



Diarienum: 2016-000255

Upprättad: 2016-08-24

## Granskningsutlåtande

### Detaljplan för Kv. Björkängen

#### Vårgårda tätort, Västra Götaland

#### Handläggning

Handläggning av planen sker med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. Samrådsförslaget, som är upprättat 2015-08-26, har varit utställt under tiden 16 september – 14 oktober 2015 på Medborgarkontoret i Vårgårda kommunhus, på Vårgårda bibliotek samt på Vårgårda kommuns hemsida. Planhandlingar har översänts för yttrande till myndigheter och sakägare. Annons var införd i AlingsåsKuriren 2015-09-16 och i Alingsås Tidning 2015-09-17. Synpunkter inkomna under samrådet finns redovisade i samrådsredogörelsen.

Planhandlingarna har reviderats 2016-01-27 och översänts som granskningshandlingar för yttrande till myndigheter och sakägare samt ställts ut under tiden 9 mars – 6 april 2016 på kommunens medborgarkontor, på biblioteket i Vårgårda och på Vårgårda kommuns hemsida. Annons var införd i Alingsåskuriren 2016-03-09 och i Alingsås Tidning 2016-03-10.

P.g.a. den negativa opinion mot planförslaget som förekommit under planprocessen, genomfördes ytterligare ett samrådsmöte för att möjliggöra dialog mellan politiker och kommuninvånare, samla in fler synpunkter och utifrån dessa precisera en inriktning för fortsatt planarbete. Ett sådant möte föreskrivs inte i PBL, och betraktas därför inte som ett ordinarie samråd. Efter mötet hölls en avstämning med KS 2016-05-25, som beslutade att en ny granskning ska genomföras med ett mindre flexibelt planförslag. Det nya förslaget möjliggör endast lägre bebyggelse, huvudsakligen utanför befintlig björkdunge.

## Sammanfattning

Under samrådstiden har sex remissinstanser, ägarna till 38 berörda fastigheter, samt tre övriga framfört synpunkter/erinringar.

Sammanfattning av inkomna synpunkter:

Synpunkterna har bl.a. berört:

- Befintligt grönområde
- Utformning av föreslagen bebyggelse
- Trafik

Ändringar som gjorts i planen efter granskningen är bl.a.:

- Parkområdet i sydöst har breddats.
- Högsta tillåten höjd har minskats till två våningar.
- Största tillåten bruttoarea har minskats.
- Siffror rörande trafiksituationen har korrigerats.

## Inkomna yttranden

Remisspart	Utan synpunkter	Med synpunkter	Svar datum
1. Räddningsförbundet			
2. Rådet för pensionärer och personer med funktionsnedsättning			
3. Lantmäterikontoret Alingsås		X	2016-03-31
4. Länsstyrelsen		X	2016-04-04
5. Trafikverket		X	2016-04-04
6. Vattenfall Eldistribution	X		2016-03-11
7. TeliaSonera Skanova			
8. Bygg- och miljöenheten/miljö		X	2016-03-15
9. Posten i Vårgårda			
10. Polismyndigheten i VG			
11. Västtrafik			
12. Vårgårda bostäder AB			
13. Lokala Hyresgästföreningen Vårgårda		X	2016-04-05
14. Vårgårda Ångfabrik		X	2016-03-09

15. Pema Radiosystem AB			
16. Seths Antenn och Teleteknik			
17. Vårgårda Köpmannaförening			

Berörda fastighetsägare till			
18. Björnbäret 3		X	2016-04-06
19. Björnbäret 5		X	2016-04-06
20. Lövängen 2		X	2016-04-06
21. Lövängen 3		X	2016-04-06
22. Lövängen 5		X	2016-04-06
23. Lövängen 6		X	2016-04-06
24. Lövängen 7		X	2016-04-06
25. Lövängen 8		X	2016-04-06
26. Lövängen 9		X	2016-04-06
27. Lövängen 10		X	2016-04-06
28. Lövängen 11		X	2016-04-06
29. Lövängen 12		X	2016-04-06
30. Lövängen 13		X	2016-04-06
31. Lövängen 15		X	2016-04-06
32. Lövängen 16		X	2016-04-06
33. Lövängen 17		X	2016-04-06
34. Lövängen 18		X	2016-04-06
35. Lövängen 19		X	2016-04-06
36. Lövängen 20		X	2016-04-06
37. Lövängen 21		X	2016-04-06
38. Lövängen 22		X	2016-04-06
39. Lövängen 24		X	2016-04-06
40. Lövängen 25		X	2016-04-06
41. Lövängen 26		X	2016-04-06
42. Nyponet 1		X	2016-04-06
43. Nyponet 2		X	2016-04-06
44. Nyponet 3		X	2016-04-06
45. Nyponet 4		X	2016-04-06
46. Oxbäret 1		X	2016-04-06
47. Oxbäret 2		X	2016-04-06

48. Poppeln 1		X	2016-04-06
49. Poppeln 2		X	2016-04-06
50. Poppeln 3		X	2016-04-06
51. Poppeln 6		X	2016-04-06
52. Rönnen 5		X	2016-04-06
53. Smultronet 5		X	2016-04-06
54. Vinbäret 4		X	2016-04-06
55. Vinbäret 5		X	2016-04-06

Övriga			
56. boende på Von Knorrings gata 3		X	2016-03-29
57. Boende på Näktergalsgatan 2		X	2016-04-06
58. SPF Seniorerna Vitalia Vga		X	2016-04-06

### Synpunkter inkomna under samrådtiden

Yttranden med synpunkter återges i sammandrag samt kommenteras nedan.

#### 3. Lantmäterikontoret Alingsås (LM)

##### För plangennomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

##### *Plankarta med bestämmelser*

Det saknas anvisning om användning av allmän plats för Fasangatan.

##### Delar av planen som bör förbättras

##### *Plankarta med bestämmelser*

Under rubriken ”Placering; utformning; utförande” används både uttrycken ”byggnadsarea” och ”byggnadsyta”. Är det olika definitioner på dessa?

##### *Planbeskrivningen*

Vem ansöker om och bekostar förrättning av avstyckningarna? Vem ansöker om och bekostar förrättning för reglering av mark till Poppeln 1? Vem ansöker om och bekostar förrättning avseende ledningsrätt för vattenledningarna?

### Övriga frågor

I planen redovisas att det ska bildas ett nytt kvarter, förutom det som redan finns. I samband med fastighetsbildning kommer det att behövas ett kvartersnamn. Det är bra om det redovisas förslag på ett sådant i planen.

#### Förvaltningens kommentar:

*Anvisningen LOKALGATA har satts ut på Fasangatan. Enbart uttrycket "byggnadsarea" används i planhandlingarna hädanefter. Planbeskrivningen har förtydligats avseende fastighetsregleringar. Övriga synpunkter har noterats.*

## 4. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandepunkterna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras se Lantmäteriets yttrande.

#### Förvaltningens kommentarer:

*Se kommentar till Lantmäteriet.*

## 5. Trafikverket

Trafikverket ser positivt på att kommunen planerar nya bostäder centralt i Vårgårda med närhet till service och kollektivtrafik. Förutsättningarna för cykling är goda.

### *Trafik*

Granskningshandlingarna har kompletterats i enlighet med Trafikverkets (TV) synpunkter, bl.a. har TVs trafikstringsverktyg (dataprogram) används för att beräkna trafikmängder i området. Tyvärr fungerar inte trafikstringsverktyget som det ska, TV bedömer att trafikmängden är minst dubbelt så stor. Istället bör man i den aktuella och framtida planer utgå från värdet 1,7-1,8 bilresor per invånare + nyttotrafik och även ta i beräkning vad erfarenheterna från kommunen säger. Ett annat sätt att räkna med ca 5-6 fordonsrörelser per dag och fastighet/lägenhet. Uppgifterna om trafikstring behöver därför justeras.

Vårgårda har även utfört analyser av korsningstypen på väg 1910 (Stockholmsvägen) i anslutningen till Fasangatan. Analysen utgår från VGU 2004. Det är bra om det förtydligas vilken version av VGU som tillämpas. Kommunen har kommit fram till att god tillgänglighet och trafiksäkerhet uppnås på väg 1910 med nuvarande korsningstyp, och detta godtar TV även med de justerade, högre trafikmängderna.

Då Fasangatans anslutning är ganska vid kan en mittrefug/målning på Fasangatan ge god hastighetsdämpning och bättre styrning av trafiken vid in- och utfart på väg 1910. Detta omnämns som ett råd till kommunen.

Förvaltningens kommentar:

*Trafikmängden i stycket "Befintligt gatunät" har räknats upp. Kommunen bedömer att en lägenhet alstrar 3,5 bilresor/dygn och ett småhus 4 bilresor/dygn, snarare än de 5-6 bilresor/dygn som TV nämner i sitt yttrande. Området ligger nära Vårgårda centrum och stationen, GC-vägnätet är väl utbyggt och terrängen är i det närmaste platt. I samma stycke har införts vilken upplaga av VGU som använts. Övriga synpunkter har noterats.*

#### 8. Bygg - och miljöenheten/miljö

Ingreppen i befintliga grönytor bör kompenseras genom exempelvis anläggande av gröna tak.

Förvaltningens kommentar:

*Även efter genomförandet av planen kommer planområdet att till stor del bestå av grönytor, vilket innebär att det inte är motiverat att ställa särskilda krav i planen på gröna tak.*

#### 13. Lokala Hyresgästföreningen Vårgårda

Hyresgästföreningen anser att alternativ 1 på illustrationsplanen är det som stämmer bäst in i befintlig miljö, då det tidigare finns villor och radhus i området.

Förvaltningens kommentar:

*Planförslaget har ändrats så att hus får ha högst två våningar, vilket ligger i linje med Hyresgästföreningens synpunkt.*

#### 14. Vårgårda ångfabrik

Området saknar fjärrvärme men kan förses med fjärrvärme om så önskas. Det finns ledningar i närheten som är förberedda för att ha kapacitet för utbyggnad av området.

Förvaltningens kommentar:

Uppgiften noteras och kommer att beaktas vid en eventuell exploatering.

18-55. Fastighetsägare enligt tabell ovan.

63 berörda fastighetsägare har lämnat ett gemensamt yttrande. Yttrandet är tänkt att komplettera det yttrande som lämnats under samrådet av 58 av de berörda fastighetsägarna, och finns sammanfattat i samrådsredogörelsen. Då yttrandet är omfattande kommenterar förvaltningen löpande yttrandets olika delar. Yttrandet innehåller också bilagor, bl.a. insändare och en artikel ur Alingsås Tidning som avses belysa det omfattande aktiva motståndet mot den aktuella planen.

Samrådsmötet 2016-03-23

Att lägga mötet på dymmelonsdag i veckan innan påsk tyder på att kommunen försökt hämma deltagandet. Många åker på semester i samband med påskhelgen. De berörda sakägarna borde ha konsulterats om lämpligt datum för mötet. De politiker, som enligt inbjudan skulle medverka på mötet, presenterades inte. Förutom stadsarkitektens inledning agerade inte någon tjänsteman. Arne Olsson (KD) och Christer Forsmark (S) var de enda politikerna som talade, och dessa tycktes inte alls ha tagit till sig kritiken från sakägare och tätortsbor.

Förvaltningens kommentar:

Mötet anordnades på onsdagen innan påsk för att det var svårt att hitta ett datum då Kulturen (möteslokalen) var ledig. Om alla sakägare skulle tillfrågats skulle det förmodligen varit omöjligt att hitta ett datum. Då påsklovet inföll i veckan efter påsk, bedömdes mötesdagen fungera bra. Mötet anordnades för att möjliggöra dialog mellan politiker och kommuninvånare, samla in synpunkter, och utifrån dessa precisera en inriktning för fortsatt planarbete. Ett sådant möte föreskrivs inte i PBL (Plan- och bygglagen), och betraktas därför inte som ett ordinarie samråd. Om kommunen velat att så få kommuninvånare som möjligt medverkade, skulle man inte ha haft något möte alls. Bengt Hilmersson och Christer Forsmark var de politiker som ”officiellt” medverkade från kommunen, övriga politiker var del av allmänheten. Tjänstemännens roll var att vid behov svara på frågor och föra mötesanteckningar.

Alternativ 3 i granskningshandlingen

Det i granskningshandlingarna nya alternativet 3 presenterades endast i planbeskrivningen och inte på illustrationskartan. Parkering ska ske utmed Fasangatan. Var ska boende m.fl. vända med sina bilar, blir det i någon av korsningarna bortanför Björkängen? Det blir trafikosäkert, dessutom ingår inte de som bor vid korsningarna i gruppen sakägare. De dammar som redovisas i alternativ 3 är en nyhet, och olämpliga i ett område med mycket barn.

Förvaltningens kommentar:

*Illustrationer, som visar hur ett tänkbart genomförande av planen kan se ut, kan lika väl redovisas i planbeskrivningen, som separat (även om det senare är vanligare). Parkeringen i alternativ 3 föreslås ligga på kvartersmark, strax innanför Fasangatans trottoar. Det är inte fråga om kantparkering utmed Fasangatan, med vändande bilar som följd. Liksom alla element som återfinns i illustrationsmaterialet är dammarna bara en möjlighet och inget fastställt.*

Alternativ 4 från samrådsmötet 2016-03-23

Alternativ 4 som presenterades på samrådsmötet återfinns inte i granskningshandlingarna, och det delades inte heller ut i pappersform under mötet. Sakägarna har alltså inte haft någon möjlighet att närmare studera Alternativ 4. Dessutom tar alternativet inte hänsyn till de faktiska tomter som anpassats i enlighet med ett skriftligt avtal från 1981.

Förvaltningens kommentar:

*Samrådsmötet anordnades bl.a. för att precisera en inriktning för fortsatt planarbete. Alternativ 4 som presenterades under mötet hade funktionen av diskussionsunderlag, för att få in fler synpunkter. För att Alternativ 4 skulle vara möjligt att genomföra, hade det krävts en ny granskningsomgång med reviderade granskningshandlingar (vilket nu sker, men utifrån ett annat planförslag). Tomtgränserna kommer att anpassas enligt nämnda avtal från 1981.*

Protokoll från samrådsmötet 2016-03-23

Kenneth Sandin har vid upprepade tillfällen begärt ut protokollet från samrådsmötet utan att lyckas. Detta har försvårat utformandet av detta yttrande.

Förvaltningens kommentar:

*Under samrådsmötet betonades att mötet inte ingick i ordinarie planprocess enligt PBL. Endast granskningshandlingarna är juridiskt sett relevanta som underlag för yttrandet. Eventuella synpunkter härrörande från samrådsmötet, som ändå förekommer i granskningsyttrandet, kan däremot vara till nytta för fortsatt planarbete.*

Hur kommer byggplaner till i Vårgårda?

Enligt artikel i annonsorganet Läget, skriven av kommunchefen Lars Björkqvist, har gruppen Team Viva Vårgårda haft stor betydelse för de senare årens ökade bostadsbyggande i kommunen. Vilka har ingått/ingår i gruppen? Vem tog initiativet att bilda den? Hur är gruppen inlemmad i kommunens tjänstemanna- och politiska organisation? Finns kallelser och protokoll att ta del av? Varför arbetas så frenetiskt med just Björkängen? Har Björkängen lovats bort till någon exploatör?



Förvaltningens kommentar:

Enligt lag har kommunen ansvar för bostadsförsörjningen (2000:1383). För att fullgöra detta ansvar har kommunen tagit fram ett bostadsförsörjningsprogram (Riktlinjer för bostadsförsörjningen Vårgårda kommun 2012-2018, antagen av kommunfullmäktige 2012-03-14 § 32). I programmet pekas Björkängen ut som ett av flera planerade områden för utbyggnad av bostäder. I den kommunala organisationen finns flera forum som samlar olika aktörer med syfte att marknadsföra Vårgårda som bostadsort, bl.a. Team Viva Vårgårda. I Team Viva Vårgårda ingår kommunala tjänstemän samt byggare, mäklare och andra lokala företag som är intresserade av att utveckla Vårgårda. De sammankomster som hålls är av informell art, därför förs ej protokoll.

Hänsyn till medborgarsynpunkter ersätts av maktfullkomlighet

Inför 58 av sakägarnas gemensamma yttrande i samrådsskedet, samlades 407 namnunderskrifter in för bevarandet av Björkängen och andra grönområden i tätorten. Det gemensamma yttrande som lämnats in under granskningskedet är undertecknat av 63 sakägare. Det är politikernas skyldighet att beakta en så stark opinion om man vill föra en dialog med kommuninvånarna. Sakägarnas kritik har varit entydig under hela planprocessen fram till nu. Förutom Sverigedemokraterna har politikerna negligerat denna kritik, vilket bara kan betecknas som maktfullkomligt.

Förvaltningens kommentar:

Att beakta en opinion är inte nödvändigtvis samma som att gå den till mötes, utan snarare att vara medveten om den. Politikerna måste fatta beslut som de bedömer är bäst för alla kommuninvånare.

Visionerna och Den gröna småstaden

Vad kostade utredningen "Den gröna småstaden"? Vid planeringen av Björkängen tycks utredningen inte användas, varför inte när man nu använt skattemedel för att bekosta den? Finns någon substans i visionen att Vårgårda ska växa? Hur stämmer kommunens agerande angående Björkängen överens med de av kommunstyrelsen antagna riktlinjerna för medborgardialog?

Förvaltningens kommentar:

Politiker och tjänstemän har varit involverade i framtagandet av "Den gröna småstaden". Dokumentet togs fram med egna resurser och räknas som en självklar del av kommunens arbete med översiktlig planering. Dokumentet fokuserar på hur de centrala delarna av Vårgårda bör utvecklas, inte områdena kring Björkängen. Enligt prognos från länsstyrelsen behövs det årligen byggas 35 bostäder i Vårgårda kommun fram till 2025, sannolikt fler de närmaste åren då man i en senare prognos (ej kopplad direkt till bostadsbyggande) förutspår en högre befolkningstillväxt under den tiden. Medborgardialogerna har olika nivåer, vilket framgår av riktlinjerna. När det gäller mötena om Björkängen användes de tre lägre nivåerna, d.v.s. syftena var att delge information, få in synpunkter på olika

*alternativ samt ge allmänheten möjlighet att framföra sina åsikter och argumentera för dessa, dock utan krav på att nå konsensus. Resultatet från medborgardialogerna är endast rådgivande. Se även förra stycket.*

#### Förvaltningens visioner och omdöme i samrådsredogörelsen

Av samrådsredogörelsen framgår att förvaltningen bedömer det som lämpligt att under vissa omständigheter tillåta hus med upp till fem våningar. Utifrån denna bedömning har politikerna i kommunstyrelsen 2016-01-27 gått vidare med ärendet, helt emot den starka kritik som sakägarna gett uttryck för, från första början. Vid det första informationsmötet förklarade kommunchefen Lars Björkqvist att något beslut inte var fattat. Ändå framgår av samrådsredogörelsen att det redan då var beslutat att området skulle bebyggas. Med en ändrad detaljplan kommer exploatören att kunna bebygga området just så som planen föreskriver, m.a.o. inte ”på ett lagom sätt”, som vissa politiker tycks tro. Genomförandet av en ändrad detaljplan skulle utgöra ett dramatiskt ingrepp i den miljö som de boende sökt sig till och vill bevara.

#### Förvaltningens kommentar:

*Kommunchefen framförde på det första informationsmötet att inget är beslutat angående hur ny bebyggelse i området skulle kunna utformas. Att området ska bebyggas har hela tiden varit utgångspunkten. En exploatör kommer att kunna bebygga området så som planen föreskriver, vilket förvaltningen bedömer som lämpligt. Tilldelning av marken till en exploatör sker enligt kommunens riktlinjer för markanvisning (Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal i Vårgårda kommun, antagen av kommunfullmäktige 2016-06-08 § 79). Som boende i en tätort kan man inte räkna med att en viss miljö kommer att bevaras för evigt, däremot ger planprocessen möjlighet att komma med synpunkter på eventuella förändringar.*

#### Fotbollsmålen

Vårgårda kommun är sannolikt den enda kommun som trots otaliga påtryckningar har en bollplan utan mål.

#### Förvaltningens kommentar:

*Målen togs ner för att planen inte användes i nämnvärd utsträckning. Då planen avses tas i bruk för annat ändamål har målen inte satts tillbaka trots förfrågningar.*

#### Utredningen om att Björkängen inte används

På samrådsmötet uppgav stadsarkitekten att det gjorts en utredning om hur frekvent nyttjandet av Björkängen varit på senare tid. Några närmare uppgifter om utredningen lämnades inte.

#### Förvaltningens kommentar:

*Stadsarkitekten syftade på utredningen av grönområdet som plats för rekreation, som är en del av handlingen ”Avstämning planuppdrag”*

*från 2015-05-27. Det finns ingen särskild utredning om utnyttjandegraden av området.*

Kommunen saknar inte mark att bygga på – hur stor är bostadskön?

Det finns andra platser i Vårgårda som är lämpliga att bebygga med flervåningshus, bl.a. Algutstorp och området vid Drottninggatan. Då Vårgårda är en landsbygdskommun finns naturligtvis möjligheter att planera nya bostadsområden utan att de befintliga förstörs genom förtätning. Kommunen räknar med, tycks det, att under ett antal år framöver bygga flera hundra (600-800?) nya bostäder. En bebyggelse på Björkängen med ca 30 bostäder skulle innebära ett marginellt tillskott, endast ca 4 % av uppskattat behov, samtidigt som det för alltid skulle eliminera platsen som utvecklingsbart grönområde. Kommunen borde prioritera ny bebyggelse som har en rimlig chans att accepteras av boende/invånare. Hur stort är behovet av nya bostäder i Vårgårda? Hur ser bostadskön ut?

Förvaltningens kommentar:

*Såväl Algutstorp som Drottninggatan är redan bebyggda/på väg att bebyggas. Utbyggnadsmöjligheterna för bostäder i Vårgårda tätort är begränsade av flera faktorer, bl.a. riksintressen för natur- och kulturvård, Västra stambanan och E20 (buller). Att bygga större områden långt utanför tätorten skulle innebära kostsamma investeringar i ny infrastruktur, ökad biltrafik, mm. Kommunens strategi för att garantera bostadsförsörjningen är att i första hand komplettera med flera mindre områden i den befintliga bebyggelsen. På så vis utnyttjas färdig infrastruktur och avstånden inom tätorten blir även fortsättningsvis små. Detta underlättar en hållbar utveckling ur ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt perspektiv. Björkängen är ett av många områden, som samtliga behövs och har bedömts som lämpliga för ändamålet. Det finns ingen samordnad bostadskö i Vårgårda kommun. Att det finns behov av fler bostäder märks på att de som blir lediga försvinner direkt.*

SAMHÄLLSBYGGNAD

Bygg- och miljöenheten

Sabina Talavanic´  
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson  
Arkitekt MSA