



Diariernr: 2016-000231

Upprättad: 2016-08-24

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Del av Förvaltaren 1 m.fl.

Vårgårda tätort, Västra Götaland

Handläggning

Detaljplanen handläggs med standardförfarande (prop 2013/14:126).

Samrådsförslaget, som är upprättat 2015-12-16, har översänts för yttrande till myndigheter och sakägare, samt varit utställt under tiden 20 januari – 10 februari 2016 på kommunens medborgarkontor, på Vårgårda bibliotek samt på Vårgårda kommuns hemsida. Annons var införd i Alingsåskuriren 2016-01-20.

Planhandlingarna har reviderats 2016-03-23 och översänts som granskningshandlingar för yttrande till myndigheter och sakägare, samt ställts ut under tiden 20 april – 11 maj 2016 på kommunens medborgarkontor, på biblioteket i Vårgårda och på Vårgårda kommuns hemsida. Annons var införd i Alingsåskuriren 2016-04-20.

Sammanfattning

Under samrådstiden har åtta remissinstanser framfört synpunkter/erinringar. Synpunkterna rör bl.a. trafiksäkerhet, riskbedömning avseende Västra stambanan och geoteknik. Synpunkterna har lett till vissa förändringar av planförslaget.

Under granskningstiden har sex remissinstanser och en förening i Vårgårda framfört synpunkter/erinringar, som bl.a. rör trafiksäkerhet och genomförandefrågor. Inga av de ändringar som gjorts i planen utifrån inkomna synpunkter, bedöms vara så stora att en ny granskning är motiverad. Däremot har planområdet minskats ner så att endast kvartersmark och allmän

platsmark för torgändamål återstår. GC-vägen, omgivande parkmark och torgytan direkt öster om GC-vägen, har utgått.

Ändringar som gjorts i planen efter samrådet är:

- Geoteknisk utredning har tagits fram och redovisas i planbeskrivningen.
- Riskbedömning redovisas i planbeskrivningen.
- GC-vägens läge har justerats och GC-korsningen flyttats.
- Byggrätten har minskat något mot Torggatan.
- Utfartsförbudets läge har justerats.

Ändringar som gjorts i planen efter granskningen är:

- Planområdet har minskats.
- Punktprickad mark har lagts in i kvartersmarken närmast Torggatan.
- Utfartsförbudets läge har justerats (p.g.a. flyttad planområdesgräns).

Inkomna yttranden

Datum och X skrivna i kursiv stil gäller samrådet, övriga gäller granskningen.

Remisspart	Utan synpunkter	Med synpunkter	Svar datum
1. Räddningsförbundet		<i>X</i> <i>X</i>	<i>2016-01-28</i> <i>2016-05-11</i>
2. Rådet för pensionärer och personer med funktionsnedsättning			
3. Lantmäterikontoret Alingsås		<i>X</i> <i>X</i>	<i>2016-02-12</i> <i>2016-05-10</i>
4. Länsstyrelsen		<i>X</i> <i>X</i>	<i>2016-02-08</i> <i>2016-05-10</i>
5. Trafikverket		<i>X</i> <i>X</i>	<i>2016-02-03</i> <i>2016-05-04</i>
6. Vattenfall Eldistribution	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>2016-02-08</i> <i>2016-05-04</i>
7. TeliaSonera Skanova		<i>X</i>	<i>2016-01-27</i>
8. Bygg- och miljöheter/miljö		<i>X</i> <i>X</i>	<i>2016-01-22</i> <i>2016-05-04</i>
9. Posten i Vårgårda			
10. Polismyndigheten i VG		<i>X</i>	<i>2016-02-24</i>
11. Västtrafik	<i>X</i>		<i>2016-01-29</i>

12. Vårgårda bostäder AB			
13. Lokala Hyresgästföreningen Vårgårda		X	2016-05-11
14. Vårgårda Ångfabrik			
15. Pema Radiosystem AB			
16. Seths Antenn och Teleteknik			
17. Vårgårda Köpmannaförening			

Övriga			
18. SPF Seniorerna Vitalia Vårgårda		X	2016-05-04

Inkomna synpunkter

Yttranden med synpunkter från samråd och granskning återges i sammandrag samt kommenteras nedan. I de fall yttranden från samma remisspart inkommit både under samråd och granskning redovisas de tillsammans.

1. Räddningsförbundet

Området är beläget så att Räddningstjänsten har en insatstid som understiger 10 minuter. Brandpostnät finns i området. Planförslagets maximala byggnadshöjd är höjdmässigt nåbar med utskjutsstege eller hävare, dock beroende av byggnadens geometri. Bör granskas vid bygglovsprövning. Uppställningsplats för räddningstjänstens stegutrustning kan komma att behövas beroende på hur utrymning ska lösas från ett eventuellt fjärde våningsplan.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkterna kommer att beaktas vid bygglovsprövning.

3. Lantmäterikontoret Alingsås

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Illustrationsplanen redovisar cykelparkeringar inom parkmark. Om avsikten är att cykelparkering ska anordnas där bör egenskapsbestämmelse för allmän plats anges på plankartan. Vilka övriga anläggningar ska finnas på parkmark?

TeliaSonera har ett ledningsservitut i planområdets västra del genom allmän platsmark och kvartersmark. Kanske bör läget visualiseras på plankartan med användningsbestämmelse och u-område på allmän platsmark respektive kvartersmark.

I fastighetsförteckningen anges att rättigheterna för ovannämnda ledningsservitut och ytterligare ett servitut är olokaliserade. Detta stämmer inte, fastighetsförteckningen bör ändras.

Delar av planen som bör förbättras

Gränsen för planområdet ser ut att sammanfalla med den linje som ligger tre meter utanför.

I stycket Fastighetsrättsliga frågor i planbeskrivningen bör nämnas att planen utgör underlag för att reglera mark så att fastigheterna överensstämmer med allmän platsmark respektive kvartersmark. Det bör även nämnas att om Telias ledning ska flyttas, så behöver befintligt ledningsservitut ändras.

Övriga frågor

Finns ej samrådsredogörelse?

Förvaltaren 2 ägs av Vårgårda Pastorat.

Förvaltningens kommentar:

Såväl GC-väg som parkmark har utgått ur planområdet. TeliaSonerars ledningsservitut ska tas bort då ledningarna ej är i bruk. Vårgårda kommun ansöker om och bekostar upphävandet av servitutet. Då kommunen äger både Förvaltaren 1 och Hoberg 1:96 finns inga skäl att fastighetsreglera även om användningen ändras. Exempelvis består Förvaltaren 1 redan idag av både kvartersmark och allmän platsmark. Planområdesgränsen är korrigerad. Fastighetsägaren till Förvaltaren 2 har korrigerats. Samrådsredogörelse upprättas ej vid standardförfarande (prop 2013/14:126 sida 74).

4. Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Trafiksäkerhet

I planförslaget finns en byggrätt ända fram till Torggatan (väg 1902). Byggrätten behöver minskas och ersättas av prickmark med förbud mot nybyggnation mellan befintlig byggnad och vägområdet. Utfartsförbudet utmed Torggatan behöver förlängas längs hela kvarterets södra sida och runt hörnet in på Kungsgatan. Föreslagen GC-korsning vid Torggatan är olämplig då sikten är skyddad.

Geoteknik

En bedömning av stabilitetsförhållandena saknas. Detta behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet.

Synpunkter i övrigt

Farligt gods

Av planbeskrivningen framgår att det inte bedöms föreligga några risker inom planområdet. Även risker utanför planområdet som kan påverka området ska tas upp i en riskbedömning. Västra stambanan används för transporter för farligt gods, och ligger inom 150 meters avstånd från planområdet. Enligt Länsstyrelsens riskpolicy ska denna riskkälla därför beaktas.

Buller och vibrationer

Riktvärden för buller och vibrationer behöver framgå av planbeskrivningen.

Plangenomförandet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras, se Lantmäteriets yttrande.

Förvaltningens kommentar:

Rörande trafiksäkerhet, buller och vibrationer, samt farligt gods, se kommentar till Trafikverket. En kompletterande geoteknisk utredning har tagits fram, stycket "Geoteknik" i planbeskrivningen har kompletterats.

5. Trafikverket

Inom 150 meter från led för farligt gods bör en riskbedömning avseende farligt gods göras.

Lokaltyperna i planen omfattas av olika bullerriktvärden. Riktvärden om buller och vibrationer behöver framgå av planbeskrivningen.

Utfartsförbudet utmed Torggatan upphör vid torget. Av trafiksäkerhetsskäl måste utfartsförbudet förlängas utmed hela kvarterets södra sida och in på Kungsgatan.

Säkerhetszonen längs Torggatan (väg 1902) vid Centrumhuset är tre meter från väggkant. Säkerhetszonen ska vara fri från fasta fysiska hinder. Enligt plankartan är det byggbar mark ända fram till vägområde, vilket alltså inte kan accepteras. Trafikverket anser att området mellan befintlig byggnad och vägområdet ska vara prickmark med förbud mot nybyggnation. Drift och skötsel av väg och gångbana kan kräva ett område på upp till 1,5 meter.

Trafikverket kan inte godkänna föreslagen placering av ny GC-korsning vid Torggatan, p.g.a. skydd sikt. Dessutom skulle det bli för tätt mellan korsningarna utmed Torggatan med ytterligare en. Korsningen kan inte heller godkännas som cykelöverfart då en sådan skulle försämra trafiksäkerhet och framkomlighet på Torggatan. Trafikverket föreslår istället att GC-banan dras utmed Torggatans norra sida till korsningen med Kungsgatan, där befintlig korsning kan användas. Men även i det fallet krävs att kvarteretsmarken

närmast GC-banan punktprickas för att möjliggöra skötsel av fasaden, snöröjning, mm. Trafikverket önskar att föreslagen GC-bana och bebyggelse redovisas med måttsatt sektion. Vidare behövs en planbestämmelse om att entréer inte får vänds ut mot Torggatan.

Innan planen antas ska avtal tecknas mellan Vårgårda kommun och Trafikverket avseende finansiering av erforderliga åtgärder på närliggande statligt vägnät (Torggatan). Åtgärderna ska planeras och utföras av Trafikverket och bekostas av Vårgårda kommun, alternativt planeras, utföras och bekostas av Vårgårda kommun med Trafikverket som bevakande projektledare. Det ska även finnas överenskommelse om ägande, drift- och underhållsansvar för GC-vägen utmed Torggatan. Trafikverket bedömer det som lämpligt att Vårgårda kommun tar hand om detta.

Kommunen använder standardförfarande vid handläggningen av planen. Trafikverket anser att kommunen ska övergå till utökat förfarande då planen påverkar trafiksäkerheten och omfattar GC-väg för allmänt bruk, torgyta och Centrumhuset.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

Stycket "Riskbedömning" i planbeskrivningen har kompletterats.

För den föreslagna användningen (C) finns inga buller- eller vibrationsriktvärden. Det påpekas i planbeskrivningen att såväl buller som vibrationer bör beaktas vid bygglovsprövningen.

Utfartsförbudet utmed Torggatan har förlängts upp på Kungsgatan och en bit upp längs med planområdets västra gräns.

Den del av planområdet som innehöll GC-väg och parkmark har utgått. Planområdet som blir kvar består av kvartersmark med samma utsträckning som i granskningsförslaget, samt föreslagen torgyta förutom den del som låg direkt öster om GC-vägen (se plankarta). I kvartersmarken punktprickas en 1,5 meter bred remsa utmed Torggatan. Det innebär att föreslagen byggrätt hamnar på minst sex meters avstånd från Torggatans körbana. Då planområdet inte längre omfattar någon del av Torggatans vägområde är det inte aktuellt med avtal rörande åtgärder/skötsel i vägområdet.

Förvaltningen bedömer att standardförfarande är lämpligt för aktuell plan. Se vidare stycket "Planprocess" i planbeskrivningen.

6. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har en 0,4 kV markkabel i området, som ej är inmätt. Begär kabelanvisning i fält genom att kontakta Vattenfalls kundtjänst. Eventuell flytt/förändring av befintliga el-anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkterna kommer att beaktas vid fortsatt projektering.

7. TeliaSonera Skanova

Skanova har ej något att erinra mot planförslaget. Ledningsstråket som går väster och söder om kommunhuset är ej i bruk och kan tas bort.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkterna kommer att beaktas vid fortsatt projektering.

8. Bygg- och miljöenheten/Miljö

Utrymmen för avfallshantering bör inte enbart placeras ur ett arbetsmiljöperspektiv, utan även utifrån en olägenhetsbedömning. Plats bör väljas där risk för dålig lukt till närboende är minimal.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkterna kommer att beaktas vid fortsatt projektering.

10. Polismyndigheten i VG

I Centrumhuset finns en restaurang med serveringstillstånd för alkohol som ibland anordnar offentliga tillställningar. Vid dessa tillfällen finns en ökad risk för skadegörelse. Då utbyggnaden skall vara glasad bör man tänka på att stenar och dylikt inte finns lättillgängligt och sitter löst runt byggnaden. Även våldsbrott är vanligare i den offentliga miljön runt restauranger som serverar alkohol. Därför är det bra om närområdet utformas så att det är lätt att överblicka och ges god belysning.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkterna kommer att beaktas vid fortsatt projektering.

13. Lokala Hyresgästföreningen Vårgårda

Det är positivt att Centrumhuset får en ansiktslyftning utåt. Vilken typ av glas ska användas till entrén? GC-vågar bör göras väl belysta och markerade för invånare med funktionshinder.

Förvaltningens kommentar:

Vilken typ av glas som kan komma att användas avgörs först vid bygglovsprövning. Övriga synpunkter kommer att beaktas vid fortsatt projektering.

18. SPF Seniorerna Vitalia Vårgårda

Det är bra att Centrumhuset rustas upp och får en eller flera trevligare entréer. Det vore önskvärt med fler parkeringsplatser i närheten av kommunhusets entré, då fler av medlemmarna har svårt att gå långa sträckor.

Förvaltningens kommentar:

Det avses inte finnas parkering inom planområdet. Kanske kan några av platserna utmed Kungsgatan reserveras för personer med funktionshinder. Synpunkten vidarebefordras till Gatuavdelningen.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Bygg- och miljöenheten

Sabina Talavanić
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson
Arkitekt MSA