

# Detaljplan för Fiskebäck 3:76 m fl

Habo kommun

Granskningsutlåtande

2019-04-11



HABO KOMMUN

# Granskningsutlåtande

## Standardförfarande

### Hur granskningen har bedrivits

Byggnadsnämnden beslutade 8 november 2012 (BN § 100) att upprätta en detaljplan för bostadsändamål på Fiskebäck 3:76. Ett samråd kring ny detaljplan genomfördes mellan 2013-07-08 och 2013-08-28. Syftet med planförslaget var då att bygga ut Fiskebäck 3:76 med villor och en förskola. Fastigheten såldes sedan och den nya fastighetsägaren önskar att bebygga fastigheten med radhus. Eftersom planerna på typ och omfattning av bebyggelsen ändrades valde byggnadsnämnden att börja om planförfarandet med ett nytt samråd. De synpunkter som kom in under det första samrådet har i den omfattning de fortfarande var aktuella arbetats in i planhandlingen. Under andra samrådet inkom 16 yttranden. Ett samrådsmöte hölls i kommunhuset den 19 februari 2018. Cirka 20 personer deltog på mötet. Granskningstiden pågick mellan den 3 december 2018- 4 januari 2019. Sju yttranden inkom.

### Inkomna synpunkter

#### 1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har efter granskningen inga synpunkter som avses i 5 kap. 22 § PBL.

#### 2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har följande synpunkter:

Huvudmannaskap: Enskilt huvudmannaskap för allmänna platser ska redovisas som en administrativ bestämmelse.

Lantmäteriet anser att de angivna skälen för enskilt huvudmannaskap i delar av planområdet, istället för kommunalt, är tveksamma.

*Kommentar: Planbestämmelse gällande huvudmannaskap förs in som administrativ bestämmelse.*

*Vad gäller enskilt huvudmannaskap på delar av planen vidhåller kommunen att ha kvar detta då angränsande bostadsområde har samma förutsättningar på naturmark. Naturmarken som ansluter till kvartersmarken i mitten av planområdet ska vara tillgänglig för de boende inom planområdet och inte för allmänheten i stort. De enskilda tomterna är små och det är för att säkerställa att marken inte tas i anspråk av enskilda fastighetsägare eller styckas av i framtiden för att skapa större tomter. Kommunen anser att den bästa lösningen är att låta marken ha beteckningen NATUR1.*

#### 3. Trafikverket

De synpunkter som Trafikverket förde fram under samrådet har huvudsakligen tillgodosetts. Efter mer fördjupad analys, med deltagande av Trafikverket Underhåll, har det konstaterats att området mellan väg 195 och intern gata är alltför smalt för att ge plats för dike med tätskikt som ger möjlighet att samla upp läckande vätskor i samband med olycka. Eftersom vägen passerar planområdet i raksträcka bedöms sannolikheten för en olycka vara mycket liten. Dock behöver planerad bebyggelse och de boende ändå skyddas genom att nytt vägräcke med kapacitetsklass minst H2 uppförs inom statligt vägområde, utanför

själva planområdet. Detta vägräcke ska gå omlott vid busshållplatsen för att säkerställa såväl god tillgänglighet som god trafiksäkerhet. Inom planområdet anordnas dessutom särskilt avåkningssskydd som redovisas på plankartan. Planbestämmelse gällande nytt vägräcke längs väg 195, villkor för startbesked, är lite otydligt formulerad. Det handlar alltså både om ett avåkningssskydd inom planområdet och ett nytt vägräcke (kapacitetsklass H2) utanför planområdet. Eftersom detta vägräcke längs väg 195 kommer att utgöra statlig väganordning är det Trafikverket som bestämmer över räckets utformning och placering. Trafikverket utgår från att innan detaljplanen antas ska ett avtal tecknas mellan Trafikverket och Habo kommun, i vilket kommunen förbinder sig att ta samtliga kostnader för uppförande av nämnda vägräcke. Detta vägräcke kommer att uppföras genom Trafikverkets försorg, men statlig medfinansiering kan således inte påräknas.

I granskningshandlingen beskrivs intilliggande parkeringsyta som en rastplats. Eftersom parkeringsytan initialt ej kommer inrymma/erbjuda toalettmöjlighet är beteckningen ”rastplats” olämplig. Det är bättre att beskriva funktionen som pendlarparkering eller kommunal omstigningsplats.

*Kommentar: Planbestämmelser gäller enbart inom planområdet. Dock kommer kommunen att teckna avtal med Trafikverket för de båda räckena.*

*Syftet med parkeringsplatsen är att den ska fungera som rastplats och inte som omstigningsplats eller pendlarparkering. Det finns idag bänkar och bord samt informationstavlor för kommunen. Habo kommun har beslutat att rastplatsen ska finnas kvar även om Trafikverket inte kommer att drifva och ansvara för denna. Kommunen kommer att bygga toaletter på rastplatsen.*

#### 4. X

Fastighetsägaren bestrider byggnadsnämndens kommentar under punkt 10 och 12 i samrådsredogörelsen och anser att totalhöjden om 7,0 meter är för hög. Vidare anser han att byggnadsnämndens svar under punkt 12 är fel. I samrådsredogörelsen skriver byggnadsnämnden att det inte finns några indikationer på att värdet på att intilliggande villor ska sjunka i värde. Fastighetsägaren frågar om byggnadsnämnden har rätt kunskaper till att bedöma marknadsvärdet på en fastighet och hur denna påverkas av ändrad utsikt.

*Kommentar: Vid en förtätning där den nya bebyggelsen ger stor skuggpåverkan eller tar bort all utsikt kan man tänka sig att angränsande fastigheters marknadsvärde påverkas negativt. Planerad bebyggelse ligger drygt 120 meter från befintliga bostäder och tillåts bli 80 centimeter högre än befintlig byggnad samtidigt som marken ligger 10 meter lägre än bostäderna väster om väg 195. Kommunen bedömer att planerad byggnation inte kommer att innebära en betydande försämring eller olägenhet för befintliga bostäder öster om väg 195.*

#### 5. X

Fastighetsägarna anser att föreslagen bebyggelse kommer att minska deras Vätterutsikt med 50 %. De anser vidare att landskapsbilden påverkas och att den planerade bebyggelsen avviker stort från den befintliga bebyggelsen som är belägen norr om planområdet och att detta är negativt ur landskapsbildsynpunkt. Planförslaget kommer att minska deras vardagliga trivsel och påverka värdet av deras fastighet. De delar inte kommunens uppfattning om att värdet på omkringliggande fastigheter inte kommer att påverkas av byggnationen. De anser att värdet kommer att minska. En mäklare de har varit i kontakt med

delar deras åsikt.

Fastighetsägarna föreslår att planområdet bebyggs med enplanshus (enplans- och suterränghus) motsvarande bebyggelsen på Vätterygatan och Vätterbranten. Maximal höjd på husen ska vara samma som för bostäderna på Vätterygatan och Vätterbranten. Maxhöjden ska vara beräknad från de idag aktuella markhöjderna till Motell Västgöte. Radhuslängor i ett plan minskar sannolikt bullerfrekvensen mot aktuella bostäder då de hämnar lägre i förhållande till länsväg 195. Detta ger en enhetlig landskapsbild med en mindre påverkan på landskap och kringboende.

De anser det beklagligt att kommunen inte har visat något intresse av att gå någon av alla klagande till mötes i någon del.

*Kommentar: Den planerade bebyggelsen får, som tidigare skrivits, ha en totalhöjd om 7,0 meter. På Fiskebäck 3:76 finns idag en bebyggelse som har en totalhöjd om 6,2 meter, en ökning om 80 cm. Nybyggnationen måste förhålla sig till den gatuhöjd som redan finns och detta sätter begränsningar för hur mycket marken kan ändras i höjded.*

*Fastighetsägarna menar på att de har utsikt mot Vättern vid sidan om befintlig byggnad på Fiskebäck 3:76. Plan- och exploateringsenheten bedömer att denna utsikt kommer att förändras. Den utsikt som finns idag är till viss del begränsad då det finns vegetation norr och söder om befintlig byggnad som skymmer utsikten mot vattnet under stora delar av året. Delar av denna vegetation kommer att försvinna i samband med den planerade byggnationen och då kan det öppnas upp andra vyer mot Vättern.*

*Kommunen bedömer inte att den planerade bebyggelsen kommer påverka landskapsbilden negativt.*

*Den planerade bebyggelsen i form av radhus med pulpettak avviker mot befintlig bebyggelse i form av annorlunda takform och längd på byggnaderna. Den finns en uttalad intention i kommunen att bygga/komplettera med andra bostadstyper.*

## 6. Miljönämnden

Miljönämnden har ingen erinran mot planförslaget. Nämndens tidigare synpunkter har i stort beaktats.

## 7. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten finner att de punkter som anfördes under samrådet har beaktats i samrådsredogörelse daterad 2018-11-06. I övrigt inget att erinra.

### Planförslaget har ändrats enligt följande:

- Plankartan har kompletterats med administrativa bestämmelser som förtydligar vilka områden som har enskilt respektive kommunalt huvudmannaskap.
- En planbestämmelse för utökad lovplikt har tillkommit. Syftet med detta är att man vill utvärdera lämpligheten att tillföra sådana byggnader då de enskilda tomterna är små.
- Plankartan har tillförts en bestämmelse för allmänna underjordiska ledningar i den mark som har enskilt huvudmannaskap.
- Redaktionella ändringar i planbeskrivningen.

Habo 2019-04-11

Byggnadsnämnden

Mari Helene Opdal  
Planarkitekt