



Detaljplan för Södra Stallgärdet, Fastigheterna Ström 1:196 och del av Ström 1:65

Samrådredogörelse

Genomförande

Kommunstyrelsen beslöt den 30 november 2021 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Planförslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1. Samrådet pågick under tiden den 17 december 2021 till den 17 januari 2022. Samrådsretsen kompletterades under våren och sommaren 2022 med extra samrådsutskick till Lantmäterimyndigheten, Södra Bohusläns räddningstjänstförbund, Skanova och Lilla Edets Miljöenhet.

Under samrådstiden, vintern 2021/2022 har planförslaget varit utställt på kommunhuset i Lilla Edet, Järnvägsgatan 12. Förslaget har under samma tid också varit tillgängligt via kommunens hemsida; www.lillaedet.se

Sammanfattning

Sammanlagt har åtta yttranden kommit in under samrådstiden.

De synpunkter som fått störst inverkan på planarbetet har inkommit från Länsstyrelsen i Västra Götaland, vars synpunkter delvis lett till ett omtag av detaljplanen och att flera utredningar har gjorts. Utifrån utredningarna har planförslaget omarbetats och fler planbestämmelser har tillkommit sedan samrådet. Större hänsyn har tagits till platsens läge intill väg och drivmedelstation och markens förutsättningar att hantera dagvatten och översvämning och markföroreningar. Synpunkter från närboende har delvis beaktats genom regleringar i detaljplanen avseende placering, byggnaders höjder samt möjlighet att kunna uppföra plank och murar runt skolgården. Den nya markanvändningen, skola, bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Detaljplanens syfte är det samma som tidigare att möjliggöra för en ny förskola i de södra delarna av bostadsområdet Södra Stallgärdet. Den föreslagna markanvändningen bedöms som lämplig. Plan- och exploateringsenhetens bedömning är att de avvägningar som gjorts inför granskningen har bidragit till en robustare detaljplan med barnen i fokus.

Från myndigheter

Trafikverket

Dagvatten

Kommunen måste se till att dagvatten hanteras inom planområdet och inte påverkar vägområdets dike (Kungälvsvägen) på något sätt. Vägdiket är endast till för vägens avvattning och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter. Diket, trummor och andra anläggningar för hantering av dagvattnet är dimensionerade för vägens behov och inte för exploatering i dess närhet.

***Kommentar:** Dagvattenutredningen visar att kapaciteten för det befintliga dagvattensystemet är tillräckligt för att ta emot dagvattnet som tillkommer efter den planerade exploateringen av förskolan. Utredningen föreslår att så kallade regnbäddar anläggs i anslutning till förskolans parkering. Från regnbäddarna kan dagvattnet ledas till det befintliga diket vid Ljungskilevägen eller anslutas direkt till det kommunala ledningsnätet. Trafikverkets dike vid Kungälvsvägen påverkas inte av dessa lösningar.*

Buller

Trafikverket anser att gällande normer för bullervärden ska beaktas, då detaljplanen gäller förskola. Trafikverket förutsätter också att kraven enligt Boverkets Byggregler avseende ljudnivåer inomhus uppfylls.

Trafikverket anser att bullerutredningen som utgör underlag till detaljplanen är för gammal för att Trafikverket ska kunna bedöma påverkan på anläggningen. Utredningen bör ta hänsyn till uppgifter om framtida trafik som kan påverka framtida trafikförändringar.

Utredningen bör även ta hänsyn till gällande riktvärden, det vill säga 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå för skolgård.

Trafikverket anser att utredningen behöver kompletteras. Trafikverket ska återigen ges möjlighet att ta del av utredningen senast vid granskningstillfället.

***Kommentar:** Kommunen har upprättat en ny bullerutredning med trafikdata från Trafikverket som har räknats upp till år 2040 enligt Trafikuppräkningsstat för EVA 2017-2040-2060 som började gälla den 15 juni 2020.*

Bullerutredningens erhållna nivåer för ekvivalent ljudnivå för skolgården ligger något över Naturvårdsverkets riktlinjer. Detaljplanen har kompletterats med att ett två meter högt bullerskydd ska uppföras i skolgårdens sydvästra hörn mot korsningen Kungälvsvägen och Ljungskilevägen.

Länsstyrelsen

Buller

Länsstyrelsen anser att bullerutredningen behöver uppdateras till granskning. Bullerutredningen behöver göras för det trafikbuller som påverkar planområdet, även avseende framtida trafikförändringar med prognoser om trafikförändringar. När det gäller buller vid förskola ska Naturvårdsverket riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik tillämpas. Eventuell bullerpåverkan från närliggande bensinstation behöver också bedömas.

***Kommentar:** Se kommentar under Trafikverket, buller.*

Förorenad mark.

Potentiellt förorenade områden behöver utredas inom planprocessen för att bedöma om planerad markanvändning är lämplig. Ett första steg i processen att utreda förorenade områden är att utföra en historisk inventering motsvarande MIFO fas 1. Den historiska inventeringen ska syfta till att identifiera och beskriva de verksamheter och processer som har pågått eller pågår inom planområdet eller som kan påverka planområdet. Om det utifrån den historiska inventeringen bedöms att det finns misstanke om föroreningar som behöver utredas ska en översiktlig miljöteknisk markundersökning utföras med den historiska inventeringen som grund till samrådsskedet. Länsstyrelsen har noterat att det finns ett objekt i EBH-stödet (en bensinstation/bilvårdsanläggning) i närheten av planområdet och behov finns av att utreda om detta påverkat planområdet avseende föroreningar.

När detaljplanen gäller förskola och om det planeras att behållas befintliga naturliga områden innanför förskolegården bedömer länsstyrelsen att det finns en risk att dessa områden innehåller förhöjda halter av föroreningar från diffust nedfall som kan påverka människor negativt. Det har i flertalet markundersökningar i orörda områden i bland annat Göteborg visat sig att översta jordlagret innehåller halter av föroreningar, framför allt bly och PAH, över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning och att källan till de förhöjda halterna kommer från diffust nedfall (Kartläggning av främst bly och PAH i ytjord inom Göteborgs kommun, Sweco 2019). Människor kan exponeras för markföroreningar på olika sätt såsom intag av jord, hudkontakt och inandning av damm. Oralt intag av jord kan ske avsiktligt och oavsiktligt. Små barn kan ha en ökad benägenhet att stoppa jord och andra saker i munnen. Länsstyrelsen bedömer därför att om det ska behållas naturliga områden inom förskolegård ska det till granskningsskedet utföras en översiktlig miljöteknisk markundersökning där syftet är att undersöka om det finns förhöjda halter av föroreningar till följd av diffust nedfall (utöver behov av miljötekniska markundersökningar utifrån historisk inventering av området). Då det är föroreningar till följd av diffust nedfall som ska undersökas ska undersökningarna koncentreras till det översta markskiktet.

Om föroreningar påträffas ska vid behov en fördjupad miljöteknisk markundersökning utföras. Vid påträffande av förorening ska en riskbedömning utföras för att utreda om det krävs åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning. Finns det behov av åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning ska detta säkerställas med en planbestämmelse. Alla steg i processen bör stämmas av med miljökontoret i Lilla Edet som är tillsynsmyndighet.

Kommentar: Kommunen har låtit utföra miljöteknisk utredning i vilken en historisk inventering motsvarande MIFO fas 1 ingår, en fördjupad miljöteknisk utredning och massklassning. Alla steg i processen har utförts i nära samarbete med kommunens miljöenhet. Ytliga jordföroreningar med något förhöjda halter av arsenik och kobolt har hittats som gör att delar av planområdet måste saneras. Detaljplanen har kompletterats med ett villkor för lov för att säkerställa att marken saneras så att den planerade markanvändningen kan ses som lämplig. Se mer under mark- och vattenföroreningar i planbeskrivningen.

Luft

En bensinstation finns på ett avstånd som är mindre än 50 m från planområdet. Riktvärde för skyddsavstånd enligt Boverkets Bättre Plats för arbete är 100 m, där 50 m är kopplat till säkerhetsskäl och resterande avstånd kopplat till miljöaspekter som lukt, buller, ljusstörningar och luftföroreningar.

Barn är särskilt känsliga för luftföroreningar och exponering tidigt i livet riskerar att påverka barnens utveckling negativt. Barn tar upp relativt mer luftföroreningar än vuxna samtidigt som organ och immunförsvar växer och är under utveckling de första levnadsåren. Ingen nedre gräns för negativ påverkan har observerats och därför är det fördelaktigt med så lite föroreningar som möjligt. Det är därför önskvärt att vid planering av miljöer där barn kommer att vistas stadigvarande, åtminstone utgå från de nivåer som anges inom miljökvalitetsmålet, frisk luft.

Länstyrelsen anser att kommunen till granskning behöver utreda och säkerställa att en eventuell påverkan avseende utsläpp till luft av kolväten från bensinstationen inte påverkar detaljplaneområdet avseende lukt och luftkvalitet. Observera att utsläpp från en bensinstation kan omfatta fler kolväten än de som omfattas av miljökvalitetsnormer och frisk luft. Även påverkan från dessa kan behöva bedömas på ett tillförlitligt sätt. Vi vill också informera kommunen att det ingår i uppdraget för Västra Götalandsregionens Miljömedicinska Centrum Miljömedicin (VMC) genomföra rådgivnings- och utredningsservice till kommuner avseende miljörelaterade hälsorisker.

Kommentar: En luftutredning har genomförts för att undersöka om och hur VOC-utsläpp från bensinstationen påverkar planområdet. Utredningen visar att miljökvalitetsmålen inte överskrids vid hantering av bränsle vid bensinstationen och att luktstörning vid planområdet inte föreligger.

Drivmedelsstation

I närheten av planområdet finns en drivmedelsstation. Kommunen behöver bedöma riskerna för tredje man från drivmedelsstationen. I bedömningen behöver även transporter till drivmedelsstationen ingå. Det är viktigt att ta hänsyn till den planerade markanvändningen i bedömningen. Förskola är en känslig verksamhet då personerna som vistas i verksamheten till största del är små barn. Verksamheten är också relativt svårutrymd.

Kommentar: En riskanalys med åtgärdsförslag har tagits fram. För att skydda barn vid en eventuell olycka i anslutning till drivmedelstationen har detaljplanen kompletterats och justerats enligt följande:

1. skolgården har flyttats något åt öster (cykelbanan har breddats),
2. skolbyggnadens placering har flyttats åt öster (prickad mark) för att säkerställa ett avstånd om 50 meter mellan skolbyggnad och drivmedelstationens fastighetsgräns
3. två planbestämmelser har införts för att säkerställa tekniskt utförande (friskluftsintags och utrymningsdörr ska finnas bort från drivmedelstationen) som är viktiga för att kunna utrymma och skydda barnen vid en olycka
4. bullerplanket i sydväst utgör även ett värmestrålningsskydd.

Översvämning i följd av skyfall

Extrem nederbörd/skyfall är något som kan orsaka problem redan idag och som förväntas bli vanligare och intensivare i framtiden. Kommunen behöver beskriva konsekvenserna av ett skyfall inom planområdet, minst ett klimatanpassat 100-årsregn. Även planens eventuella påverkan på området utanför planområdet samt framkomligheten till och från planområdet ska beaktas. Eventuella skyddsåtgärder behöver beskrivas och vid behov säkerställas i plankartan. I bedömningen bör hänsyn tas till bland annat ytavrinningsvägar, lågpunkter och instängda områden. Mer

information finns i ”Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall” (Fakta 2018:5), utgiven av länsstyrelserna i Stockholm och Västra Götaland.

Kommentar: Utförd dagvattenutredning visar att konsekvenserna av skyfall kan hanteras genom avskärmande och släntdiken inom planområdet. Vidare redovisar utredningen att vattnet måste fördröjas inom kvartermarken. För att säkerställa att byggnader inte ta skada vid översvämning införs planbestämmelse som anger lägsta tillåtna golvnivå till + 25 möh.

Barnperspektivet – förskola

I planbeskrivningen anges att detaljplanens syfte är att möjliggöra för en förskola i två plan med upp till 10 avdelningar. Det framgår inte hur stor friyta som planeras för förskolan. Enligt 8 kap. 9 § andra stycket och 10-11 §§ PBL anges att vid anordnande av tomter ska det finnas tillgång till tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse vid bland annat skolor och förskolor. Barnkonventionen blev lag den 1 januari 2020. Enligt Boverkets riktlinjer rekommenderas en yta på 40 kvadratmeter per barn för förskola, det finns också en rekommendation att förskolegårdar inte ska underskrida 3000 kvadratmeter. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver säkerställa i planen att förskolan har tillräcklig friyta och till granskning redogöra för hur Boverkets allmänna råd och riktlinjer uppfylls utifrån antal barn och friytans storlek.

Kommentar: Detaljplanen ska möjliggöra en förskola med 10 avdelningar med 150 barn. Utnyttjas hela byggrätten i två våningar får varje barn minst 10 m² yta inomhus. Kvartermarken för skola är på 8 365 m², vilket ger en skolgård på cirka 7 000 m², vilket ger en friyta på ca 46 m² per barn. Därutöver ligger förskolan på gångavstånd till Ströms slottspark som kan erbjuda ytterligare friytor. Förutsättningarna är goda för att det finns ytor som tar hänsyn till alla barns behov av att få utvecklas och lära sig utifrån sina förutsättningar.

Undersökningssamråd

Länsstyrelsen saknar kommunen bedömning om planförslagets genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. Av resonemanget kring planförfarandet kan man dra slutsatsen att kommunen anser det planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Kommunen behöver tydliggöra sin bedömning i det här avseendet och redovisa underlag för sin bedömning.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med kommunens bedömning om planförslaget medför en betydande miljöpåverkan.

SGI

SGI saknar även redovisning av de fältundersökningar och laboratorieundersökningar som använts som underlag till Geotekniskt PM. Då SGI inte haft tillgång till det kompletta underlaget i sin granskning har de inte kunnat ta ställning till om de geotekniska säkerhetsfrågorna är tillräckligt klarlagda för planförslaget. SGI vill dock kommentera att den geotekniska utredningen är utförd för ett större område än det som omfattas av aktuellt planförslag. Det framgår inte tydligt i nu tillgängligt dokument i vilken omfattning belastningar m.m. i den geotekniska utredningen motsvarar gällande förutsättningar för aktuellt planförslag. Den geotekniska utredningen är också utförd enligt tidigare gällande styrande dokument, Skredkommissionens rapport 3:95, istället för nu gällande styrande

dokument IEG rapport 4:2010 alt. 6:2008. SGI rekommenderar att en geotekniskt sakkunnig får granska underlaget för att be-döma om de geotekniska säkerhetsfrågorna har utretts för de förhållanden som aktuellt planförslag tillåter och om det följer dagens krav. SGI efterfrågar även en kompletterande bedömning av om/hur planområdet skulle på-verkas i händelse av ett skred i anslutning till Göta älv.

Länsstyrelsen håller med SGI och anser att frågor om geoteknik behöver klargöras och om det behövs ska nödvändiga åtgärder säkerställas i planförslag till granskningsskedet.

Kommentar: *Bohusgeo AB har på kommunens uppdrag utrett om tidigare utförda undersökningar och utredningar uppfyller dagens krav gällande risker för ras och skred enligt IEG 4:2010. Bohusgeo AB klargör att jordlagren i huvudsak består av lera som delvis är högsensitiv. Det kan förekomma kvicklera i området. Marken är känslig för sättningar. Därför måste stor hänsyn tas till risken för sättningar vid byggnation. Det bedöms inte föreligga risk för att planområdet ska påverkas av ett bakomgripande skred, eftersom det förekommer berg mellan planområdet och älven.*

Skanova (Telia Company)

Företaget har inget att erinra mot detaljplanen. Teleanläggningen som går över planområdets västra del är inte i drift.

Kommentar: *Noteras*

Lantmäteriet

Kommentar: *Ej svarat*

Från kommunala nämnder och bolag m.fl.

Miljöenheten

Den översiktliga miljötekniska markundersökningen (MTU) utgör inte tillräckligt underlag för att en riskbedömning ska kunna utföras. En fördjupad miljöteknisk markundersökning krävs för att utreda föroreningssituationen och risken för skyddsobjekten samt ge underlag för en åtgärdsplan.

Kommentar: *En fördjupad miljöteknisk utredning och massklassning har utförts för att fastställa föroreningarnas utbredning och ett åtgärdsförslag har överlämnats till miljöenheten. Delar av planområdet kommer att behöva saneras innan marken bedöms lämplig att ta i bruk för skolverksamhet. För att säkra att saneringen utförs har detaljplanen kompletterats med villkor inför beviljandet av bygglov.*

Södra Bohusläns räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten tillstyrker den nya detaljplanen med följande erinran.

- Planen ska redovisa att området har tillgång till brandvatten.

Kommentar: *Brandpost finns strax norr om planområdet. Åtgärder för brandvatten inom planområdet ingår i kommande byggprojektering.*

Från fastighetsägare

Fastighet X

Vi har tagit del av Samrådshandlingar avseende en ny förskola på Södra Stallgärdet och med anledning av detta lämna följande synpunkter.

- Byggnaden flyttas och placeras så nära som det går enligt gällande avståndsbegränsningar mot korsningen Ljungskilevägen och Stallvägen
- Ovan innebär att parkering på långsidan av byggnaden flyttas till kortsidan

Vi är inte emot att det skall byggas en förskola på den angivna platsen men vi är också mycket angelägna att det skall få en sådan liten påverkan på vår fastighet som möjligt.

Kommentar: Detaljplanen reglerar så att byggnader placeras med ett avstånd mellan 17 meter och 12 meter till den norra fastighetsgränsen. Det längre avståndet gäller huvudbyggnader, (förskolan) och det kortare lägre komplementbyggnader.

Den nya detaljplanens byggrätt skiljer sig inte mycket mot den byggrätt som gäller idag. Det är främst markanvändningen som är ny samt att ett betydligt längre avstånd måste hålla mot grannfastigheterna i norr.

Framtagna solstudier visar att fastigheterna norr om förskolan kan komma att skuggas under eftermiddagen under vintermånaderna.

Detaljplanen medför inget hinder för att placera byggnaden närmare Stallvägen och Ljungskilevägen än vad illustrationen och solstudien visar. En sådan placering bedöms dock inte realistisk med hänsyn markstabiliteten, risken för översvämning och föreslagen trafiklösning.

För att minimera risken för framtida översvämningar i samband med extrema skyfall regleras färdig golvhöjd i nya byggnader till minst + 25 möh. Markområdet är som lägst i planområdets sydöstra hörn. För att skydda byggnaden mot vatten behöver marken höjas vilket medför utfyllnad som ger ökad markbelastning vilket i sin tur ger ökar risken för sättningar. Så av byggtekniska skäl bedöms det sydöstra hörnet var minst lämpligt att bebygga.

En god och säker trafiklösning har hög prioritet i anslutning till och på förskolans tomt eftersom man vill minimera risken för olyckor. Föreslagen trafiklösning separerar tung trafik till förskolan från ytan för hämtning och lämning av barn. Enligt förslaget kommer infart ske från Stallvägen och utfart ske till Ljungskilevägen, på så sätt skapas ett trafikflöde och färre backningar krävs inom parkeringsytan.

Enligt föreslagen trafiklösning placeras parkering öster och delvis norr om byggnaden. Marknivåerna intill byggnaden behöver anpassas till den färdiga golvhöjden för att klara tillgängligheten. Nivåskillnaderna mellan de olika fastigheterna får studeras och prövas i bygglov. Detaljplanen hindrar inte att anläggningar som plank, mur och parkering sker på prickad mark.

Fastighet Y

Det förvånar mig att man vill lägga ännu ett dagis i ett villaområde med tanke på god boendemiljö?

Eftersom jag är granne med ”Slottet” har jag verkligen blivit medveten om en oerhört påfrestande verksamhet med ett konstant skrikande och gapande, bilar kommande och gående. Vissa sommandagar undviker jag att vara ute i trädgården på grund av allt oväsen. Mitt tydliga svar NEJ TACK.

Kommentar: Kommunen strävar efter att hitta strategiska placeringar av sina förskolor. Det innebär bland annat att de placeras i och i nära anslutning till bostadsområden där barnen kan förväntas bo och i närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar. På så sätt kan bilberoendet i kommunen minska. Att under dagtid utsättas för ljud från lekande barn kan inte anses som en olägenhet som gör den planerad markanvändningen olämplig. Beroende av var byggnaderna placeras inom kvartersmarken kan de reducera ljud från verksamheten. Störande ljud kan även reduceras med plank och växtlighet.

Ändringar

Plan- och exploateringsenheten bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

- Plankartan har kompletterats med prickad och korsprickad mark för att öka byggnaders avstånd till drivmedelsstation och grannar.
- Plankartan har kompletterats med villkor för lov för att göra marken lämplig för skola.
- Plankartan har kompletterats med skyddsåtgärd för buller i syfte att göra skolgården tystare. Bullerplanket får även en funktion att minska värmestrålningen från drivmedelsstationen och Kungälvsvägen vid en eventuell olycka.
- Plankartan har kompletterats med planbestämmelse för lägsta färdig golvhöjd för att skydda byggnader från översvämning.
- Planbeskrivningen kompletterats och förtydligats utifrån information från de kompletterande utredningarna som gjorts avseende, geoteknik, buller, luft, dagvattenutredning, miljöteknik och riskanalys.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av planerad bebyggelse.
- Planbeskrivningen har kompletterats med planbestämmelser och deras syfte.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en miljökonsekvensbedömning.
- Planbeskrivningens genomförandebeskrivning har delvis omarbetats.

Sammanfattad av

Hugo Rosenlund
Arkitekt, MSA

Emma Bönnevig
Planhandläggare