

§128 /2024

Dnr: PLAN.2016.774

SKENE 72:1 Detaljplan för bostäder

Bygg- och miljönämndens beslut

Granskningsutställning av detaljplan för Skene 72:1 genomförs enligt upprättat förslag.

Ärendet

Granskningsutställning av detaljplan för SKENE 72:1

En ansökan om planbesked för bostäder och förskola lämnades in av Kungsfors Köpcenter AB den 2016-10-25.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked den 2017-02-01, §5/2017.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade om samråd den 2019-10-09, §132/2019. Samrådsutställningen genomfördes under perioden 2019-10-29 till 2019-12-13.

Efter samrådet reviderades planhandlingarna och planområdet utökades. Plan- och byggnadsnämnden beslutade om samråd för det utökade planområdet den 2021-03-05, §26/2021. Samrådsutställning genomfördes under perioden 2021-03-15 till 2021-04-02.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade om granskning den 2021-06-18, §124/2021. Granskningsutställning genomfördes under perioden 2021-06-23 till 2021-09-16.

Plan- och byggnadsnämnden beslutade om godkännande inför antagande den 2021-12-18, §205/2021. Syftet var att Kommunfullmäktige sedan skulle fatta slutligt beslut om antagande.

Samhällsbyggnadsförvaltningen valde att låta planen gå ut på granskning igen, på grund av de förhållandevis stora revideringar som hade gjorts i planhandlingarna sedan den senaste granskningen. Bygg- och miljönämnden beslutade om granskning den 13 april 2023, § 54. Granskningsutställningen genomfördes under perioden 28 april 2023 till 26 maj 2023.

Bygg- och miljönämnden beslutade att anta planen, men att kommunfullmäktige skulle fatta slutgiltigt beslut 2023-12-14, §197/2023. Kommunfullmäktige antog detaljplanen 2024-02-22, §28/2024.

Länsstyrelsen valde att upphäva kommunens beslut att anta planen 2024-06-10. Som stöd för sitt beslut hänvisar Länsstyrelsen till 11 kap. 10 § punkt 5. PBL - Hänsyn till människors hälsa och säkerhet: risk för erosion.

Analys och slutsatser

Planförslaget avviker från rekommenderad markanvändning, men bedöms vara förenligt med övergripande intentioner med den gällande fördjupade översiktsplanen för Kinna, Skene, Örby.

Detaljplanen möjliggör:

Ett tillskott om cirka 260–300 bostäder i centralorten Kinna, Skene, Örby vilket motsvarar ca 60% av bostadsbehovet fram till 2030 i enlighet med Bostadsförsörjningsprogrammet.

Uppförande av en förskola.

Uppförande av äldreboende eller annat särskilt boende.

Förslag till granskningshandlingar har upprättats av AL Studio arkitektur och planering i samarbete med samhällsbyggnadsförvaltningen.

Länsstyrelsens ställningstagande

I Länsstyrelsens beslut framkommer bland annat följande:

Länsstyrelsen har i sina yttranden framfört att skyddsåtgärder på kvartersmark måste säkerställas i plankarta. Länsstyrelsen anser att ett säkerställande av åtgärder på kvartersmark genom exploateringsavtal, som kommunen angett, inte är möjligt då det är detaljplanen med dess olika regleringar som ska säkerställa att marken är lämplig för det avsedda ändamålet.

Ett exploateringsavtal siktar på genomförandet av detaljplanen och kan inte ersätta planbestämmelser. Ett sådant avtal är ett civilrättsligt avtal kopplat till en person och inte fastigheter.

Åtgärder på kvartersmark får styras genom villkor. Villkoren ska då ha stöd i vad som är möjligt att villkora enligt 4 kap. 14 § PBL.

Sammanfattningsvis anser Länsstyrelsen inte att de synpunkter som framfördes i yttranden har tillgodosetts. Kommunen har inte visat att bebyggelse blir lämplig med avseende på risker kopplade till olyckor vid erosion.

Länsstyrelsen anser att detaljplanen medför en sådan risk för människors hälsa och säkerhet, med avseende på risk för erosion och att det finns skäl för att upphäva detaljplanen med hänsyn till detta.

Ändringar som har gjorts i planhandlingarna

Följande ändringar gjorts i planhandlingarna efter Länsstyrelsens beslut att upphäva kommunens beslut att anta planen:

·Planen har kompletterats med en bestämmelse om villkor för startbesked

Översvämningsytor planeras inom området i enlighet med den dagvatten- och skyfallsutredning som tagits fram. Översvämningsytorna ska bland annat motverka erosion i ravinen. Kommunen och exploatören har haft som avsikt att reglera utbygganden av översvämningsytorna i ett exploateringsavtal. I Länsstyrelsens beslut framkommer det att de inte godtar den lösningen. Länsstyrelsen påpekar i sitt beslut att det ges möjlighet enligt PBL att reglera åtgärder på kvartersmark genom villkorsbestämmelser. På grund av detta har en ny villkorsbestämmelse (betecknad a4) införts i planen.

•Gata med enskilt huvudmannaskap ersätts med kvartersmark för bostadsändamål avsedd för gata och parkering

I det planförslag som kommunen antog 2024-02-22, fanns ett område avsett för allmän plats för gata med enskilt huvudmannaskap i plankartan. Detta område föreslås nu regleras som kvartersmark för bostadsändamål. Vidare bestämmelser som föreslås gällas för området är att marken inte får förses med byggnad och att området ska avsättas för en gemensamhetsanläggning för gata och parkering.

Eftersom avsikten har varit att den allmänna platsen skulle ha enskilt huvudmannaskap bedömer kommunen att ändringen från allmän plats till kvartersmark inte leder till någon skillnad i praktiken. Orsaken till att ändringen har gjorts är de juridiska konsekvenser som uppstår i samband med införandet av den nya villkorsbestämmelsen.

Kommunen har fört en dialog med Länsstyrelsen angående ovanstående revideringar. Länsstyrelsen har inte svarat på frågan om huruvida det nya förslaget kan godtas, och hänvisar till att de inte kan ge konkret svar förens i det formella skedet.

Utöver detta har mindre justeringar och redaktionella ändringar genomförts i planhandlingarna.

Underlag för beslut

VA utredning antagande

PM Geoteknik antagande

Miljökonsekvensbeskrivning antagande

Markteknisk undersökningsrapport antagande

Planbeskrivning granskning rev efter Lst beslut

Dagvatten- och skyfallsutredning antagande

Riskbedömning mark och grundvatten antagande

PM Geoteknik bilagor antagande

Dagvatten PM antagande

Trafikförslag PM antagande

Riskbedömning för transport av farligt gods antagande

Miljöteknisk markundersökning antagande

Bilagor till riskbedömning mark och grundvatten antagande

Plankarta granskning rev efter Lst beslut

Bullerutredning antagande
Trafikutredning antagande
Illustrationsplan antagande 2
DP Kungsfors, Grundkarta, Granskning rev efter Lst beslut att upphäva planen
Dagvattenprinciper antagande

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2024-08-20.

Dagens sammanträde

Augusta Blohm, Planarkitekt redogör för ärendet.

Beslutsgång

Ordförande föreslår att bygg- och miljönämnden beslutar enligt samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Förslaget antas.

Beslutet skickas till

Sakägare enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 20 §.
