

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Granskningshandling avseende

Ändring av Stadsplanen över Sulfitenområdet

Bengtsfors, Bengtsfors kommun, Västra Götalands län

Samhällsbyggnadsenheten har tagit fram ett förslag till ändring av Stadsplanen över Sulfitenområdet i Bengtsfors.

Syftet med planändringen är att möjliggöra en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer genom att på delar av den befintliga stadsplanen medge uppförande av – förutom enbostadshus- även parhus och mindre radhus i en våning.

Planändringsförslaget har varit ute på samråd under perioden 2021-09-08 --- 2021-10-08. En sammanfattning av inkomna synpunkter under samrådet har upprättats i en samrådsredogörelse. Planförslaget har därefter varit ute på granskning under perioden 2021-11-15 -- - 2021-12-15. Sju granskningsyttranden har lämnats in vilka sammanfattats och kommenteras här.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen befarar inte att planförslaget strider mot någon av de fem prövningsgrunderna enligt PBL kap 11 § 10.

Länsstyrelsen kommer således att godta ett antagande av planändringsförslaget med nu kända förhållanden.

Kommentar:

Noteras.

Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter på detaljplaneförslaget då förslaget inte påverkar den statliga infrastrukturen (väg 172).

Kommentar:

Noteras.

Statens Geotekniska Institut (SGI)

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Noteras.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har inget att erinra då tidigare lämnade synpunkter har beaktats.

Kommentar:

Noteras.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har inget att erinra mot planändringsförslaget.

Kommentar:

Noteras.

Grannar

En boende/sakägare i området har, genom en advokatbyrå, lämnat ett yttrande. Detta yttrande har ägare till ytterligare 11 st fastigheter i området ställt sig bakom, totalt 21 personer.

I yttrandet vidhåller grannarna det de tidigare har framfört i samrådet och delar således inte Bengtsfors kommuns uppfattning. Grannarna anser att planändringen innebär att flerbostadshus tillåts vilket helt bryter mot områdets karaktär. Det är viktigt för områdets karaktär och trivsel att fortsatt byggnation sker med enbostadshus.

Vidare är grannarna bekymrade över parkeringssituationen, då man anser att antalet p-platser som tillskapas för de nya bostäderna är alltför få. Dessutom kommer trafiken att öka markant och med detta en stor fara för barnen i området.

Grannarna reagerar även på att marknivån på fastigheten Knipan 4 , som ingår i planändringsområdet, efter marksanering har höjts. Detta menar man riskerar att leda till översvämning på omkringliggande fastigheter.

Grannarna vidhåller avslutningsvis att föreslagen planändring inte ska antas utan dras tillbaks.

Ägarna av fastigheten Strömstaren 1, som inhyser en vårdklinik, är starkt kritisk till förslaget att placera en padelbana på grönområdet öster om den egna fastigheten.

Kommunens ställningstagande:

Områdets karaktär

Bengtsfors kommun vidhåller att komplettering, med parhus och mindre radhus med 3-4 lägenheter i en våning, kommer att uppfattas som väl anpassade till områdets karaktär och skala. Den sammanlagda tillkommande byggnadsarean blir i stort sett identisk om tomterna bebyggs med enbostadshus eller parhus/små radhus.

Trafik och parkering

Ett krav för att beviljas bygglov för bostad är att erforderlig parkering kan ske på den egna fastigheten.

Hela stadsplanen för sulfitenområdet medger uppförande av ca 60 st enbostadshus varav ca 50 st är uppförda. Om de sju tomterna som omfattas av planändringen bebyggs med enbostadshus kan det generera ytterligare 11-14 st bilar till området, då erfarenheten visar att familjer som flyttar in i villor ofta har barn och behöver två bilar för att få vardagen att fungera. Om tomterna istället bebyggs med parhus eller radhus kan maximalt 14 st lägenheter uppföras i storleken 1 rok till 3 rok. Erfarenheten visar att till dessa lägenhetsstorlekar flyttar ensamstående med eller utan barn eller äldre par (som kanske sålt sin villa). Dessa hushållstyper nöjer sig oftast med en bil per hushåll, d v s i detta fall ca 14 st tillkommande bilar.

Bengtsfors kommun anser därför att det blir en mycket marginell skillnad på antal bilar i området om de sju tomterna bebyggs med villor eller parhus/radhus.

Översvämning

I Planbeskrivningen anges under rubriken Dagvattenhantering att dagvatten ska infiltreras på den egna fastigheten alternativt avledas till kommunens dagvattenledning, vilket innebär att tomterna ska utföras med fall mot gatan. Under inga omständigheter får dagvatten avledas till grannarnas tomter!

Padelbana

Den tänkta placeringen av en padelbana på grönområdet ingår inte i förslaget till planändring av några bostadstomter på sulfitenområdet. Frågan om padelbana hanteras som ett separat ärende.

Sammanfattning

De lämnade synpunkterna föranleder inga ändringar av planhandlingarna inför planens antagande.

Bengtsfors kommun

Upprättad 2022-01-11

Jan Skeppstedt

Bygg- och planarkitekt