



Samrådsredogörelse

Detaljplan för Kyrkeby 3:31, Jörlanda Pastorsexpedition, Jörlanda, Stenungsunds kommun, Västra Götalands län

Samrådshandlingen är upprättad 2023-10-10.

Hur samråd bedrivits

Förslag till detaljplan för Kyrkeby 3:31, Jörlanda Pastorsexpedition, Jörlanda, Stenungsunds kommun, Västra Götalands län har varit föremål för samråd med begränsat standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Underrättelse om samråd skickades ut till Länsstyrelsen, berörda myndigheter och bolag, fastighetsägare och rättighetshavare enligt särskild utsändningslista och fastighetsförteckning upprättad 2023-10-13.

Annonserad samrådstid var 8 november till och med 29 november 2023. Samrådstiden förlängdes efterhand för att möjliggöra samråd med alla parter. Samrådet avslutades i februari 2024.

Samrådshandlingar har varit tillgängliga på kommunens hemsida, i Stenungsunds kommunhus, i Kulturhuset Fregatten och i Stenungsund Arena.

Bakgrund och syfte

På uppdrag av Kommunstyrelsen har Sektor Samhällsbyggnad låtit upprätta ett förslag till detaljplan. Planområdet ligger i södra delen av Jörlanda samhälle och omfattar ett knappt 1400 kvadratmeter stort markområde kring Jörlanda pastorsexpedition. Pastorsexpedition är uppförd med tidsbegränsat bygglov som inte kan förlängas. För att kunna bevilja permanent bygglov behöver en detaljplan upprättas som bekräftar befintlig byggnad och användningssätt.

Syftet med detaljplanen är att tillåta ändamålet kontor och ge planstöd för befintlig byggnad.

Den 23 oktober 2023 § 330 beslutade kommunstyrelsen att godkänna och skicka ut planförslaget på samråd i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. 11§, att betydande miljöpåverkan inte kan antas uppstå till följd av planens genomförande och att planen handläggs med begränsat standardförfarande.

Inkomna synpunkter och kommentarer

Under samrådet har 13 yttranden inkommit. Samtliga yttranden sammanfattas och kommenteras nedan. Samtliga yttranden finns i sin helhet tillgängliga hos Sektor Samhällsbyggnad.



Statliga och regionala myndigheter, bolag och organ med flera

1. Länsstyrelsen i Västra Götaland, 2023-11-28

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen ställer sig positivt till planförslaget. Men hur detta ska göras i förhållande till de geotekniska förutsättningarna behöver studeras vidare.

Länsstyrelsen ser ingen risk för att planförslaget påverkar miljö kvalitetsnormer för vatten.

Kommunen behöver dock komplettera planbeskrivningen med en beskrivning av slutrecipienten Hake fjord till granskningsskedet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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 ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

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.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2023-11-24, som bifogas i sin helhet. SGI framför att i den geotekniska undersökningen har det inte klarlagts om förekommande lera är så kallad kvicklera. Beräkningsförutsättningar med hänsyn till förekomsten av kvicklera behöver ses över gällande stabilitetsberäkningarna för slänten mot bäcken. Utifrån vad resultatet visar kan reglering på plankarta behöva göras.

För att markens stabilitet ska bibehållas på lång sikt kan det krävas underhåll av erosionsskyddet. Ansvar för underhåll behöver vara klargjort och beskrivet i planbeskrivningen.

SGI framför även att det är väsentligt att de markbelastningar som kan förväntas på platsen inkluderas i de stabilitetsberäkningar som genomförs. Detta med avseende på planbestämmelse m₁.

Länsstyrelsen delar SGI:s synpunkter.

Råd enligt 2 kap. PBL

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)

Förhållande till ÖP

Området redovisas i Översiktsplan för Stenungsunds kommun 2020 som bibehållen markanvändning.



Miljökvalitetsnormer (MKN) vatten

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm, enligt 5 kap miljöbalken (MB) överträds. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvaliteten inom de vattenförekomster som kan beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN vatten. Kommunen ska visa på vilka grunder bedömningen har gjorts, exempelvis med stöd av uppgifter från dagvattenutredning eller annat underlag som berör vattenkvaliteten. Bedömning ska göras på kvalitetsfaktornivå.

I det aktuella fallet är planens markanvändning motsvarande den nuvarande och området är litet. Utsläpp av dagvatten bedöms inte förändras. Det räcker därför att kommunen beskriver vattenförekomsterna samt gör en bedömning av planens påverkan på vattenförekomsternas status och möjlighet att nå MKN. Kommunen har redogjort för detta gällande recipienten Jörlandaån. Dock saknas en beskrivning av slutrecipienten Hake fjord (WA55040263) och dess MKN. Detta behöver kommunen komplettera med till granskningsskedet och informationen behöver finnas med i planbeskrivningen.

Dagvatten

Länsstyrelsen anser att det vore bra om dagvatten från planområdets västra delar genomgick någon form av enklare fördröjning och rening, till exempel infiltrering i mark, innan det släpps till bäcken. Inte minst då kommunen själv nämner att recipienten betraktas som känslig med högt åtgärdsbehov.

Naturmiljö

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att strandskyddet inte kommer att påverka planområdet, då detta ligger längre än 100 meter från Jörlandaån.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen har ur fornlämnings- och kulturmiljöhänseende inget att erinra mot planförslaget. Planläggningen innebär ingen förändring jämfört med dagens situation kopplat till den fornlämnning i form av en hällristning, L1969:14, som är belägen cirka 50 meter nordost om planområdet.

Behovsbedömning

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

Kommentar:

Kommunen tackar för yttrandet.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Kommunen har sett över det geotekniska underlaget med anledning av synpunkterna från SGI och länsstyrelsen. Äldre beräkningar från 2005 är överförda till nytt program. Genomförda åtgärder i form av tryckbank och erosionsskydd är beaktade och anses nu vara befintliga förhållanden. Naturmarken utanför planområdet, närmast vattendraget, avses vara obelastad. Nya beräkningar ger kombinerad analys över 1,45 och odränerad analys över 1,65 givet att naturmarken hålls obelastad inom 23 meter från bäck. Därefter kan marken belastas med 10 kPa inom 6 meter, och ytterligare 20 kPa fram till befintlig byggnad. Analysresultatet tar höjd för eventuell kvicklera.



Beräkningarna är utförda för nyexploateringskrav. I och med detta uppfylls säkerhetsfaktorerna i IEG 4:2010 samt SGIs vägledning version 8, och marken bedöms vara stabil för befintliga förhållanden och den markanvändning planen medger.

Det finns inget underhållsbehov av utlagda erosionskydd.

- Planhandlingarna uppdateras med beskrivning av befintliga förhållanden och så att belastningsrestriktionerna inom planområdet överensstämmer med de nya beräkningarna.

Råd enligt 2 kap. PBL

- Planbeskrivningen kompletteras med information om slutrecipienten Hake fjord och dess miljö kvalitetsnormer.

2. Lantmäteriet i Västra Götaland, 2023-11-28

Planförslaget godkänns. Lantmäteriet har vid genomgång av planförslaget inte hittat några behov av kompletteringar eller justeringar av handlingarna som faller inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden. Lantmäteriet godkänner därför planförslaget i dess nuvarande skick så att det finns möjlighet för kommunen att utesluta granskningskedet i planprocessen.

Kommentar:

Kommunen tackar för yttrandet.

3. Trafikverket, 2023-11-28

Trafikverket har inget att erinra.

Kommentar:

Kommunen tackar för yttrandet.

4. Statens geotekniska institut, SGI, 2023-11-24

I den geotekniska undersökningen har det inte klarlagts om förekommande lera är så kallad kvicklera. Området är karterat som ett område med förutsättningar för kvicklerebildning och det faktum att leran är siltig ökar risken för att så är fallet. Är leran kvick ska enligt IEG Rapport 4:2010 erforderlig säkerhetsfaktor väljas i det övre spannet, dvs för odränerad analys väljs för Nyexploatering erforderliga säkerhetsfaktorer mellan 1,6-1,7 och för kombinerad analys mellan 1,45-1,5. För den beräkning som genomfördes 2014 med en tillkommande last om 10 kPa valdes säkerhetsfaktorer i det lägre spannet, 1,5 respektive 1,4 och nådde i fallet kombinerad analys precis upp till säkerhetsfaktorn 1,4. Detta innebär kortfattat att om förekomst av kvicklera hade antagits skulle en last om 10 kPa innebära att erforderlig säkerhetsfaktor inte uppnås (då den behöver vara minst 1,45). Det finns två alternativa angreppssätt gällande detta. Det ena är att en geoteknisk undersökning genomförs för att klarlägga om förekommande lera är kvick eller ej. Är den inte det behöver inga beräkningar justeras utan stabiliteten kan anses tillfredsställande. Det andra alternativet är att utgå från att leran är kvick och revidera beräkningarna med hänsyn till detta (genom att välja en högre erforderlig säkerhetsfaktor), vilket då bör resultera i restriktioner om en last som är mindre än 10 kPa (att revidera gäller givetvis också om en geoteknisk utredning visar att leran faktiskt är kvick). Väljs det senare alternativet behöver slutsatsen hanteras genom lämplig reglering i detaljplanen.



SGI vill även lyfta frågan om anlagt erosionsskydd kräver någon form av underhåll för att utgöra ett långsiktigt skydd mot erosion och om det i så fall behöver inkluderas och regleras i aktuell detaljplan. Det bör i så fall även vara tydligt vem som ansvarar för underhållet.

Gällande planbestämmelse m_1 (som reglerar att marken inte får tillföras mer belastning än 10 kPa) så vill vi gärna lyfta fram följande resonemang som finns på Boverkets hemsida.

För att en bestämmelse ska få praktisk verkan krävs att det som regleras tas om hand i någon efterkommande prövning som till exempel bygglov. Bestämmelser som inte tillämpas i någon efterkommande prövning riskerar att inte genomföras. En reglering av maximal påförd last kommer således inte ha någon praktisk verkan på bygglovs- eller marklovsbefriade åtgärder och inte heller på andra åtgärder som inte prövas i PBL, exempelvis framförelse och parkering av tunga fordon eller viss uppfyllnad av mark som inte kräver marklov. Plan- och bygglagen innehåller inte några möjligheter att införa lovplikt för bygglovsbefriade åtgärder på grund av instabila markförhållanden.

Med hänvisning till ovanstående vill SGI lyfta fram att det är väsentligt att de markbelastningar som kan förväntas på platsen inkluderas i de stabilitetsberäkningar som genomförs.

Sammanfattning

Beräkningsförutsättningar med hänsyn till förekomst av kvicklera behöver ses över gällande stabilitetsberäkningarna för slänten mot bäcken. Rådighet gällande erosionsskyddets beständighet behöver beaktas.

Kommentar:

Kommunen tackar för yttrandet. För kommentar se bemötande till länsstyrelsens yttrande.

5. Västtrafik i Göteborgsområdet AB, 2023-12-05

Västtrafik godkänner planförslaget, bekräftar att det är bra att befintligt hållplatsläge kan kvarstå på platsen men önskar uppdatering vad avser beskrivning av kollektivtrafiken på sida 16. Hållplatsen Jörlanda Kyrka som ligger i planområdets närhet trafikeras av linje 339, Timmervik – Jörlanda (- Stora Högskolan). Trafiken ger en grundläggande tillgänglighet med kollektivtrafik under vardagar.

Kommentar:

Kommunen tackar för yttrandet och beskrivningen av aktuell kollektivtrafik.

- *Planbeskrivningen uppdateras med aktuell information om kollektivtrafik.*

6. Skanova AB, 2023-11-07 med förtydligande 2023-11-10

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova godkänner förslaget.



Kommentar:

Kommunen tackar för yttrandet. Det finns i dagsläget inget behov av, eller planer på att flytta Skanovas ledningar.

7. Vattenfall Eldistribution AB, 2023-11-17

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess närområde och har därmed inget att erinra. Området ingår inte i Vattenfall Eldistributions distributionsområde.

Kommentar:

Kommunen tackar för yttrandet och informationen.

8. Räddningstjänsten Storgöteborg, 2023-12-05 med förtydligande 2023-12-05
Överväganden

Riskhänsyn

Räddningstjänsten har inte identifierat några riskkällor i planområdets närhet med avseende på transport av farligt gods, verksamheter med tillstånd enligt lagen (201:1011) om brandfarliga och explosiva varor eller verksamheter som omfattas av skyldigheterna för farlig verksamhet enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor.

Framkomlighet

Planområdet förväntas vara tillgängligt via befintligt vägnät och tillfartsväg.

Brandvattenförsörjning

Den befintliga brandposten som anges i planbeskrivningen och är belägen ca 80 meter norr om planområdet har en svåråtkomlig placering. Det finns därmed ett starkt behov av att den brandpost som utlovats i samband med projekt för Överföringsledning från Kungälv, med placering vid korsningen Bagarevägen/Capellavägen installeras. Brandvattenförsörjningen till Jörlanda kyrka och Jörlandaskolan förbättras därmed.

Bedömning

Tilltänkt brandpost med placering vid korsningen Bagarevägen/Capellavägen bedöms vara nödvändig för att förbättra brandvattentillgången för insatser avseende Jörlanda kyrka och Jörlandaskolan.

Brandpost vid infarten till Capellavägen gör att tillgången på brandvatten/brandpost är ok för pastorsexpeditionen.

Kommentar:

Kommunen har byggt en ny brandpost i Capellavägen som är infartsväg till Jörlanda kyrka. Driftsättning är planerad till sommaren 2024.

- *Planbeskrivningen uppdateras med aktuell information om brandpost.*



Fastighetsägare och rättighetshavare

9. Fastighetsägare Kyrkeby 3:31, Kyrkeby 3:4, Jörlanda Kyrka 1:1. 2023-11-03, förtydligande 2023-12-08

Jörlanda församling har inga invändningar och godkänner planförslaget.

Kommentar:

Tack för yttrandet.

10. Fastighetsägare Kyrkeby 3:34. 2023-12-07

Stenungsunds kommun, som ägare av fastigheten Kyrkeby 3:34, har inget att erinra.

Kommentar:

Tack för yttrandet.

11. Fastighetsägare Källsby 3:18, Källsby 1:6. 2023-11-14

Jag har inga invändningar och godkänner planförslaget.

Kommentar:

Tack för yttrandet.

12. Fastighetsägare Källsby 1:1. 2023-11-19

Vi har inga invändningar och godkänner planförslaget.

Kommentar:

Tack för yttrandet.

13. Fastighetsägare Källsby 4:2. 2024-01-05

Vi har inga invändningar och godkänner planförslaget.

Kommentar:

Tack för yttrandet.



Ändringar i förslaget inför granskning

Efter genomfört samråd föreslås följande åtgärder inför granskning. Med föreslagna åtgärder bedömer Samhällsbyggnad Exploatering att det är lämpligt att gå vidare till granskning av planförslaget.

- Då det under samrådet inkommit synpunkter på planförslaget övergår handläggningen från begränsat standardförfarande till standardförfarande. Därmed blir planförslaget föremål för granskning innan det kan tas till antagande.
- Planbeskrivningen uppdateras med aktuell information om kollektivtrafik.
- Planbeskrivningen uppdateras med aktuell information om brandpost.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om slutrecipienten Hake fjord och dess miljö kvalitetsnormer.
- Planhandlingarna uppdateras med beskrivning av befintliga geotekniska förhållanden och så att belastningsrestriktionerna inom planområdet överensstämmer med de nya beräkningarna.
- Redaktionella justeringar av planhandlingarna för att anpassa dem för granskning.

Medverkande tjänstepersoner

Samrådsredogörelsen har upprättats i samråd med tjänstepersoner inom Stenungsunds kommun.

Samhällsbyggnad, Exploatering

Veronica Götzinger
Exploateringschef

Anna Eklund
Planarkitekt