



Diariernr: 2018-000490

Antagen av KF: 2018-12-05

Laga kraft: 2019-01-01

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Hjultorps kulle

Vårgårda tätort, Västra Götaland

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte och huvuddrag är att:

- Möjliggöra nya bostäder i Vårgårda tätort där färdig infrastruktur finns liksom offentlig och kommersiell service.

Planprocessen

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900). Standardförfarande kan användas då en föreslagen detaljplan:

- Är förenlig med översiktsplan samt Länsstyrelsens yttrande över den.
- Inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.
- Inte förväntas medföra en betydande miljöpåverkan (5 kap 7 § PBL).

Start-PM

Kommunstyrelsen gav 2016-12-14 § 303 i uppdrag åt Samhällsbyggnad/ Bygg- och Miljö att upprätta detaljplan för det aktuella området.

Samråd

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.

De synpunkter som har inkommit under samrådet finns redovisade och kommenterade i samrådsredogörelsen.

Granskning

Planhandlingarna har reviderats 2018-06-01 och översänts som granskningshandlingar för yttrande till myndigheter och sakägare samt ställts ut under

tiden 25 juli – 27 augusti 2018 i receptionen i Vårgårda kommunhus, på biblioteket i Vårgårda och på Vårgårda kommuns hemsida. Annons var införd i Alingsåskuriren 2018-07-25.

De synpunkter som har inkommit under granskningen finns redovisade och kommenterade längre fram i detta granskningsutlåtande.

Antagande

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande. Antagandet av planen förväntas ske under fjärde kvartalet 2018.

Överklagande

Senast tre veckor efter att antagandebeslutet har kungjorts ska eventuella överklaganden skickas in till Vårgårda kommun.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet kungjorts (omkring fyra veckor efter beslut om antagande).

Sammanfattning

Under granskningstiden har fem remissinstanser och 18 berörda fastighetsägare (flertalet i ett gemensamt yttrande) framfört synpunkter/erinringar.

Sammanfattning av inkomna synpunkter:

Synpunkterna har bl.a. berört:

- Riskanalys
- Geoteknik
- Strandskydd
- Trafikmiljö
- Skogen på kullen

Ändringar som gjorts av planförslagets innehåll efter granskningen är:

- Planområdet har minskats genom att fastigheterna Verkmästaren 1 – 3 har utgått.
- Strandskyddet kommer inte att upphävas inom planområdet.
- Byggrätten inom delområde 3 har minskats i väster.
- Största tillåtna byggnadsarea har ökats något på föreslagna småhusfastigheter.

Ändringar som gjorts av planhandlingarnas utformning efter granskningen är:

- Stycket ”Geoteknik” har kompletterats
- Stycket ”Friytor” har kompletterats
- Stycket ”Strandskydd” har ändrats
- En utredning om möjligheterna att bevara skogen inom planområdet har tagits fram.

Synpunkter som inte har tillgodosetts (även synpunkter från samrådet):

I de fall en sakägare/remissinstans har lämnat olika synpunkter under samrådet och granskningen i en viss fråga, så anses den senare synpunkten (från granskningen) vara den giltiga.

Lantmäteriet

- Lagstödet för respektive planbestämmelse redovisas inte i anslutning till planbestämmelserna.

Gemensamt yttrande från fastighetsägare till Rådjuret 1 – 12 och Hjorten 4 -6

- En rondell måste byggas i korsningen Åleden – Rv42 för att dämpa hastigheten.

Gemensamt yttrande från fastighetsägare till Hjorten 10 – 11

- Hjultorps kulle ska inte bebyggas, utan vara kvar som den är.

Fastighetsägare till Hjorten 9

- Kommunen ska bekosta staket utmed tomtgränsen mot slänten ner mot lokalgatan i delområde 1, samt vidare söderut för att undvika obehörig passage över tomten.

Svarvaren 6

- Lagg en rad industritomter utefter Åleden.

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 (2018-08-07)**

Räddningstjänsten har noterat att brandpostnätet kommer att utformas enligt deras föregående yttrande samt att den efterfrågade riskutredningen för Rv42 har tagits fram och arbetats in i förslaget. Räddningstjänsten har inget ytterligare att erinra.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkten har noterats.

2. Lantmäteriet (2018-09-24)

Plankarta och bestämmelser

Användningsgräns

Användningsgräns saknas mellan natur och parkmark (*visas i yttrandet med utdrag från plankarta*).

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, och det finns inget motiv angivet varför så har skett:

- Lagstödet för respektive planbestämmelse redovisas inte i anslutning till planbestämmelserna.

Förvaltningens kommentar:

Användningsgräns mellan natur och parkmark har satts ut på plankartan så som efterfrågas i yttrandet.

Lagstödet för respektive planbestämmelse redovisas inte i anslutning till planbestämmelserna för att hålla nere informationsmängden och därigenom få en tydligare plankarta.

3. Länsstyrelsen (2018-09-24)

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 berör strandskydd och hälsa och säkerhet avseende 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.

Geoteknik (genom SGI)

I tidigare yttrande efterfrågade SGI en kompletterande stabilitetskontroll för planområdets västra del mot Säveån. I reviderat geoteknisk PM har en utredning från 1979 bilagts handlingen, där stabiliteten för den aktuella slänten har utretts. I utredningen bedöms stabiliteten för slänten vara tillfredsställande för en tillförd byggnadslast på 100 kPa. Det saknas dock redovisning av beräkningen. Kraven på omfattningen på stabilitetsutredningar har utökats sedan 1979. Äldre utredningar behöver därför kompletteras med nytt geotekniskt underlag och verifieras med nya beräkningsmetoder för att uppfylla kraven för detaljerad beräkningsnivå. SGI anser därför att stabiliteten mot Säveån behöver utredas vidare med förutsättningar givna i tidigare yttrande.

Vid stabilitetskontroll i detaljplaneskedet ska beräkningar utföras med maximala prognosticerade portryck. I de fall detta inte är möjligt, exempelvis vid för stort avstånd till referensrör, ska en känslighetsanalys utföras.

Enligt PBL ska erosionspåverkan utredas i planskedet. I reviderad PM anges att risken för erosion bedöms som minimal inom området. Det framgår dock inte om det pågår erosion i Sävån väster om planområdet. För att påvisa att planens långsiktiga stabilitet är tillfredsställande anser SGI att förekomst av erosion i Sävån ska utredas. Om det finns indikationer på förekomst av erosion ska omfattningen bedömas och inarbetas i en stabilitetsberäkning.

I reviderad PM redovisas en grafisk sammanställning av lerans valda odränerade skjuvhållfasthet baserat på utvärderade CPT-sonderingar. I utredningen från 1979 har lerans odränerade skjuvhållfasthet mätts genom konförsök på ostörda prover. SGI anser att resultaten från konförsöken ska inarbetas i sammanställningen för att verifiera valet av odränerad skjuvhållfasthet. Utvärderade CPT-sonderingar betraktas allmänt som en indikator på odränerad skjuvhållfasthet och behöver enligt Skredkommissionens rapport 3:95 verifieras mot en annan metod, exempelvis konförsök eller vingförsök för att utgöra ett tillförlitligt underlag.

Redovisade resultat i reviderad PM är svårgranskade vilket medför osäkerheter vid extern bedömning. För att möjliggöra externgranskning anser SGI att beräkningar ska redovisas i sektioner med samma skala i x- och y-led samt med indata för jordlagren redovisade på beräkningssektionen. SGI efterfrågar också förtydligande om redovisade glidytor har belastning enbart på pådrivande sidan eller om belastning även läggs på mothållande sidan. Vid ogynnsam exploateringsordning kan detta vara en osäkerhetsfaktor som behöver beaktas.

Strandskydd

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd för ett område om det finns särskilda skäl och om intresset att ta området i anspråk såsom avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Kommunen har enligt planhandlingarna för avsikt att upphäva strandskyddet för Sävån inom hela planområdet, med motiveringen att området är väl avskilt från strandlinjen genom Åleden.

För att en väg ska kunna anses vara avskiljande när det gäller strandskydd måste den vara sådan att allmänheten typiskt sett avstår från att passera den. Åleden är en mindre asfalterad gata utan mittlinje och med hastighetsbegränsning på 50 km/h. Länsstyrelsen bedömer att Åleden inte är sådan att allmänheten typiskt sett skulle avstå från att passera över den, och därmed är planområdet inte avskilt från strandlinjen.

Kommunen har inte heller visat att intresset av att ta marken i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Planhandlingarna redovisar inga alternativa lokaliseringar av bebyggelse för att undvika att ta strandskyddat område i anspråk. Då gällande tillämpning av strandskyddsbestämmelserna är mycket restriktiv räcker det inte med att kommunen bedömer området som lämpligt för bebyggelse.

Länsstyrelsen bedömer således att planen innebär att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Synpunkter på granskningshandlingen

Farligt gods

Länsstyrelsen hade gärna sett att bostäderna placerats på större avstånd från Rv42 än vad som är fallet. Riskutredningen visar att föreslagen exploatering är möjlig utan särskilda åtgärder. Utredningen baseras på avståndsintervallet 50 – 100 meter och anger att planerad bebyggelse ligger på minst 51 meters avstånd från Rv42. Men plankartan anger byggrätt för bostäder från 45 meter från vägen.

Riskutredningen föreslår bl.a. att ett bebyggelsefritt område ska upprättas 0 – 30 meter från Rv42, och att detta område inte ska utformas så att det uppmanar till stadigvarande vistelse, exempelvis genom uteplatser, lekplatser, etc. Länsstyrelsen anser att detta ska anges på plankartan.

Riskutredningen behandlar individrisk och samhällsrisk, med och utan kvantifierade skyddsåtgärder (placering av ventilation). Vid båda beräkningarna hamnar individrisken i område där det kan vara lämpligt med skyddsåtgärder. Riskutredningen konstaterar att det med hänsyn till föreslagen bebyggelse inte är praktiskt genomförbart med en skyddsåtgärd i form av ventilation placerad högt och vänd bort från vägen. Det är något förvånande att det gjorts en beräkning med en typ av skyddsåtgärd som ändå inte anses genomförbar.

Översvämning till följd av skyfall

I planbeskrivningen anges hur avledning av dagvatten kan ske vid exempelvis skyfall. Länsstyrelsen har tagit fram faktabladet ”Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall”, som ett stöd i fysisk planering. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen analyserar översvämningensrisken vid ett skyfall, minst ett hundraårsregn, i en detaljplan. Kommunen bör inför den fortsatta planeringen fundera på hur ett kraftigt regn kan påverka den planerade bebyggelsen och om det behövs någon riskreducerande åtgärd.

Förvaltningens kommentar:

Den geotekniska utredningen har kompletterats utifrån synpunkter från SGI. Stycket ”Geoteknik” har utökats något.

Förvaltningen bedömer att strandskyddet kan ligga kvar i berörda delar av planområdet, efter att vissa ändringar har gjorts av planförslaget. Den del av planområdet med föreslagen markanvändning ”Verksamheter” har utgått. Byggrätterna i delområde 3 har begränsats i väster så att de inte ligger inom strandskyddat område. Marken inom strandskyddszone föreslås läggas ut som allmän platsmark för park och gångfartsgata. Gångfartsgatan förväntas få ringa trafik (ca 50 fordon/dygn) i ett mycket lågt tempo. Endast ca 25 meter av gångfartsgatan ligger inom strandskyddszone. Förvaltningen bedömer att denna del av gatan inte

hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda områden där de annars skulle ha fått färdas fritt, och inte heller väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. Den föreslagna markanvändningen bedöms därför inte kräva strandskyddsdispens.

Verkmästaren 1 – 3 har utgått ur planområdet, vilket innebär att de även fortsättningsvis kommer att utgöras av kvartersmark för industri. De pågående verksamheterna bedöms ej utgöra en olägenhet för planerad bostadsbebyggelse. När den föreslagna bebyggelsen är på plats kommer denna, genom miljöbalken, att styra över vilka verksamheter som i framtiden kan tillåtas på Verkmästaren 1 – 3. Därför bedöms det inte som nödvändigt att ändra markanvändningen för att möjliggöra utbyggnad av nya bostäder i omgivningen.

Förvaltningen bedömer att föreslagen bebyggelse i delområde 3 inte bör flyttas norrut då grönområdet mellan verksamhetsområdet och bostäderna blir mindre och möjligheterna till utblickar försämras. Den del av byggrätten närmast Rv 42 (45 – 50 meters avstånd) är i första hand avsedd att möjliggöra tillbyggnad av uterum. Det är visserligen möjligt att lägga huvudbyggnaden på 45 meters avstånd från Rv42, men förvaltningen bedömer det som osannolikt att tomten disponeras så.

Övriga synpunkter har noterats.

4. Trafikverket (2018-08-14)

Trafikverket har yttrat sig under samrådsskedet och ansåg då bl.a. att en trafikutredning ska tas fram och att bullerskärmar bör placeras inom planområdet. Synpunkterna har bemötts och/eller hörtsammats i samrådsredogörelsen. Trafikverket har därmed inga synpunkter på granskningshandlingarna.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkten har noterats.

5. Vattenfall Eldistribution AB (2018-08-16)

Vattenfall har ersatt kundavtal Nät 2009 K 7.3, vilket står i samrådsredogörelsen, med Nät 2012 K 7.3. Det står fel i samrådsredogörelsen.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkten har noterats.

Sakägare

6. Gemensamt yttrande från fastighetsägare till Rådjuret 1 – 12 och Hjorten 4 – 6 (2018-08-27)

Vill framföra nedanstående punkter med syftet att minska de olägenheter som ökat trafikflöde i området kommer att medföra:

1. Östergårdsgatan ska utformas som en gångfartsgata med anordnande av farthinder, minskning av körytorna, ev. plantering av träd och möjlighet till gatuparkering.
2. En förstudie måste genomföras, där åtgärder föreslås för att dels minska hastigheten på Östergårdsgatan, dels göra gatan mindre ”attraktiv” att användas som genväg i delområde 2 och 3.
3. Den nya gatan, som omfattar delområde 2 och 3, måste utformas så att de boende i så hög grad som möjligt använder Åleden som utfartsgata.
4. Utfart från korsningen delområde 1 och befintliga fastigheter utmed Östergårdsgatan måste utformas så olägenheterna och riskerna för boende i korsningen blir så få som möjligt.
5. De grönområden som kommer att finnas i området ska fortsatt vara i kommunens ägo.
6. En osäkerhetsfaktor. Vid avverkning av skogen kalhuggs sannolikt inte kullen. Dock kan rotsystemet på återstående träd skadas och försvagas, då rötterna växer parallellt med berget och träden kan lättare falla vid hårda vindar och då åstadkomma skador på omgivande fastigheter.
7. Kommunen ska, innan detaljplanen antas, redovisa hur man kommer att genomföra de åtgärder som föreslås i punkt 1 – 4. Detta gäller särskilt punkt 4, där topografin utgörs av terrängformationer med brant sluttande berg och kort avstånd till genomfartsleden Östergårdsgatan.

Förvaltningens kommentar:

Ett förslag på ny utformning av Östergårdsgatan har tagits fram. Det har tagits fram parallellt med planen och kommer att genomföras samtidigt som de nya gatorna byggs ut. Förslaget redovisar avsmalnad körbana, GC-bana på gatans nordsida och ett antal chikaner med planteringar där man bara kan passera en bil åt gången.

Anslutningen av gatan från delområde 1 föreslås göras upphöjd för att hålla nere hastigheten. Den nya gatan utformas flackare innan korsningen för att minska riskerna vid exempelvis halt väglag.

Grönområdena som föreslås bli kvar (”Natur” och ”Park” på plankartan) avses vara i kommunens ägo och tillgängliga för allmänheten.

En utredning om möjligheterna att bevara skogen på kullen har tagits fram. Enligt utredningen är förutsättningarna goda att bevara flertalet av träden. Vissa granar kan behövas tas ner p.g.a. ålder och/eller läge

nära planerad bebyggelse. Dessa avses ersättas med tall, ek och ädellövträd.

I övrigt har synpunkten noterats.

7. Gemensamt yttrande från fastighetsägare till Hjorten 10 - 11 (2018-08-27)

Vi vill inte att Hjultorps kulle ska bebyggas, den ska vara kvar som den är, samt att det finns ett rikt djurliv i området. Vid en byggnation skulle djuren försvinna (harar, ekorrar, rävar, rådjur, hackspettar, mm) samt att kvarvarande träd som har grunda rötter på berget inte skulle kunna stå kvar vid starka vindar.

Förvaltningens kommentar:

En utredning om möjligheterna att bevara skogen på kullen har tagits fram. Enligt utredningen är förutsättningarna goda att bevara flertalet av träden. Vissa granar kan behövas tas ner p.g.a. ålder och/eller läge nära planerad bebyggelse. Dessa avses ersättas med tall, ek och ädellövträd. Hur planförslaget påverkar djurlivet har inte utretts, men flertalet av de arter som räknas upp förekommer även i områden med villaträdgårdar.

8. Fastighetsägare till Hjorten 9 (2018-08-27)

Generellt sett ser förslaget bra ut.

Det är bra med möjlighet att få bygga 1,5 plan inom delområde 1, samt att utnyttja marklutningen inom delområde 2 för att bygga upp till två plan. Bra att det även inom delområde 3 kommer att bli möjligt att med två plan.

Lokalgatan inom delområde 1 blir sluttande mot Östergårdsgatan för att leda dagvattnet ditåt. Det innebär att berget behöver sänkas rejält på kullens topp. Då gatan går parallellt, ca två meter norrut, med fastigheten Hjortens 9 norra gräns uppstår en stor nivåskillnad, en slänt. Därför kräver vi att kommunen bekostar ett skyddsstaket utmed fastighetens norra gräns. Skyddsstaketet ska fortsätta vinkelrätt söderut på båda sidor om fastigheten. Detta för att undvika att det uppstår en genväg för gående mellan gångvägen väster om Hjorten 8 och 9, och Östergårdsgatan. Höjden på staketet ska vara 100 cm, material, stolpar, rör och nät av metall, som vid förskolor.

Vad gäller farthinder på samtliga gator, inklusive Östergårdsgatan, föreslås upphöjda korsningar. Att ha en bula ger bättre effekt för låg hastighet ihop med en avsmalning. Ej den typ som finns på Boråsvägen. Då ska farthindret vara placerat mellan korsningarna. Att farten sänks är bra på samtliga gator i området.

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen bedömer att slänten mellan Hjorten 9 och lokalgatan till delområde 1 inte kommer att luta mer än 1:2. I så fall behövs enligt gällande regler inget staket. Om lutningen trots allt blir större än 1:2 kommer kommunen att bekosta ett staket utmed slänten. Kommunen kommer inte bekosta staket utmed fastighetens väst- och östsidor för att förhindra obehöriga från att passera, då detta är fastighetsägarens ansvar. I övrigt har synpunkterna noterats.

SAMHÄLLSBYGGNAD
Bygg- och miljöenheten

Sabina Talavanić
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson
Arkitekt MSA