – 2018-10-16. Underrättelse om granskningen av detaljplanen har skickats till berörda myndigheter, ledningsdragande företag, intressenter och sakägare enligt sändlista som därmed beretts tillfälle att ta del av planhandlingarna och att yttra sig över dem.

Granskningshandlingen har anslagits på kommunens anslagstavla och på anslagstavlan i kommunhusets foajé samt funnits på kommunens hemsida under pågående detaljplaner www.hoor.se under granskningstiden. Detaljplanen har tidigare varit ute för samråd och har då ställts ut på samma ställen samt kungjorts i Skånskan och Lokaltidningen 2018-05-26.

Inkomna yttranden redovisas och kommenteras i detta granskningsutlåtande. Sex stycken yttranden inkom under granskningen, varav 2 med synpunkter från lantmäteriet och trafikverket. Ett yttrande med synpunkter och två skrivelser med påpekanden redovisas från samrådet. De skriftliga yttrandena har kommenterats och revideringar och kompletteringar har gjorts i plankarta och planbeskrivning.

Länsstyrelsen har inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

Följande har lämnat synpunkter på granskningshandlingarna:

- | | |
|---|-----------------|
| • Länsstyrelsen | Utan synpunkter |
| • Region Skåne, enheten för samhällsplanering och Skånetrafiken | Utan synpunkter |
| • Trafikverket | Med synpunkter |
| • Lantmäteriet | Med synpunkter |
| • Kraftringen | Utan synpunkter |
| • Miljö och byggnadsnämnden | Utan synpunkter |

Synpunkter som lämnats i samrådet som kvarstår:

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| • Tele 2 Sverige AB | Med påpekande |
| • Skanova | Med påpekande |
| • Sakägare, grannar Timjanvägen 9 | Med synpunkter |

Yttranden och kommentarer

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen

Redogörelse för ärendet

Syftet med detaljplanen är att tillåta en blandad bostadsbebyggelse, där flerbostadshusen kan vara upp till fyra våningar och innehålla centrumfunktioner. Planområdet är beläget inom Kvarnbäcksområdets östra del cirka en km norr om Höors centrum och Höors station. Planområdet avgränsas i väster av Timjanvägen och av fastigheten Koriandern 1. I norr angränsar planen till Kvarnbäcksvägen med gång- och cykelväg närmast de planerade bostadsfastigheterna och i söder och väster ansluter planen till park- och naturområden.

Detaljplanen tas fram genom ett utökat förfarande. MKB har bedömts ej behövas.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL.

Region Skåne, enheten för samhällsplanering och Skånetrafiken

Region Skåne har inga synpunkter utifrån det regionala utvecklingsansvaret.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har tagit del av förslaget till detaljplan. Någon fullständig genomgång av planförslaget har inte skett. Genomgången har främst varit inriktad på genomförande-frågor. Lantmäteriet väljer att särskilt belysa följande frågeställningar:

Planbestämmelser

Syftet med detaljplanen är bland annat att tillåta en blandad bostadsbebyggelse med enbostadshus, parhus, radhus och flerbostadshus. I avsnittet om Föreslagen bebyggelse, sid 6-7 i planbeskrivningen, anges olika alternativ för respektive område A-H. Inom område A, B och C anges till exempel att "villafastigheter har storlekar mellan ca 935 och 1255 kvm". Bland planbestämmelserna finns dock inga begränsningar för minsta eller största fastighetsstorlek. Texten i detta avsnitt kan också tolkas som att det t.ex. inte går att bygga villor på område E. Det finns dock inga utformningsbestämmelser i planförslaget som säger att endast vissa typer av byggnader får uppföras.

Fastighetsrättsliga frågor

Under avsnittet Fastighetsbildning, sid 20, anges att avstyckning inom kvartersmark för "de utpräglade villafastigheterna" ska vara överensstämmande med illustrationslinjer. Något stöd bland planbestämmelserna för detta finns dock inte. Om kommunen vill styra i detalj över fastighetsindelningen finns möjlighet att använda administrativa bestämmelser om fastighetsindelning enligt PBL 4:18. Det är även oklart vad som menas med att det är "viktigt att fastighetsgränserna överensstämmer med egenskapsgräns för olika bestämmelser för bebyggelsen som exempelvis nockhöjder". Sådana bestämmelser följer just egenskapsbestämmelserna i detaljplanen och inte fastighetsgräns.

Övrigt

Teckenförklaring saknas för grundkartan.

Den gröna färgen för parkremsan intill kvarteret Myntan har fallit bort i plankartan.

Kommentar:

Planbestämmelser: Angående storlekar på fastigheter för enfamiljsbostäder; Det har förtydligats ytterligare i planbeskrivningen att det är illustration som redovisas över hur området kan bebyggas och indelas i fastigheter, genom att texten har ändrats till: ..Inom område A, B och C anges att.. "som exemplet visar, kan villafastigheter ha storlekar mellan ca 935 och 1255 kvm". Texten under illustrationskartan har förtydligats ytterligare genom att text har fått fetstil och utropstecken. "Obs! Bilden visar en möjlig utformning av flera!". Text har också lagts till under rubriken "Föreslagen bebyggelse" sid 6: " Beskrivning nedan utgår från utformningen som illustreras samt ger exempel på tomtstorlek och bebyggelseformer."

SAMHÄLLSBYGGNADSSSEKTOR
Strategiska enheten

Text har lagts till att även villor kan byggas inom område E, men det är inte det kommunen eftersträvar i detta kvarter därför beskrevs det inte som exempel.

Fastighetsrättsliga frågor kommunen vill inte styra i detalj över fastighetsindelningen och önskar alltså inte reglera minsta eller största fastighetsstorlek, utan önskar som beskrivits hålla en flexibel utformning som kan innehålla ett stort urval av bostadsformer. Kommunen äger marken och bestämmer vilken slags byggnation och avstyckning som marken ska säljas till, och planen ska naturligtvis följas! Om det visar sig att det inte finns efterfråga att bygga exempelvis hyreshus, ska marken kunna avstyckas till andra bostadsformer utan att detaljplanen ska behöva göras om, vilket är långdragna och kostsamma processer som om möjligt ska undvikas. Därför har kommunen utformat plankarta och bestämmelser eftertänksamt för flexibilitet inom lagens ramar. Texten har ändrats till: "Fastighetsgränserna bör överensstämma med egenskapsgräns för olika bestämmelser för bebyggelsen som reglerar exempelvis nockhöjder". Avsikten att denna text är inskriven är att det i kommunens beställning av avstyckning hos Lantmäteriet ska beaktas av kommunen att avstyckning sker i egenskapsgräns. Det går alltså att göra på andra sätt men kräver en anpassad utformning av bebyggelsen.

Enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan

8.5 Fastighetsindelning – 4 kap. 18 § första stycket 1 och 30 § PBL, anges:

"Allmänt råd Fastighetsindelningsbestämmelser bör tillämpas när en viss lösning för fastighetsindelningen eftersträvas eller när det finns behov av att bestämma en fastighetsindelning.." Kommunen anser inte att behov finns för att slå fast bestämda fastighetsindelningar utöver planområdesgräns och användningsgränser.

Teckenförklaring finns på grundkartan. En särskild grundkarta med grundkartans beteckningar har följt med som planhandling och har under utställningarna anslagits på kommunens anslagstavla. Anledningen att grundkartebeteckningarna inte är med på plankartan är att de tar väldigt stor plats och därmed tar fokus från det som plankartan ska förmedla.

Den gröna färgen på parkmarken intill kv. Myntan som fallit bort i granskningshandlingen har lyfts fram i plankartan i antagandehandlingen.

Trafikverket

Granskningshandling

Strax öster och norr om planområdet ligger väg 13, där staten är väghållare. Väg 13 är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Den nu aktuella detaljplanen får inte påverka riksintresset för kommunikationer negativt. Väg 13 är också på sträckan utpekad inom funktionellt prioriterat vägnät som kompletterande regionalt viktig väg.

Buller och vibrationer

Trafikverket har tagit del av den uppdaterade bullerutredningen som hör till den nu aktuella detaljplanen "Kvarnbäck 2 och 3, Höör. Trafikbullerutredning. (Tyréns 2018-05-22, rev 180824)". Trafikverket vidhåller de synpunkter avseende buller och vibrationer som vi framförde i samrådsskedet. Av bullerutredningen framgår att prognosår för 2040 använts vid bullerberäkningarna. Trafikverket förutsätter att gällande trafikuppräkningsstal EVA använts för uppräknings av trafiken. Prognossiffrorna förefaller inte fullt ut överens- stämma med de prognossiffror som i planbeskrivningen (sidan 10) anges utgå från EVA. Trafikverket vill också påtala att vi anser att bullerutredningen ska baseras på prognos på 20 års sikt efter full utbyggnad enligt detaljplanen.

Trafikverket förutsätter att planområdet planeras och utformas så att gällande riktvärden för buller innehålls. Eventuella bullerskyddsåtgärder ska bekostas av kommunen eller exploatören. Om bullerskyddsåtgärder eller anpassningsåtgärder är en förutsättning för att riktvärdena ska kunna innehållas, ska erforderliga åtgärder regleras med planbestämmelse i plankartan. Samtliga bullerskyddsåtgärder och anpassningsåtgärder som föreslås måste beräknas, för att redovisa vilka bullernivåer som uppnås. Det måste också säkerställas att erforderliga bullerskyddsåtgärder finns på plats innan inflyttning tillåts.

Trafikverket anser att den nu aktuella detaljplanen medger allt för stor flexibilitet för att det ska kunna säkerställas att bebyggelsen placeras och utformas så att gällande riktvärden innehålls. Exempelvis skriver kommunen i planbeskrivningen att en tänkbar placering för högre hus är i planområdets sydöstra del, med hänvisning till att riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå uppfylls här. Trafikverket vill påtala att högre bebyggelse tillåts i större del av planområdet och i områden där riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå inte klaras 14 meter ovan mark, enligt bullerutredningen. Högre bebyggelse ska endast tillåtas i de delar av planområdet där det säkerställs att riktvärdena klaras för samtliga våningsplan. Ett annat exempel är planbestämmelse f2. I plankartan anges för planbestämmelse f2 att enkelsidiga lägenheter ska ha balkong, men det säkerställs inte att någon gemensam bullerskyddad uteplats uppförs om balkongerna förläggs så att riktvärdena för buller inte uppnås för dessa.

I ovan nämnda bullerutredning presenteras bullerutbredningskartor för planområdet. Trafikverket efterlyser även redovisning av frifältsvärden vid fasad (både ekvivalent- och maxnivåer samt värden vid både fasad och uteplats) för hela planområdet (för samtliga våningsplan). I bullerutredningen måste det också tas hänsyn till antal våningsplan på bebyggelsen och bullersituationen för uteplatser måste också utredas och säkerställas att uteplatser förläggs så att de klarar riktvärden för buller. Trafikverket tolkar bullerutredningen som att den är gjord utan hänsyn tagen till den planerade bebyggelsen – bebyggelsen har inte tagits med i bullerberäkningarna. Trafikverket anser att bullerberäkningar ska göras på tänkt byggnadsplacering och byggnadshöjd etc., med befintliga och planerade/erforderliga bullerskydd och anpassningsåtgärder. Samtliga bullerskyddsåtgärder och anpassningsåtgärder ska finnas med i beräkningarna, för att säkerställa att gällande riktvärden kan innehållas. För detta ska bullerutbredningskartor och punktvärden redovisas.

SAMHÄLLSBYGGNADSSSEKTOR
Strategiska enheten

Detaljplanen får sedan bara medge den placering av bebyggelse samt utformning, exempelvis byggnadshöjd etc. som är beräknad, och samtliga erforderliga bullerskyddsåtgärder och anpassningsåtgärder för bebyggelse ska säkerställas genom planbestämmelse i plankartan. I bullerutredningen saknas resonemang kring vibrationer. Vad gäller vibrationer vidhåller Trafikverket att samma riktvärden för vibrationer som gäller för nybyggnad av väg- och järnvägsinfrastruktur ska tillämpas vid nybyggnad av bebyggelse, 0,4 mm/s vägd RMS i utrymmen där människor stadigvarande vistas.

Trafikverket anser att bullerutredningen som utgör underlag för föreliggande detaljplan är otillräcklig för att Trafikverket ska kunna bedöma påverkan på anläggningen - väg 13, som också är av riksintresse. De lokala förutsättningarna kan föranleda problem med buller. Kommunen ansvarar för att säkerställa att bebyggelsen anpassas utifrån de lokala förutsättningarna. Trafikverket vidhåller att utredningen behöver kompletteras. Innan detaljplanen föres till antagande ska Trafikverket återigen ges möjlighet att ta del av utredningen.

Farligt gods/risk

Trafikverket vidhåller de synpunkter som vi framförde avseende farligt gods/risk i samrådsskedet av detaljplanen. Trafikverket vill framhålla att väg 13 är primär transportled för farligt gods. Hänsyn till farligt gods ska beaktas för exploatering enligt de rekommendationer berörd länsstyrelse anger för vägen. Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet eller på Trafikverkets fastighet. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.

Kommunen skriver i planbeskrivningen att riskreducerande åtgärder vidtagits efter en riskutredning från 2005. Trafikverket har tagit del av "Riskhänsyn i detaljplan för Åkersberg 2:1 m fl, Höors kommun. Riskanalys med avseende på farligt gods. Slutrapport. (Öresund Safety Advisers AB, 2006-02-23)", som enligt kommunen är den som hänvisas till i planbeskrivningen för nu aktuell detaljplan. I ovan nämnda riskutredning anges att bebyggelse ska förläggas på ett avstånd om 50 meter från väg 13. Detta återspeglas inte i den nu aktuella detaljplanen, där bebyggelse tillåts närmre än 50 meter från väg 13. Trafikverket vill också påtala att riskutredningen från 2006 inte tar höjd för dagens (2018) eller framtida trafik på väg 13. I ovan nämnda riskutredning anges att årsmedeldygnstrafik (ÅDT) för väg 13 år 2002 var cirka 2800 fordon (varav 230 fordon/cirka 8 procent tung trafik). ÅDT för 2014 visar 3860 fordon (varav 340 fordon/12 procent tung trafik). Trafikverket anser dessutom att riskanalysen ska baseras på trafik med prognos på 20 års sikt efter full utbyggnad enligt detaljplanen. Trafikverket anser vidare att de skyddsavstånd och riskreducerande åtgärder som anges i en riskutredning ska återspeglas i plankartan.

Kommentar:

I planbeskrivningen har text angående "Riksintressen" sid 14 ändrats:

Riksintressen

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR
Strategiska enheten

I planbeskrivningen har text angående "Riksintressen" sid 14 ändrats. Detaljplanen berörs inte av något riksintresse vilket felaktigt angavs i planbeskrivningen i granskningshandlingen. Väg 13 är ett utpekat riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § MB på sträckan Hör-Ystad men inte i på den sträcka som ansluter till planområdet. Ändringen medför ingen ny bedömning i sak. Beskrivningarna av de hänsyn som tagits till trafiken på väg 13 har inte ändrats i någon riktning utifrån att vägen inte är av riksintresse.

Buller och vibrationer

Efter granskningsskedet har Höors kommun begärt en komplettering av trafikbullerutredningen med beräkning av bullernivån 9 m över mark (Tyréns 2018-12-07). Med utgångspunkt i resultatet har byggrätten i detaljplanen begränsats så att ingen bostadsbyggnad är tillåten i områden där riktvärdet 60 dBA ekvivalentnivå riskerar överskridas vid fasad. Konkret har egenskapsgränsen för bestämmelsen "marken får endast förses med komplementbyggnad" flyttats längre bort från väg 13 så att den sammanfaller med gränsen för 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Därefter tar byggrätten för bostäder vid. Eftersom det område som berörs har en tillåten byggnadshöjd på 9 m så är det gränsen som är beräknad på 9 m höjd som använts för att lägga fast byggrättens gräns. På samma sätt har gjorts för byggrätt för bostäder inom användningsområde för bostäder och centrumanvändning, BC, där nockhöjd på 14 meter tillåts.

Ytterligare en ändring har skett i regleringen på plankartan. En ny planbestämmelse reglerar att ljuddämpad uteplats ska anordnas. Denna bestämmelse gäller i delar av planområdet som har en beräknad ekvivalent ljudnivå som överskrider 50 dBA. Med de flyttade egenskapsgränserna och den nya bestämmelsen om uteplats menar Höors kommun att detaljplanen säkerställer att nya bostäder följer riktvärdena i trafikbullerförordningen.

Trafikverket efterfrågar bullerberäkning på "tänkt byggnadsplacering och byggnadshöjd etc, med befintliga och planerade/erforderliga bullerskydd och anpassningsåtgärder". Det förefaller som att Trafikverket tänker sig att det finns färdiga bygglovritningar parallellt med planarbetet. Så är inte fallet. Syftet med planen är inte att pröva en specifik utformning och att anpassa planen till den, utan att pröva inom vilka ramar en bostadsbebyggelse är möjlig på platsen. Bullersituationen är en av de begränsande förutsättningar som har hanterats i planarbetet. Höors kommun har beräknat framtida bullernivåer anpassat efter de byggnadshöjder som kommunen vill se genomförda. Resultatet av bullerberäkningarna har sedan fått styra gränserna för var bebyggelse kan tillåtas. Kommunen har anpassat planen efter bullersituationen i stället för detaljstuderade skyddsåtgärder. Slutsatsen är att de enda bullerskydd som behövs (utöver befintlig bullervall) är skydd för uteplatser. De närmare detaljerna kring sådana bullerskydd är inte ändamålsenligt att pröva i detaljplan, utan hanteras i bygglovet. På det viset kan exploitören välja om uteplatsen skyddas genom en framtida byggnadskropp eller genom ett bullerplank.

Bullerutredning har kompletterats med bullerutbredningskartor för beräknade ekvivalenta bullernivåer på 9 meters höjd. Det visade sig att mindre områden inom byggrätter mot väg 13 överskred den ekvivalenta bullernivån som trafikbullerförordningen anger för bostäder

SAMHÄLLSBYGGNADSSSEKTOR
Strategiska enheten

(60 dBA ekvivalentnivå) inom byggrätterna där 9 meters nockhöjd tillåts på bostäderna och även inom byggrätten för 14 meters höga bostadshus överskreds en mindre yta den ekvivalenta bullernivån. Plankartan har därför ändrats så att gränsen för byggrätterna för bostäder på 9 respektive 14 meters höjd tillåts, motsvarar de linjer där gränsvärdena uppnås. För att bullerskyddad uteplats ska kunna anordnas för alla så har ny planbestämmelse, m₁, lagts in på Plankartan: "Ljuddämpad uteplats ska anordnas, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p."

Utredning, "PM gällande vibrationer från vägtrafik", Tyréns 2018-12-07, har tagits fram då förutsättningarna har ändrats med högre bostadshus och ny beräknad trafikmängd sedan detaljplanen från 2007 togs fram. Bedömningen är densamma som i granskningen att Bedömningen enligt PM:et är "Utifrån erhållet underlag om markförhållande, avstånd, hastighet etc för Kvarnbäcksområdet baserat på att det är till huvuddelen sand och moränmark, bedöms risken liten för att komfortvibrationsnivåer i planerade byggnader överskrider riktvärde 0,4mm/s. Flerbostadshus med lättbyggnadsstomme eller i suterräng, med stor anläggningsyta mot mark, ska inte uppföras utan att vibrationsmätning utförts." Ovanstående citerad text har fäljts in i planbeskrivningen sid 20 under rubriken "Vibrationer".

Kommunen och Tyréns har använt Trafikverkets uppräkningsanalysverktyg "EVA 180401.pdf", som var den som fanns då när granskningshandlingen togs fram och som fortfarande finns som gällande på trafikverkets hemsida (20181128). Att siffrorna gällande trafikmängder inte fullt stämmer överens mellan planbeskrivningen och trafikbullerutredningen beror på att Tyréns avrundat uppåt till jämt hundratal. Beräkningar har gjorts för prognos 2014 fram till 2040. Någon längre prognos har inte kommunen för full utbyggnad.

Risker – väg, farligt gods

Texten under rubriken "Risker – väg, farligt gods" planbeskrivningen sid 18, har ändrats till nedanstående:

Sedan tidigare gäller en detaljplan från 2007 närmast väg 13 som dike och bullervall har anlagts efter. Ny riskutredning har tagits fram till denna nya detaljplan, Tyréns 2019-01-0x. Tyréns föreslår följande åtgärder för planområdet: "Byggnader placeras inte närmare vägen än 45 meter, mätt från väggkanten, vilket är det avstånd då acceptabel risknivå uppnås utan att åtgärder behöver vidtas. Att observera är att bullervall sänker risken ytterligare, men då risknivån är att bedöma som acceptabel utan vall har inte denna varit en förutsättning, och behöver därför inte regleras i detaljplanen för att risknivån avseende farligt gods ska vara acceptabel." Den nya riskutredningen biläggs detaljplanen.

Privata företag

Ledningsdragande företag

Kraftringen

Kraftringen har ingen erinran.

Kommunala nämnder och instanser

Miljö och byggnadsnämnden

Nämnden har yttrat sig i samrådsskedet och lämnade synpunkter bedöms vara tillgodosedda.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har för Kvarnbäck lämnat synpunkt att det ska finnas tillgång till en brandpost med minsta flöde på 600l/min i anslutning till området. I övrigt ser planområdet bra ut ur räddningssynpunkt.

Kommentar:

I planbeskrivningens genomförandedel förs in att det ska finnas tillgång till en brandpost med minsta flöde på 600l/min i anslutning till området.

Yttranden som kvarstår från samrådet

Tele 2 Sverige AB

Tele2 har inget att erinra mot rubricerat förslag till detaljplan. Dock vill vi påpeka att om planerad cirkulationsplats vid korsning Frostavallsvägen/Kvarnbäcksvägen byggs så finns det ett stort ledningspaket kallat "Sverigeringen" som kommer att beröras. Detta ledningspaket innehåller fiberkablar som ägs av Tele2, IP Only och Telenor.

Det är viktigt att ledningsägare blir kallade till samordningsmöte i god tid innan arbetet med ny cirkulationsplats påbörjas då en eventuell omläggning av dessa ledningar tar lång tid att utföra.

Kommentar:

Informationen förmedlas med detta dokument till projektledare på kommunen. Men Tele 2 Sverige AB bör själva informera Trafikverket eftersom det är Trafikverket som ansvarar för utbyggnaden av cirkulationsplatsen.

SAMHÄLLSBYGGNADSEKTOR
Strategiska enheten

Skanova

TeliaSonera Skanova Access AB har när etapp 2a planlades lämnat önskemål om att förlägga fiber inom Kvarnbäck. Skanova önskar kallas till samordnande möte i god tid. I övrigt har Skanova inget att erinra.

Kommentar:

Informationen förmedlas till projektledare för utbyggnaden av området med detta dokument.

Sakägare, grannar

Timjanvägen 9

Vilket trevligt område under planering!

Vi bor på Timjanvägen 9. Vår åsikt angående område A, alltså husen som kommer att hamna framför vårt hus, är att 2-plans hus inte hade passat in i miljön. 1 eller 1 1/2 plans smälter bättre in i omgivningen. Med tanke på hur ni tänkt i etapp 2a med 2 plan i norr och 1- 1 1/2 plan söderut, vilket blir väldigt bra, borde ni hålla samma riktlinje där. Kommer ett 2-plans hus framför vårt så försvinner tanken som ni från början hade, att skapa en trivsamt miljö utan olika höjder huller om buller.

Alltså, inget 2-plans hus på område A är vårt önskemål.

Vi har även ett önskemål att det som var tänkt till 24 lägenheter i etapp 2 A styckas upp till tre/fyra villatomter eller radhus. Det känns som att trycket efter tomter är högt.

Kommentar:

Då Boverket inte rekommenderar att byggnaders höjd längre ska anges i våningsantal har kommunen valt att följa rekommendationen och anger numera istället, som i fallet mitt emot er bostad, en högsta totalhöjd för bebyggelse, här 8 meter samt takvinkel som regleras vara mellan 17 och 45 grader. Med regleringen att byggnaden ska ligga i förgårdslinje, 5 meter från gatan på vardera sidan om gatan som är 8,5 meter bred, så kommer byggnaden inte att placeras närmre än 18,5 meter. Det finns en mängd olika utformningar på enfamiljsbostäder och att ange antal våningar har visat sig vara ett sämre alternativ i många fall framförallt där marken är kuperad. Dock har det som ni påpekar nackdelar, genom att det ger en osäkrare bild över hur bebyggelsen intill där man bygger kommer att utformas.

Gällande synpunkter på flerbostadshus på fastigheten Koriandern 1 så har planläggningen för flerbostadshus gjorts dels på grund av läget då högst bostäder lämpligast ligger högst i terrängen norr om lägre bebyggelse, vilket ger en bättre följsam utformning i terrängen, samt även bullerskydd. Fastigheten har också en hög vall i östra delen där det lämpar sig

för p-plats till bostäderna. Kommunen strävar också efter att få ett blandat bostadsutbud i sina utbyggandsområden för att kunna erbjuda olika slags bostäder och upplåtelseformer.

Revideringar i detaljplanehandlingar

- *Text har lagts till på sidan 6 i planbeskrivningen för att förtydliga exemplet och olika alternativ till hur området kan bebyggas. Grön färg har lagts på parkmark intill kv Myntan.*
- *Planbeskrivningen har reviderats vad gäller buller, vibration och riskutredning.*
- *Nya bullerutbredningskartor har lagts in i planbeskrivningen sid 19.*
- *Text sid 23 har ändrats angående riksintressen då Väg 13 inte är riksintresse utanför sträckan.*
- *Plankarta, antagandehandling har tagits fram i kartprogrammet Arc GIS. I samråd och granskning var plankartan framtagen i AutoCAD. Kartbild och gränser är desamma förutom egenskapsgränserna som begränsar byggrätterna närmast väg 13 som flyttats något från vägen för att gällande bullerriktvärden ska klaras inom byggrätterna.*
- *Ny skyddsbestämmelse m1 har lagts till för att säkra uteplats i bullerskyddat läge.*
- *Planbestämmelsekatalogen som Boverket har tagit fram har använts varför en del planbestämmelser lydelse ändrats på plankarta och i planbeskrivningen.*
- *Kedjehus har lagts till där parhus tillåts.*
- *I planbeskrivningens genomförandedel har förts in att det ska finnas tillgång till en brandpost med minsta flöde på 600l/min i anslutning till området.*
- *Redaktionella ändringar har utförts.*

Kvarstående synpunkter

Kommunen bedömer att trafikverkets och lantmäteriets synpunkter bemötts medan synpunkter kvarstår från granne i väster.

Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5:23 bedöms detaljplanen kunna antas.