

Vår ref: Elin Berg
Planarkitekt
sam
Datum: 2017-08-10
Dnr: KS/2016:808

DETALJPLAN för Väveriet i Uddebo, del av KILA 1:34

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförfarande

Ärendet handläggs med standard planförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap.

Samråd

Samråd har genomförts under tiden 2017-05-09 till 2017-05-31. Myndigheter, förvaltningar och grannar har beretts tillfälle att yttra sig och fått planhandlingarna tillsända. Planförslaget har varit tillgängligt på kommunkontoret och på kommunens hemsida under samrådstiden. 14 yttranden har inkommit vilka redovisas nedan tillsammans med kommunens kommentarer till det aktuella yttrandet och om det ger anledning till några justeringar av planförslaget. Yttrandena finns tillgängliga i sin helhet på kommunkontoret.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

- Användningsbestämmelserna och användningsområdena för befintlig byggnad har justerats i enlighet med Länsstyrelsens yttrande om mer flexibilitet samt efter önskemål från fastighetsägaren.
- Ett E-område behövs för nätstation och har införts på plankartan.
- Synpunkter på koloni-/fritidshusområdet avseende trafik, parkering och exploateringsgrad har föranlett justeringar.
- Mindre redaktionella justeringar har genomförts.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, 2017-05-29

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen ser positivt på att Väveriet i Uddebo får förnyad användning, att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen ges ett visst skydd och att intilliggande markområden ger plats för odlingslotter och fritidshus.

Planförslaget saknar en del underlag och bedömningar avseende trafikalstring och trafiksäkerhet, risk för förorenad mark/byggnader samt markavvattningsföretag. Detta behöver i det fortsatta planarbetet förtydligas genom utredningar/bedömningar. Kommunen kan också överväga att skydda den mest värdefulla bebyggelsen ytterligare.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte kommer att prövas av Länsstyrelsen.

Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion)

Väveriet i Uddebo finns inte med bland de förorenade områden som är kända av Länsstyrelsen och i planbeskrivningen konstateras att inga uppgifter finns om att verksamheter som kan ge upphov till markföroreningar har funnits i området. Det framgår inte hur denna fråga har utretts. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att det förekommit att man sysslat med färgning vid väverier, vilka kan medföra föroreningar och att den föreslagna användningen med bl.a. förskola och bostäder är olämplig om inte sanering genomförs. Kommunen behöver därför, om det inte gjorts, i ett första steg göra en inventering där bland annat området historik där ev. använda

kemikalier redovisas. Inventeringen utförs enligt MIFO-metodiken (Metodik för Inventering av Förorenade Områden). MIFO-metodiken är framtagen av Naturvårdsverket och finns beskriven i rapport 4918.

Planförslaget saknar redovisning av trafikalstring och påverkan på trafiksäkerheten och man kan därför inte utesluta risker i trafiken. Länsstyrelsen instämmer i Trafikverkets synpunkt att en trafikutredning behöver göras som visar hur planområdet kommer att påverka väg 156 samt Kalsebovägens anslutning till väg 156. Trafikverkets yttrande daterat 17 maj 2017 har sänts direkt till kommunen.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. (standard, efter 1 januari 2015)

Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Planens syfte är att möjliggöra en flexibel användning av det tidigare väveriet. Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget är innebär att olika byggnadsdelar får olika reglering på en förhållandevis detaljerad nivå. Kommunen kan överväga om detta stämmer med planens syfte och om det är ändamålsenligt i händelse att man vill ersätta någon av byggnaderna.

För att ytterligare skydda den äldsta fabriksbyggnaden, som utöver tegelfasaderna har ett karaktäristiskt sågtak kan kommunen överväga att införa rivningsförbud, eller införa ytterligare varsamhetsbestämmelser.

Detaljplanen ligger i sin helhet inom ett markavvattningsföretag (Sämån RF1904, se Länsstyrelsens, WebbGIS) vilket är en tillståndsgiven vattenverksamhet. Markavvattningsföretaget bör, om så inte skett, höras som sakägare i det fortsatta planarbetet. Åtgärder av betydelse måste kontrolleras mot tillståndet så att man inte bryter mot detta samt att det kan behöva godkännas av företaget. Detta gäller såväl arbeten i vattendrag/dike som hör till markavvattningsföretaget som tillförsel av vatten till vattendrag/dike (direkt eller indirekt). Vid påförsel av avloppsvatten/dagvatten kan det bli aktuellt med att ompröva företaget och bestämma en ny kostnadsfördelningslängd. Om åtgärder ska genomföras som strider mot markavvattningsföretagets tillstånd kan ett nytt tillstånd behöva sökas. Om syftet med markavvattningsföretaget inte

längre finns kvar kan det vara aktuellt med en omprövning/avveckling av företaget vilket görs genom ett ansökningsförfarande hos Mark- och miljödomstol.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommunens kommentar:

Markföreningar

En miljöinventering enligt MIFO fas 1 har genomförts. Inventeringen visar att detaljplaneområdet utgjorts av ängsmark fram tills att väverifabriken byggdes 1907. Under åren har mindre till- och ombyggnationer av lokalerna gjorts. Vävmaskinerna har ända från starten drivits av elmotorer. Inga våta processer, så som färgning, efterbehandling med flamskyddsmedel eller liknande, har använts vid väveriet och sannolikheten för markföreningar som kan utgöra hälsorisker är mycket liten. Markföreningar bedöms inte utgöra något hinder för planerade ändamål. Planbeskrivningen kompletteras med resultatet från inventeringen.

Trafik

Se kommentar under Trafikverkets yttrande.

Detaljplanens flexibilitet

Användningsbestämmelserna och användningsområdena för befintlig byggnad justeras för att uppnå mer flexibilitet.

Värdefull bebyggelse

Kommunen bedömer att de redan införda varsamhetsbestämmelserna ligger på en bra nivå i en avvägning mellan bevarande av byggnadsverkets arkitektoniska värden och möjligheterna att utveckla fastigheten.

Markavvattningsföretag

Planområdet är beläget inom båtnadsområdet för bevattningsföretaget Sämån RF 1904 dock gör topografin att området i praktiken inte berör markavvattningsföretaget och ej heller dagvattentillförseln påverkas. Markavvattningsföretaget kommer dock att tas med som sakägare.

Trafikverket, 2017-05-17

Planområdet ansluter via kommunala vägar (Kilavägen vidare till Kalsebovägen) till väg 156 vilken Trafikverket är väghållare för. Väg 156 har en skyltad hastighet på 50 km/tim på den aktuella sträckan vid anslutningen från planområdet. Trafikmätning från 2013 visar 1770 fordon per dygn. Väg 156 är utpekad som funktionellt prioriterat vägnät för godstransporter, dagliga personresor och kollektivtrafik.

Trafikverket saknar en trafikutredning som visar hur planområdet kommer påverka väg 156 samt Kalsebovägens anslutning till väg 156. Utredningen måste utvärdera exploateringens påverkan på trafiksystemets framkomlighet och trafiksäkerhet utmed den allmänna vägen. Utredningen kan även behöva analysera föreslagna genomförbara åtgärder ifall utvärderingen av utredningen kräver det. En av regeringens precisering av funktions- och hänsynsmål är att förutsättningar för att välja kollektivtrafik, gång och cykel förbättras. Trafikverket saknar ett resonemang kring hur dessa färsätt förbättras i och med planen.

Kommunens kommentar:

En trafikutredning har genomförts och den visar att det inte föreligger något behov av åtgärder på allmän väg i samband med exploateringen med hänsyn till framkomlighet och trafiksäkerhet.

Planområdet är beläget 5,5 km från Tranemo via cykelvägen och ligger således inom pendlingsavstånd för cykel dit. Cykelvägen ligger på den gamla banvallen och kommer att byggas ut i sin helhet mot Svenljunga. Detaljplaneområdet ligger därför mycket väl placerat för att kunna välja cykel och gång som färdmedel.

Busshållplats "Fritidsgården" ligger ca 600 m ifrån planområdet, från hållplatsen till Tranemo centrum eller Svenljunga tar det cirka 15 minuter med buss. Planerad verksamhet inom området ökar underlaget för busstrafik.

Planbeskrivningen kompletteras med resultatet från trafikutredningen och med ovan resonemang kring förutsättningar för att välja kollektivtrafik, gång och cykel.

YTTRANDEN FRÅN ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, 2017-06-05

Räddningstjänsten har följande synpunkter på detaljplanen:

1. Räddningstjänsten anser att indelningen av detaljplanen inte bör bygga på befintliga brandcellsgränser. Brandskyddet i en byggnad är en fråga som löses i byggskedet och som kan lösas på olika sätt, exempelvis kan brandcellsgränser ha olika egenskaper och förmågor att stoppa brand- och rökspridning. Dessutom gäller olika krav på brandcellsgränser baserat på verksamhet, byggnadsklass, vad som finns i byggnaden (brandbelastning) osv. Vidare kan tekniska system påverka kraven på brandcellsgränser.

Vidare anser räddningstjänsten att det kan innebära en otydlighet mot exploatören att planen tar hänsyn till brandfrågor, då det skulle kunna visa sig i byggskedet att befintlig utformning inte är tillräcklig för att uppfylla BBR. Exempelvis kommer varje bostad att behöva vara en brandcell, alternativt kan befintliga brandcellsgränser hålla för låg klass för att tillåta den typ av verksamhet som detaljplanen tillåtit. Bestämmelsen a1 ger visserligen en viss tydlighet mot exploatören att frågan måste lösas, men brandskyddet i sin helhet måste uppfylla BBR.

Räddningstjänsten anser att detaljplanens (markanvändningens) indelning inte borde bygga på det befintliga brandskyddet i byggnaden.

2. Räddningstjänsten informerar om att byggnaden ligger på en plats där räddningstjänstens insatstid överstiger 10 minuter. Detta innebär att utrymning via fönster med hjälp av räddningstjänsten (vanligt i bostäder) inte kan tillgodoräknas som en alternativ utrymningsväg, då byggnaden inte är ett friliggande flerbostadshus. (BBR 5:323)

Övrigt

Bestämmelse a1 refererar troligen till fel punkt under PBL 4 kap 14§.

Kommunens kommentar:

Användningsbestämmelserna och användningsområdena för befintlig byggnad justeras för att uppnå mer flexibilitet. Delvis bygger användningsområdena på befintliga brandceller och byggnadens nuvarande struktur men i mindre omfattning än i samrådet då markanvändningen blir mindre detaljerad och zonerad.

Referensen till PBL vid planbestämmelsen a₁ har justerats.

Vattenfall, 2017-06-01

Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) står för den lokala elnätsförsörjningen. Tilltänkt exploatering innebär att Vattenfall behöver förstärka planområdet med en nätstation. I bifogad handling framgår det ett förslag på placering för nätstationen. Det finns flexibilitet i var nätstationen ska placeras. Om föreslagen placering är ett alternativ som kommunen tycker ser bra ut önskar Vattenfall erhålla ett E-område på ca 10*10 meter.

Högspänningskablarna (hsp) som kommer att mata nätstationen är att betrakta som allmännyttiga kablar. För dem önskar Vattenfall erhålla markreservat (u) på ca 4 meters bredd. Nya lågspänningskablar (lsp) är för enskilda anslutningar och behöver inte erhålla markreservat.

Om kommunen vill diskutera placeringen av den nya nätstationen går det bra att kontakta ansvarig nätoptimerare för området, John Filipsson.

I övrigt har Vattenfall inget att erinra mot planförslaget.

Kommunens kommentar:

Ett E-område för nätstationen införs på plankartan i planområdets norra del invid huvudledning i befintlig gång- och cykelbana. U-område införs ej då nätstationen kan placeras invid huvudledningen. Planområdet utökas med E-området för att inkludera berörd mark vilken ägs av ägarna till KILA 1:34.

Lantmäteriet, 2017-05-31

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att genomföra fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen. Avstyckningar och bildande av gemensamhetsanläggningar är exempel på åtgärder.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Rubrik plankarta

Felaktig fastighetsbeteckning, ska vara del av Kila 1:34.

Uddebo ga:1

Gemensamhetsanläggning för väg finns (Uddebo ga:1) och omfattar delar av vägnätet i Uddebo. Enligt akt 15-TRA-557 ingår Kilavägen i Uddebo ga.1. Rödmarkerad vägsträckning på bifogad illustration.

Då del av Kilavägen som ingår i planområdet blir allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, blir kommunen skötselansvarig för den delen inom planen. Öster och väster om denna del har Uddebo ga:1 ansvar för Kilavägen. Formellt borde Uddebo ga:1 omprövas och denna del av Kilavägen (den allmänna platsen GATA) bör utgå ur gemensamhetsanläggningen.

Grundkarta

Teckenförklaring till grundkartan saknas.

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.

Angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd saknas

Delar av planen som bör förbättras

Indelning i fastigheter

Planen medför inga begränsningar i indelning i nya fastigheter. Konsekvensen kan bli ansökningar om avstyckning av fastigheter i väveribyggnaden och de olika kvartersmarksändamålen. För att bilda självständiga fastigheter kan gemensamhetsanläggningar för olika ändamål behöva bildas, tex parkeringsplatsen söder om Kilavägen, vatten- och avloppsledningar inom Väveribyggnaden.

Illustrationskartan visar även illustrationer på nya fastigheter i koloni/fritidsstugeområdet. För att en fastighet ska kunna avstyckas, ska den enligt 3 kap 1 § fastighetsbildningslagen vara varaktigt lämplig för sitt ändamål. Denna prövning görs vid förrättning hos Lantmäteriet.

Hur är det tänkt med vatten och avlopp till koloni-/fritidsstugorna?

Ersättning för minskande av gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningen Uddebo ga:1 omfattar bl.a. del av planområdet. I planbeskrivningen nämns inget om de ersättningsregler som numera gäller enligt 40 a § anläggningslagen när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Kommunens kommentar:

Plankartan justeras avseende fastighetsbeteckning.

Huvudmannaskapet för allmän plats ändras till enskilt. Skälet till enskilt huvudmannaskap är att det idag finns en gemensamhetsanläggning för vägen, Uddebo ga:1. Eftersom det endast är en del av vägen som planläggs bedöms det som mest praktiskt att gatumarken även fortsatt omfattas av gemensamhetsanläggningen.

Plankartan innehåller de efterfrågade uppgifterna kring grundkartan.

Intentionen är att den befintliga byggnaden som redan har vatten och avlopp kan fungera som en servicebyggnad för övriga kolonistugor.

YTTRANDEN FRÅN SAKÄGARE/BOENDE M. FL.

Följande personer har synpunkter på förslaget:

Eva Hårdstedt och Bertil Olofsson, ägare till KILA 1:26. 2017-05-24.

Fastighetsägarna till fastighet KILA 1:26 är i princip positiva till idéerna kring marken mellan Väveriet och deras fastighet och att denna ska användas och "ges nytt liv". De är dock tveksamma till koloni-/fritidshusens storlek och dess placering nära

fastighetsgränsen till KILA 1:26. De efterfrågar ett möte på plats i Uddebo där dessa frågor kan diskuteras. Mötesdeltagare föreslås vara representant från Tranemo kommun, fastighetsägarna av KILA 1:43 (Väveriet) och de själva. Förslagsvis deltar även arkitekt. Enligt tidigare kontakt med planhandläggare på kommun skulle ett sådant möte kunna komma till stånd under juni månad (2017).

Kommunens kommentar:

Ett möte har hållits på plats i Uddebo med kommunens representant, Väveriets ägare och fastighetsägare till KILA 1:26.

Planbeskrivningen kompletteras med att hänsyn vid placering av huvudbyggnader ska tas till ett bibehållande av öst-västliga siktlinjer, detta för att skapa ett luftigt intryck av området. Antalet huvudbyggnader inom koloni-/fritidshusområdet minskas till nio, vilket ytterligare bidrar till en luftighet. En av de nio huvudbyggnaderna utgörs av befintlig servicebyggnad.

Alexander Bergmann och Helena Schröder, ägare till KILA 1:42, 2017-05-23

De köpte nyligen fastigheten och kommer att flytta in i oktober 2017. De godkänner inte den infart och parkering mittemot huset som visas på illustrationsplanen. De har små barn och vill inte ha någon ökad trafik utanför bostaden och inte heller en parkeringsplats.

Kommunens kommentar:

Anledningarna till att inte samlokalisera infarten till koloni-/fritidshusområdet med infarten till Väveriet/befintlig fotbollsplan är dels ur trafiksäkerhetssynpunkt, infarten till koloni-/fritidshusområdet skulle hamna för nära korsningen med Kilavägen, och dels för att det är bra att separera koloni-/fritidshusområdet och Väveriet funktionsmässigt. Detta är dels fördelaktigt utifrån att de två skilda funktionerna inte behöver störa varandra men också för att kunna genomföra en eventuell framtida avstyckning av koloni-/fritidshusområdet. Trafiken till och från koloni-/fritidshusområdet bedöms bli mycket begränsad. Antalet huvudbyggnader inom koloni-/fritidshusområdet minskas till nio, varav en utgörs av befintlig servicebyggnad, vilket minskar trafiken

jämfört med samrådsförslaget. Ett utfartsförbud införs så att utfart förhindras att placeras mittemot byggnaden inom KILA 1:42.

Parkeringsplatserna justeras i illustrationen och placeras istället som längsgående parkering utmed infartsgatan till koloni-/fritidshusområdet.

Marken framför KILA 1:42 förses med en kryssmarkering för att säkerställa att det inte uppförs något koloni-/fritidshus närmast befintlig byggnad.

Elenor Bergmann, fastighetsägare till KILA 1:43 och Olof Bergmann, fastighetsägare till KILA 1:35. 2017-05-24.

Fastighetsägarna vill ej att infarten till koloni-/fritidshusområdet placeras mittemot Kilavägen 16 (fastighet KILA 1:42) och föreslår att den befintliga infarten till fotbollsplanen används istället. De är även negativa till placeringen av parkeringsplats framför KILA 1:42 och föreslår att den istället placeras vid Väveriets staket där det finns en gammal parkering.

Kommunens kommentar:

Se kommentar under yttrandet från Alexander Bergmann och Helena Schröder.

Följande personer godkänner förslaget utan synpunkter:

Daina Sakars, ägare till Kila 1:7, 2017-05-17.

Inge Ejervall, ägare till Uddebo 1:6, 2017-05-16.

Claes Blixt, ägare till Kila 1:8, 2017-05-16.

Liv Sonntag och Kalle Magnusson, ägare till Kila 1:34, 2017-05-17.

Elin Pettersson, Ekonomisk förening Gula Huset i Uddebo, Uddebo 1:41, 2017-05-29.



Upprättad i augusti 2017

Elin Berg
Planarkitekt

Tranemo kommun