



Diarienum: 2018-000163

Upprättad: 2018-03-06

## Samrådsredogörelse

### Detaljplan för Fagrabo 1:17 m.fl.

#### Vårgårda tätort, Västra Götaland

### Handläggning

Handläggning av planen sker med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. Planförslaget, som är upprättat 2017-09-27, har varit utställt under tiden 9 oktober – 1 november 2017 i receptionen 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 2017-10-11.

### Sammanfattning

Under samrådstiden har sju remissinstanser, en berörd fastighetsägare och sexton övriga personer framfört synpunkter/erinringar.

Sammanfattning av inkomna synpunkter:

Synpunkterna har bl.a. berört:

- Brandpostnät
- Fastighetsbildning
- Geoteknik
- MKN vatten
- Trafikalstring
- Elanläggningar

Ändringar som gjorts av planförslagets innehåll efter samrådet är:

- E-områden för nätstationer har tillkommit.
- Planbestämmelse angående markföroreningar har tillkommit

Ändringar som gjorts av planhandlingarnas utformning efter samrådet är:

- Stycket ”Vatten och avlopp” har kompletterats angående brandposter
- Dagvattenutredning har kompletterats
- Stycket ”Fastighetsbildning” har förtydligats
- Tidigare outrett markområde har visat sig vara vägsamfällighet
- Stycke om exploateringsavtal har tillkommit
- Stycket ”Dagvatten” har ändrats
- Stycket ”Hydrologi” har tillkommit
- Behovsbedömning av miljöbedömning har tillkommit
- Stycket ”Buller” har kompletterats
- Styckena ”Befintligt gatunät” och ”Föreslaget gatunät” har uppdaterats och kompletterats med trafikutredning

## Inkomna yttranden och förvaltningens kommentarer

Yttranden med synpunkter återges i sammandrag samt kommenteras nedan. Datum då yttrandet inkom anges inom parentes.

### Remissparter

#### 1. Alingsås och Vårgårda Räddningstjänstförbund (2017-10-30)

Utformning av brandpostnät är inte omnämnt i planbeskrivningen. Räddningstjänsten anser att områdets omfattning i form av tät bostadsbebyggelse, förskoleverksamhet och äldreboende ska hanteras enligt ett konventionellt brandpostsystem. Detta innebär dimensionering utifrån VAV P83 tabell 2.3 för gällande verksamheter. Räddningstjänsten anser att denna typ av område faller under benämning A2 i tabell 2.3. Det innebär enligt rubrik 6.5.5 (VAV P83) att brandposter ska anordnas med ett längsta avstånd av 150 meter och att de har ett flöde på minst 20 l/s.

#### Förvaltningens kommentar:

*Planbeskrivningen har kompletterats avseende brandposter. De ska finnas på ett maximalt avstånd om 150 meter och ha ett flöde på minst 20 l/s.*

## 2. Lantmäteriet (2017-10-30)

### För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

#### *Inlösen av allmän plats*

Skrivningen angående inlösen av allmän plats bör förtydligas så att det framgår att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in allmän plats utan överenskommelse med berörd fastighetsägare.

#### *Upphävande av servitut*

Servitutet 15-TUM-78.1 som belastar Fagrabo 1:15 blir planstridigt. Det är inte beskrivet att genomförandet av planförslaget innefattar ett upphävande av servitutet. Principerna för ersättning kopplat till detta behöver också redovisas tydligt.

#### *Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning*

Det anges inte någonting om vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförande av detaljplanen.

#### *Ordnande av väg, vatten och avlopp inom kvartersmark*

Det är inte beskrivet i planbeskrivningen hur VA-försörjning från anslutningspunkter och väghållningen inom kvartersmark ska anordnas (gemensamt/enskilt?). Det är inte heller beskrivet hur förvaltningen av dagvattenanläggningarna anordnas.

#### *Värmeförsörjning*

Det tas inte upp i planbeskrivningen hur värmeförsörjningen ska ordnas om det inte blir fjärrvärme (gemensamt/enskilt?).

#### *Kostnader för VA och gator*

Det är inte beskrivet om några avgifter kommer att tas ut för anslutning till kommunens VA-nät eller gatukostnader.

### Delar av planen som bör förbättras

#### *Fastighetsbildning*

I planbeskrivningen framgår vilken fastighetsbildning som behövs mellan allmän platsmark och kvartersmark. Det framgår dock inte om avsikten är att nya fastigheter ska styckas av inom kvartersmarken. Det är även oklart vilken fastighet som avses med Y, då den beteckningen saknas på fastighetsregleringskartan.

Det är troligt att markområdet X utgör en del av en av en marksamfällighet. Om delar av övrig allmän platsmark ska föras dit behöver X först styckas av. Det skulle kräva att kommunen köper marken. Alternativt skulle all allmän platsmark kunna föras till Skövde 4:1, vilket skulle vara möjligt även utan överenskommelse.

#### *Ska exploateringsavtal/markanvisningsavtal tecknas?*

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal/mark-anvisningsavtal ska tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL, redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Ifall det är aktuellt, använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd angående lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna angående genomförandeavtal.

#### Delar av planen som skulle kunna förbättras

##### *Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer*

Regeringen har betonat vikten av att detaljplaner utformas enhetligt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Plankartan följer inte "Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan" på punkterna nedan:

- Det finns ingen användning som ska ha vit färg enligt rekommendationerna.
- Bestämmelserna för punktprickad respektive korsprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna.
- Det rekommenderas inte att använda våningsantal som planbestämmelse för att reglera byggnaders höjd.
- Användningar bör betecknas och redovisas var för sig.
- Lagstödet för respektive planbestämmelse redovisas inte i anslutning till planbestämmelserna.

##### *Fastighetsförteckning*

Flera av fastigheterna inom planområdet saknas bland fastigheterna inom planområdet i fastighetsförteckningen.

##### Förvaltningens kommentar:

*Planbeskrivningen har kompletterats med att allmän platsmark kan lösas in av kommunen utan överenskommelse med fastighetsägare.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med att servitutet 15-TUM-78.1 ska upphävas, mm.*

*Planbeskrivningen har kompletterats avseende vem som initierar och bekostar de fastighetsregleringar som föreslås genomföras.*

*Det är oklart om och i så fall hur Fagrabo 1:17 ska styckas upp efter plangenomförandet. Om avstyckning blir aktuell ansvarar exploatören för att eventuell fastighetssamverkan rörande väg, VA, dagvatten och värme inom kvartersmark kommer till stånd. Fagrabo 1:15 avses inte styckas upp efter plangenomförandet.*

*De outredda områden som i samrådet benämndes "X" och "Y" har visat sig vara delar av samma vägsamfällighet. Den kallas nu "X" och båda områdena har markerats på fastighetsregleringskartan.*

*Fastighetsreglering av allmän platsmark har gjorts om som LM föreslår så att all allmän platsmark förs över till Skövde 4:1.*

*Ett exploateringsavtal är under framtagande och dess huvudsakliga innehåll grundas på planens genomförandedel. Eventuella konsekvenser kommer att redovisas i planbeskrivningen innan planen antas.*

*Plankartan har reviderats utifrån de av Boverkets rekommendationer som har bedömts som lämpliga för den aktuella planen.*

*Fastighetsförteckningen har uppdaterats så att den stämmer med planområdet.*

### 3. Länsstyrelsen (2017-11-01)

#### Synpunkter på sådant som kan aktualisera en prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör hälsa och säkerhet samt risken för erosion måste beskrivas och lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen bedömer att området är lämpligt för en komplettering av bostäder och förskola och tillstyrker därmed fortsatt planarbete. Det behöver dock klargöras att risken för låg stabilitet och blocknedfall från närliggande bergsparti inte äventyrar människors hälsa och säkerhet.

#### *Geoteknik (genom SGI)*

I geotekniskt PM saknas bedömningar av stabiliteten längs områdets östra sidor samt risk för blockutfall från de karterade berghällarna. SGI anser att osäkerheter avseende stabilitet och blockutfall behöver klarläggas. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen. Vidare ska alla förutsättningar (t.ex. belastningar i form av byggnader, uppfyllnader, trafiklast, avschaktningar etc), som den nya planen medger, kontrolleras i den geotekniska utredningen.

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Planens olika delområden ligger inom grundvattenförekomsten Algutstorp-Horla (SE643591-132214) som även är skyddad som dricksvattenförekomst enligt artikel 7 i vattendirektivet (2000/60/EG). Planförslaget behöver kompletteras med en beskrivning av berörda vattenförekomster.

Planförslagets inverkan på vattenförekomsternas status och miljö kvalitetsnormer ska beskrivas, bedömas och motiveras. Vid lokalt omhändertagande behöver det säkerställas att ingen negativ påverkan sker på grundvattnets kvalitet.

### *Förorenad mark*

Det behöver säkerställas i planen att nödvändiga saneringsåtgärder kommer att utföras, lämpligen med en planbestämmelse. Planbestämmelsen kan med fördel konkretiseras så att det tydligare framgår att marken ska saneras till godtagbar nivå.

### *Råd enligt PBL och MB*

#### *Behovsbedömning*

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt men anser att en bedömning av detaljplanens omgivningspåverkan bör tas fram.

#### *Buller*

Genom den föreslagna planbestämmelsen säkerställer kommunen de krav på bullernivåer som anges i Trafikbullerförordningen. Lokala åtgärder vid ett par hus kan dock behövas för att klara riktvärdena för uteplats.

#### *Fastighetsbildning*

Lantmäteriets yttrande om frågor som rör genomförandet behöver beaktas.

#### Förvaltningens kommentar:

*Den geotekniska utredningen kompletteras utifrån synpunkter från SGI. Den kommer att bifogas planen innan denna antas.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med ett stycke, "Hydrologi", där berörd grundvattenförekomst beskrivs. Stycket "Dagvatten" har kompletterats avseende MKN för grundvatten.*

*En planbestämmelse har införts på plankartan som säkerställer att marken saneras till godtagbar nivå för avsedd användning.*

*En behovsbedömning av miljöbedömning har tagits fram. Kommunen bedömer att förslaget inte medför en betydande miljöpåverkan.*

*Bullerutredningen har uppdaterats avseende trafikmängder. Det har införts en planbestämmelse som, med hänvisning till bullerutredningen, säkerställer att åtgärder vidtas för att uppfylla bullerkraven för uteplats vid de (två) bostäder där så behövs.*

## 4. Trafikverket (2017-10-19)

### *Trafikalstring*

Kommunen bör göra en trafikutredning som inkluderar basår år 2040 och som visar vilken indata som använts och hur man beräknat trafiken år 2040. Utredningen ska utvärdera exploateringens påverkan på trafiksystemets framkomlighet och trafiksäkerhet utmed de statliga vägarna. Utredningen måste analysera planförutsättningarna och lämna förslag på åtgärder, exempelvis vänstersvängkörfält och nya hållplatslägen, som gör planförslaget acceptabelt ur trafiksäkerhets- och framkomlighetsperspektiv.

*Kommunalt huvudmannaskap*

Trafikverket har vid flera tillfällen uppmanat kommunen att ta över flertalet statliga vägar inom kommunen. Ambition med rätt avgränsat väghållarskap är att:

- Staten bör ha ansvar för allmänna vägar på landsbygd och för ett övergripande vägnät i tätort.
- Kommunerna bör ha huvudansvar för väghållningen i tätort med undantag för det övergripande statliga vägnätet.
- Väghållaren får ökad möjlighet att påverka vägens utformning och underhåll, samt dess omgivning.

Förvaltningens kommentar:

*Kommunen har gjort en trafikutredning angående föreslagen exploaterings påverkan på Stockholmsvägen (väg 1910), se stycke "Föreslaget gatunät" i planbeskrivningen. Av utredningen framgår att korsningen Fagrabovägen – Stockholmsvägen inte behöver åtgärdas även om hänsyn tas till förväntad trafikökning på Stockholmsvägen fram till år 2040. Däremot kan det inte uteslutas att utbyggnaden av Fagrabo utvecklingsområde kommer att kräva åtgärder i nämnda korsning innan 2040. Ett planprogram för Fagrabo utvecklingsområde är under utarbetande som inkluderar en trafikutredning i vilken eventuella nödvändiga åtgärder tas upp. Detta har dock inte med denna plan att göra ur perspektivet "påverkan på statligt vägnät", utan nämns endast upplysningsvis.*

*Synpunkterna om kommunalt huvudmannaskap har noterats, men är ingen detaljplanefråga.*

5. Vattenfall Eldistribution AB (2017-10-31, yttrandet inkluderar två kartor som ej återges här)

Vattenfall Eldistribution AB (Vattenfall) har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. 0,4 kV markkabel och 10 kV kabel som inte är inmätta. Flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatör.

Vattenfall behöver förstärka med två nätstationer i området, och för dessa yrkas på E-områden, 10x10 meter. Det horisontella avståndet mellan nätstation och brännbar byggnadsdel/upplag ska vara minst fem meter, samt ett fritt utrymme för betjäning på minst ett par meter runt stationen, enligt gällande starkströmsföreskrifter. Tillfartsväg för arbetsfordon ska finnas.

För Vattenfalls kommande 10 kV markkablar yrkas ett u-område med en bredd på minst fyra meter inom kvartersmark.

Enligt kundavtalet, Nät 2009 K § 7.3, får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar.

Vid arbete nära Vattenfalls anläggningar krävs bevakning. Vid markarbeten ska kabelutsättning i fält alltid begäras. Under förutsättning att ovanstående uppfylls tillstyrker Vattenfall planen.

Förvaltningens kommentar:

*E-områden för nätstationer har satts ut på plankartan, placeringar har valts efter samråd med Vattenfall. De är belägna så att 10 kV markkablar kan dras i allmän platsmark till nätstationerna från befintlig 10 kV kabel i Fagrabovägen. Därmed behövs ej u-områden på plankartan.*

6. Skanova AB (2017-10-17, yttrandet inkluderar en karta som ej återges här)

Skanova AB har inget att invända mot planförslaget. Skanova har anläggningar utefter Fagrabovägens sydsida, vilket nämns i planbeskrivningen och redovisas på bifogad lägeskarta.

Förvaltningens kommentar:

*Synpunkterna har noterats.*

7. Polismyndigheten (2017-11-01, yttrandet inkluderar en skiss som ej återges här)

Utformningen av den fysiska miljön i ett område kan verka brottsförebyggande och trygghetsskapande.

Bra med spridning av olika upplåtelseformer och byggnadstyper i kommunens olika delar, kan minska de nackdelar som bl.a. en koncentration av socioekonomiskt svaga grupper kan ge.

Byggnadernas orientering gentemot varandra kan ge en naturlig övervakning från de boende i området. Bra förvaltning genom aktiv skötsel och tillsyn samt ökat boendeinflytande motverkar också risken för brott.

Föreslagen skolgård saknar siktlinjer från närliggande fastigheter och kan därför skapa tillhåll för ungdomar utanför skoltid. Högre risk för skadegörelse och inbrott. Insyn från tre håll minskar inbrottsrisken med ca 70 %. Andra åtgärder kan vara att placera bänkar/lekplats så att passerande/grannar har insyn, belysning med rörelsevakt, naturliga gränser i miljön som gör att överträdelser lättare kan identifieras av personal och grannar samt larm och övervakningskameror.



De delar av bostadsområdet som vetter mot naturen kan ha ökad risk för inbrott. Växtlighet bör vara lågväxande eller ha rena stammar så att siktlinjer finns från grannar. Även här bör finnas tydliga gränser så att överträdelser kan identifieras. Belysning rörelsevakt.

Cirkulationsplatsen borde innebära lägre hastighet förbi förskolan. Har begränsning till 30 km/h övervägts? Vid skolor där många elever kommer med skolbuss/personbil uppstår ofta trafikproblem. Bra att GC-väg finns med.

Förvaltningens kommentar:

*Föreslagen förskola avses få äldreboende på de övre våningsplanen, vilket i så fall ger god översikt över skolgården. Förskolans lokaler är möjliga att använda även kvällar och helger till andra aktiviteter, vilket i så fall befolkar området även efter arbetstid. Då Fagrabovägen kommer att få funktionen av huvudgata bedöms 40 km/h vara lämpligt som hastighetsgräns, vilket troligen kommer att vara standard på flertalet huvudgator i framtiden. I övrigt har synpunkterna noterats och kommer att beaktas vid framtida byggnation.*

#### 8. Västtrafik (2017-11-02)

Västtrafik har inget att invända mot planförslaget, och ser inte att det påverkar utbudet av kollektivtrafik i området. Västtrafik vill påminna om behovet av säkra och trygga gångvägar till hållplatser.

Förvaltningens kommentar:

*Synpunkterna har noterats.*

### Sakägare

#### 9. Fastighetsägare till Fagrabo 1:2 (2017-11-01)

Överflödsvatten som ska breddas till dike utmed Fagrabovägen österut ska avledas till Fagrabovägens norra sida för att ej belasta våra åkrar.

Om inte infiltrationsmagasinen fungerar och det blir ett ökat vattenflöde nedströms i bäcken med påföljande skador på slänter och broar är kommunen skyldig att åtgärda dessa skador. Om det blir föroreningar i bäcken så att vi ej kan använda vattnet till djuren är kommunen skyldig att dra vattenledning till beteshagarna och stå för vattenkostnaden.

Förvaltningens kommentar:

*Dagvatten som uppkommer inom planområdet ska i första hand tas om hand inom planområdet. Endast vid mycket höga flöden kommer dagvatten att ledas till diket som passerar Fagrabo 1:2. På grund av terrängförhållandena är det svårt att leda vattnet åt ett annat håll.*

*Dagvattenflödena från planområdet som kommer att passera Fagrabo 1:2 kommer inte att vara större än de är idag. Övriga synpunkter noteras.*

## Övriga

10. 16 personer boende på Fagrabovägen och Sandhemsgatan (2017-10-26)

Genom byggnation på Fagrabo av ca 75 bostäder, förskola och äldreboende kommer trafiken på Fagrabovägen att öka markant. Vi vill ha fartdämpande åtgärder p.g.a. att vägen är rak och bred så att hastigheten sänks, exempelvis farthinder vid övergångsstället vid Sandhemsgatan.

### Förvaltningens kommentar:

*Inom planområdet föreslås ett farthinder på Fagrabovägen längst i väster. Även föreslagen rondell torde fungera fartdämpande. Eventuella farthinder utanför planområdet, exempelvis vid Sandhemsgatan, behandlas inte i denna plan. Synpunkten har vidarebefordrats till kommunens gatuavdelning, som tar förslaget med upphöjt övergångsställe vid Sandhemsgatan i beaktande.*

SAMHÄLLSBYGGNAD  
Bygg- och miljöenheten

Sabina Talavanić  
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson  
Arkitekt MSA