



Diariernr: 2015-000488

Antagen av KF: 2016-05-11 § 66

Laga kraft: 2016-06-07

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Kv. Sidensvansen m.fl.

Vårgårda tätort, Västra Götaland

Handläggning

Handläggning av planen sker med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. Samrådsförslaget, som är upprättat 2014-12-10, har varit utställt under tiden 17 december 2014 – 21 januari 2015 på kommunens medborgarkontor, på Vårgårda bibliotek samt på Vårgårda kommuns hemsida. Synpunkter inkomna under samrådet finns redovisade i samrådsredogörelsen.

Planhandlingarna har reviderats 2015-04-22 och översänts som granskningshandlingar för yttrande till myndigheter och sakägare samt ställts ut under tiden 6 maj – 2 juni 2015 på kommunens medborgarkontor, på biblioteket i Vårgårda och på Vårgårda kommuns hemsida. Annons var införd i Alingsåskuriren 2015-05-06.

Efter samråd med Lantmäteriet har en planändring av gällande detaljplan inom tomtindelningen för kv. Kajan, men utanför det aktuella planområdet, påbörjats. Detta för att upphäva hela tomtindelningen. Planändringen avses antas samtidigt detaljplan för kv. Sidensvansen m.fl.

Sammanfattning

Under granskningstiden har sex remissinstanser och en boende i Vårgårda framfört synpunkter/erinringar. Inga av de ändringar som gjorts i planen utifrån inkomna synpunkter, bedöms vara så stora att en ny granskning är motiverad.

Sammanfattning av inkomna synpunkter:

Synpunkterna har bl.a. berört:

- Trafikbuller
- Trafikområde på plankartan
- Föreslagen bebyggelses höjd och omfattning
- X-område för allmännyttig gångtrafik

Ändringar som gjorts i planen efter granskningen är:

- Planbestämmelse om skyddad sida har tagits bort då den inte behövs.
- Gatusektionen för Allégatan har ändrats.

Inkomna yttranden

Remisspart	Utan synpunkter	Med synpunkter	Svar datum
1. Räddningsförbundet			
2. Rådet för pensionärer och personer med funktionsnedsättning			
3. Lantmäterikontoret Alingsås		X	2015-06-05
4. Länsstyrelsen		X	2015-05-29
5. Trafikverket		X	2015-05-25
6. Vattenfall Eldistribution			
7. TeliaSonera Skanova			
8. Bygg- och miljöenheten/miljö	X		2015-06-02
9. Posten i Vårgårda			
10. Polismyndigheten i VG			
11. Västtrafik			
12. Vårgårda bostäder AB		X	2015-06-02
13. Paxon AB		X	2015-05-27
14. Lokala Hyresgästföreningen Vårgårda		X	2015-05-22
15. Vårgårda Ångfabrik			
16. Pema Radiosystem AB			
17. Seths Antenn och Teleteknik			
18. Vårgårda Köpmannaförening			
19. Boende på Knorrings gata 3		X	2015-05-14

Synpunkter inkomna under samrådstiden

Yttranden med synpunkter återges i sammandrag samt kommenteras nedan.

3. Lantmäterikontoret Alingsås

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankarta med bestämmelser

Man avser att upphäva gällande tomtindelning inom planområdet. I samrådsskedet påpekade LM att man för tydlighets skull borde skriva *hela* tomtindelningen. I granskningsskedet har planområdet ändrats och Kajan 15 ingår inte längre, därmed gör LM bedömningen att tomtindelningen ligger kvar på Kajan 15.

Området för trafik (T) ligger under kvartersmark. Området bör istället ligga under allmän platsmark. Detta rekommenderas i ”Boken om detaljplan och områdesbestämmelser”. LM påpekade under samrådsskedet att T-området bör läggas ut som GCM-väg på allmän plats. Beteckningen T används främst för trafikområden som inte avses användas för allmänhetens egen fordonstrafik, utan för allmänna kommunikationer; typexempel är busstationer, resecentrum, mm. I samrådsredogörelsen skriver Vårgårda kommun att kommunen troligen kommer att äga marken och att parkering kommer att upplåtas genom avtal. Detta stärker LMs bedömning att marken bör läggas ut som allmän platsmark.

Det finns ett x-område på kvartersmark. Med den beteckningen ska marken vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik, vilket resulterar i att kommunen är skyldig till underhåll samt lösen vid en eventuell lantmäteriförrättning. Om marken ska vara tillgänglig för allmänheten föreslår LM att området läggs ut som allmän platsmark.

Det saknas fastighetsbeteckningar i plankartan.

Delar av planen som bör förbättras

Planbeskrivning

Under ”Gator och trafik”/”GC-vägnät” står att en gångväg säkerställs genom planområdet med servitut. Vid en lantmäteriförrättning prövar LM om det är av väsentlig betydelse för härskande fastighet om servitut bildas. Frågan är i detta fall vilken fastighet som ska vara härskande och om det i så fall är av väsentlig betydelse för en kommunal fastighet att ha ett servitut.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

En planändring för att upphäva tomtindelningen för kv. Kajan har påbörjats och kommer att antas parallellt med den aktuella planen.

Då intentionen med T-området (kvartersmark för trafikändamål) är att möjliggöra boendeparkering utmed Allégatan, kan marken inte läggas ut som allmän platsmark. Allmän platsmark ska vara tillgänglig för allmänheten och kan inte upplåtas till en viss fastighet. Även om T-områden oftast har en annan funktion än i den aktuella planen, bedömer förvaltningen att det inte föreligger några felaktigheter, samt att det är den lämpligaste användningskategorin för att uppnå planens intention.

X-området avses säkerställa en gångväg genom kvarteret i sådan omfattning att det inte bedöms motiverat att lägga ut den som GC-väg på allmän platsmark.

Fastighetsbeteckningar finns på grundkartan. De är borttagna från plankartan för att göra den tydligare.

4. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Synpunkter i övrigt

Buller

Länsstyrelsen rekommenderar att befintlig skyddsbestämmelse rörande trafikbuller kompletteras, så att det framgår att maxnivå inte får överstiga 70dB(A) vid tyst/ljuddämpad sida.

Bygg- och miljöenhetens kommenterar:

Skyddsbestämmelse rörande ekvivalent bullernivå mellan 56-60 dB(A) har tagits bort, då förvaltningen bedömer att den ekvivalenta bullernivån inte överstiger 55 dB(A) någonstans inom planområdet. Denna nya bedömning baseras på underlag som kommunen (gata/vägenheten) tagit fram inför en översiktlig bullerutredning för Vårgårda tätort. Av underlaget framgår att trafikmängden på Allégatan är mindre än det på Storgatan mellan Trädgårdsgatan och Kyrkogatan. Av bullerutredning för Klockarebolet (COWI AB, 2014-04-11) framgår att föreslagen bebyggelse utmed ovannämnd sträcka av Storgatan inte får högre bullernivåer än 55dB(A). Då föreslagen bebyggelse utmed Allégatan (med mindre trafik) ligger på större avstånd från körbanan än föreslagen bebyggelse utmed Storgatan (med mer trafik), torde bullernivån vid föreslagen bebyggelse utmed Allégatan inte överstiga 55dB(A).

5. Trafikverket

Synpunkter inhämtade innan granskning på begäran av Vårgårda kommun:

Det är inte lämpligt att använda bullerutredningar utförda i andra ärenden, då de platsspecifika förutsättningarna sällan eller aldrig är helt jämförbara. Varje ny detaljplan av typ och omfattning som den aktuella bör därför ha en egen bullerutredning. Vidare ska bullernivåerna från väg- och järnvägstrafik räknas samman. Det ska beaktas att den maximala ljudnivån från järnvägstrafiken överskrider 70 dB(A).

Synpunkter på granskningsförslaget

Det är positivt att kommunen planerar för bostäder i centrala delar Vårgårda tätort med närhet till service, skola, arbetsplatser och kollektivtrafik.

Buller

Trafikverket noterar att underlaget för att bedöma bullerstörningar i området kommer från bullerutredningar för andra områden, Anden och Klockarebolet.

I planbeskrivningen föreslås åtgärder för att garantera en god ljudmiljö vid nya bostäder. Detta till följd av att det inte går att utesluta att ekvivalent och maximal ljudnivå från vägtrafik på Allégatan överstiger 55 dB(A) respektive 70 dB(A), samt att maximal ljudnivå från järnvägstrafik överstiger 70 dB(A) mot järnvägen. Bl.a. föreslås att minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot tyst/ljuddämpad sida. Trafikverket vill uppmärksamma att maximal bullernivå inte får överstiga 70dB(A) vid tyst/ljuddämpad sida. Planbestämmelsen avseende tyst/ljuddämpad sida behöver kompletteras med detta.

Trafikverket förutsätter att Boverkets Byggregler samt svensk standard för ljudklassning följs.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

Bullerutredningar utförda i andra ärenden torde gå att använda om omständigheterna är snarlika och/eller det finns god marginal i bedömningarna.

Bullernivåerna från väg- och järnvägstrafik ska inte räknas samman enligt Boverkets riktlinjer.

Det har beaktats att den maximala bullernivån från järnvägen kan överstiga 70dB(A), därav skyddsbestämmelsen om uteplats.

Se även kommentar till Länsstyrelsen.

12. Vårgårda Bostäder AB

Föreslagen dragning av GC-väg genom området kan leda till fastlåsning vid projektering. GC-väg i området föreslås därför vara del av bygglovsprocessen.

Vid nybyggnation ställs krav på tillgänglighet. Strategiska mål i gällande översiktsplan inbegriper att man ska bygga för äldre människor. Planen föreslår även ett LSS-boende. I de centrala delarna av planområdet begränsas byggnadshöjden till fem våningar. Illustrationerna visar förslag på byggnader med olika höjd, vilket försvårar att uppfylla kraven på tillgänglighet av ekonomiska skäl. VBAB föreslår att man i kvarterets centrala del tillåter något högre byggnader för att öka möjligheten att bygga bostäder med hög tillgänglighet.

I planen föreslås att kantparkering avses upplåtas genom avtal till VBAB. Som allmän parkering fungerar kantparkering bra, men ska då inte bekostas av VBAB. Som boendeparkering är kantparkering tveksam ur ett säkerhetsperspektiv. Nuvarande lösning med parkering i direkt anslutning till respektive byggnad upplevs som positivt av de boende. VBAB föreslår därför att kantparkering ersätts med boendeparkering inne i området som idag.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

Då kvarteret är stort till ytan behövs en passage mellan Allégatan och Centrumgatan, lämpligen i höjd med Lärkvägen respektive passagen mellan husen på Kajan 16 och 17. Att säkra en gångväg i detta läge måste göras i detaljplaneskedet.

Förvaltningen bedömer att fem våningar som mest är en lagom avvägning mellan ekonomiska hänsynstaganden och anpassning till platsen samt närboendes synpunkter som framkommit under planarbetet.

Kantparkering föreslås som boendeparkering för att möjliggöra en högre exploateringsgrad av kvartersmarken utan att alltför mycket gårdsyta tas i anspråk för parkering. Planförslaget innehåller ingen planbestämmelse om att boendeparkering ska anordnas som kantparkering, men dess intention är att om området byggs ut i sin helhet ska en del av parkeringen anordnas utmed gatan, åtminstone besöksplatser.

13. Paxon AB

Vad gäller utformning av nya hus förordar Paxon illustrationskartans alternativ 2, då detta alternativ harmonierar bättre med befintlig bebyggelse och övriga centrum. Viktigt är också att beakta antalet nya lägenheter som byggs (72) och ställa det i relation till antalet befintliga, Kajan 16 och 17 har 18 lägenheter vardera. Kanske vore det bl.a. av detta skäl klokt att hålla nere höjden på de nya husen till mellan tre och fyra våningar.

Angående planerad gångväg mellan Centrumgatan och Allégatan behövs en diskussion kring för- och nackdelar med en sådan. Denna yta används idag till uppställningsplats för sopkärl samt fyra p-platser. Dessa fyra p-platser bör ej tas bort då parkeringsbehovet i området är stort.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

Förvaltningen noterar att Paxon AB förordar illustrationskartans alternativ 2, men betonar att illustrationerna endast visar möjliga utbyggnadsalternativ utifrån plankartans bestämmelser. Hur den slutliga utformningen blir avgörs först under bygglovsprocessen.

Antalet tillkommande lägenheter i planförslaget är 50, då kedjehusen med 22 lägenheter avses rivas i samband med nybyggnationen. Det totala antalet lägenheter i området idag är 82. Ytterligare 50 lägenheter är förvisso en påtaglig ökning, men med tanke på de stora oexploaterade ytorna i området, fullt rimlig. Föreslagen högsta höjd på fem våningar bedöms passa väl in på platsen, vars befintliga byggnader inte är lika höga men ganska storskaliga genom längd och tjocklek.

Den planerade gångvägen över Kajan 16 och 17 kan samordnas med befintlig parkeringsplats och uppställningsplats för sopkärl. Vid genomförandet av planen ska diskussioner med fastighetsägaren till Kajan 16 och 17 ske för att komma överens om hur gångvägen kan anordnas. Eventuella åtgärder i samband med detta bekostas av kommunen.

14. Lokala Hyresgästföreningen Vårgårda

Hyresgästföreningen anser att relevanta synpunkter inkommit från andra instanser, så som räddningstjänsten samt boende i närområdet, avseende nybyggnationen samt trafiksituationen.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

Synpunkten har noterats.

15. Boende på Knorrings gata 3

Alternativ 1 tillstyrkes, skulle höja Vårgårdas anseende. Byggrätten bör tillåta en etappvis byggnation i enlighet med efterfrågan. Föreslagen höjd är inte för stor, kan ge ekonomiska förutsättningar för hiss till alla lägenheter. Inte bara hyresgästen kan vara funktionshindrad, även besökare, hiss underlättar umgänge för dessa grupper.

Befintliga byggnader utmed Centrumgatan har trist västfasad som drar ner intrycket av den nya bebyggelsen. Byggrätt för inglasning av balkonger bör ges, då detta skulle förbättra intrycket samt göra balkongerna buller- och väderskyddade och därmed mer användbara.

Avsmalningen av Allégatan välkomnas, upplevs idag som en asfaltöken. Då trafikvolymen kommer att öka genom nybyggnationen kan vissa gatukorsningar behöva ses över.

Kanske går Allégatans anslutning till Stockholmsvägen att slopa, skulle ge möjligheter för en expansion av Statoiltomten. Då korsningen Centrumgatan-Storgatan-Statoils utfart-Stockholmsvägen idag är trafikfarlig, bör en rondell studeras i detta läge, skulle även medge ytterligare in- och utfart till ICAs kundparkering.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

Planförslagets byggrätter går bra att utnyttja etappvis.

De befintliga byggnaderna utmed Centrumgatan ligger utanför planområdet, eventuella åtgärder på dessa ska prövas mot gällande detaljplan.

Trafikvolymen kommer troligen att öka, men inte i någon större utsträckning. Gata/vägenheten har deltagit i planarbetet och bedömer inte att några särskilda åtgärder krävs i korsningarna.

Allégatans anslutning till Stockholmsvägen, liksom korsningen Centrumgatan-Storgatan-Statoils utfart-Stockholmsvägen ligger utanför planområdet och bör utredas i ett annat sammanhang.

Övriga synpunkter noteras.

SAMHÄLLSBYGGNAD
Bygg- och miljöenheten

Sabina Talavanić
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson
Arkitekt MSA