



Diarienum: 2018-000165

Upprättad: 2018-03-06

## Samrådsredogörelse

### Detaljplan för Hyvlaren 5 m.fl.

#### Vårgårda tätort, Västra Götaland

### Handläggning

Handläggning av planen sker med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. Planförslaget, som är upprättat 2017-10-25, har varit utställt under tiden 8 november – 6 december 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 2017-11-08 och Alingsås Tidning 2017-11-09.

### Sammanfattning

Under samrådstiden har åtta remissinstanser och en sakägare framfört synpunkter/erinringar.

Sammanfattning av inkomna synpunkter:

Synpunkterna har bl.a. berört:

- Brandposter
- Exploateringsavtal
- Fastighetsbildning
- Trafikbuller
- Trafikalstring
- MKN vatten
- Elanläggningar

Ändringar som gjorts av planförslagets innehåll efter samrådet är:

- Byggnadernas placering på Hyvlaren 3 har ändrats
- U-områden har tillkommit
- Föreslagen fastighetsbildning har ändrats och stycket ”Fastighetsbildning” har ändrats och förtydligats
- GC-väg har tillkommit där gångfartsgata utgått
- Planbestämmelse angående markföreningar har tillkommit
- E-område har tillkommit
- Markanvändningen för Hyvlaren 3 har kompletterats med ”S”, gymnasieskola, vuxenutbildning

Ändringar som gjorts av planhandlingarnas utformning efter samrådet är:

- Text om befintlig tomtindelning har tillkommit
- Bullerutredningen har uppdaterats
- Stycket ”Buller” har ändrats
- Planbestämmelser om buller på uteplats har ändrats
- Miljöteknisk markundersökning har tillkommit
- Stycket ”Hydrologi” har tillkommit
- Stycket ”Riskbedömning” har utökats
- Dagvattenutredning har tillkommit
- Stycket ”Dagvatten” har utökats
- Upplysning om Avledning av grundvatten har tillkommit
- Styckena ”Befintligt gatunät” och ”Föreslaget gatunät” har uppdaterats och kompletterats med trafikutredning
- Text om brandposter har ändrats
- Kvantitativ riskutredning har tillkommit

## **Inkomna yttranden och förvaltningens kommentarer**

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

### **Remissparter**

#### **1. Alingsås och Vårgårda Räddningstjänstförbund (2017-12-08)**

I nuläget finns brandposter i området men de bör ses över och vid behov kompletteras med fler för att möta Räddningstjänstens behov. För aktuell typ av bebyggelse anser Räddningstjänsten att det ska finnas brandposter på ett avstånd av 150 meter enligt VAV P83, Tabell 2.3 för områdestyp A.2 (flöde om minst 20 liter/sekund).

Närheten till farlig godsled (Västra stambanan) nämns kortfattat i planbeskrivningen. Räddningstjänsten anser att resonemanget kring godtagbart skyddsavstånd behöver utvecklas. För att minska skyddsavståndet till under 150 meter krävs en riskanalys, som idag saknas.

Vid föreslagen typ av bebyggelse kan det bli aktuellt med utrymning med Räddningstjänstens stegmaterial. Underlaget är för bristfälligt för att det ska gå att bedöma om rätt förutsättningar finns för att Räddningstjänsten ska kunna vara behjälpliga vid utrymning. Detta behöver behandlas i projekteringen och löpande stämmas av med Räddningstjänsten så att framtagna planer stämmer med de förutsättningar och den förmåga Räddningstjänsten besitter.

Förvaltningens kommentar:

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

*I samband med detaljplanen har en kvantitativ riskutredning tagits fram (COWI, 2018-01-16), se planbeskrivning.*

*I övrigt har synpunkterna noterats.*

## 2. Lantmäteriet (2017-11-29)

### För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

#### *U-område – administrativ bestämmelse*

Enligt Boverkets rekommendationer utgör markreservat (här U-område) en administrativ bestämmelse som därmed även ska omges av administrativa gränser. Det kan även förtydligas i planbeskrivningen vad ett markreservat för underjordiska ledningar innebär samt om ledningsrätt är tänkt att bildas för dessa.

#### *Fastighetsplan*

På Hyvlaren 5 och 6 finns en äldre fastighetsplan registrerad. Det är oklart om fastighetsplanen gäller och det vore bra om det framgår av planbeskrivningen att fastighetsplanen upphör att gälla när den nya detaljplanen antas, så att den automatiska upphörandeeffekten förtydligas och uppifter om fastighetsplanen tas bort ur fastighetsregistret när den nya detaljplanen registreras.

#### *Exploateringsavtal*

I planbeskrivningen framgår inte om exploateringsavtal ska tecknas. Om det är avsikten 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 sådana avtal i planbeskrivningen.

#### *Fastighetsbildning*

I planbeskrivningen framgår att ett officialservitut ska bildas till förmån för Hyvlaren 2, belastande Hyvlaren 3. Det kan förtydligas att upplåtelse av servitut prövas i en kommande lantmäteriförrättning. Kommunen kan dock genom en bestämmelse om rättighetsområde lägga fast att ett servitut ska bildas. Då måste även tillämpliga villkor i fastighetsbildningslagen prövas och redovisas i planbeskrivningen.

De konsekvenser som uppstår för fastigheter som exempelvis ska avstå mark till allmänna platser kan tydliggöras i planbeskrivningen. Övergripande regler kring markåtkomst och ersättning bör tas upp i planbeskrivningen liksom hur markförvärven är tänkta att ske.

I planbeskrivningen på sidan 13 står att ett officialservitut föreslås bildas mellan Hyvlaren 2 och Skövde 3:6. Skövde 3:6 bör bytas ut mot Hyvlaren 3.

På samma sida står att ”del av Hyvlaren 2 överförs till Skövde 3:6 som kvartersmark för trafikområde”. Det är även en del som överförs till allmän plats gata.

#### Delar av planen som skulle kunna förbättras

Det bör övervägas om inte illustrationskartan ska utgöra ett eget dokument då det kan vara olämpligt att lägga in en illustration i ett annars juridiskt bindande dokument.

Boverket rekommenderar inte längre att antal våningar ska användas som planbestämmelse.

Enligt Boverkets rekommendation bör lagstödet för respektive planbestämmelse redovisas i anslutning till planbestämmelserna på plankartan.

#### Förvaltningens kommentar:

*U-områdenas gränsdragningar kommer att ändras innan antagande av planen. För tillfället saknas tekniska möjligheter att digitalt rita ut administrativa gränser.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med att gällande fastighetsplan för kv. Hyvlaren upphävs inom planområdet då planen vinner laga kraft.*

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

*Planbeskrivningen har kompletterats med att servitut provas under kommande lantmäteriförrättning.*

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

*Det har förtydligats i planbeskrivningen vad som gäller för i planen föreslagna servitut.*

*Föreslagen fastighetsbildning har ändrats och stycket ”Fastighetsbildning” har ändrats och förtydligats. Bl.a. har gångfartsgatan utgått och föreslagna gränser för Hyvlaren 2 har ändrats.*

*Illustrationskartan och plankartan har delats upp.*

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

### 3. Länsstyrelsen (2017-11-29)

Länsstyrelsen befarar att

- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet till risken för olyckor, översvämning eller erosion
- Miljökvalitetsnormer (vatten) inte följs

#### Hälsa och säkerhet

##### *Buller*

Kommunen bör överväga en lägre byggnad där ekvivalent- och maxnivån inte kan klaras på den ljudskyddade sidan på Hyvlaren 4. Alternativt kan endast små lägenheter placeras där.

Planbestämmelsen angående uteplats behöver ändras så att privat eller gemensam uteplats samt skolgård ska ha högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maxnivå.

Bullerutredningen visar inte att skolgården klarar dessa nivåer. Kommunen behöver därför arbeta vidare för att detta ska uppnås, framför allt om skolgården ska kunna användas för yngre barn för lek och pedagogisk verksamhet. Den del av skolområdet som ser ut att ha den bästa ljudmiljön är planerad som parkering. Går det att utforma bebyggelsen så att en mer ljudskyddad skolgård kan åstadkommas? Hur ska kommunen annars klara den föreslagna planbestämmelsen.

Endast mindre delar av de kringbyggda gårdarna, i synnerhet Hyvlaren 2 och 5 (4 torde åsyftas), klarar riktvärdena för uteplats. Kommunen behöver arbeta vidare med utformning och placering av bebyggelsen för att göra det möjligt att klara riktvärdena.

Länsstyrelsen anser inte att de överskridanden av riktvärdena som redovisas kan accepteras som avvikelser från planen utan att de riktvärden som anges i Trafikbullerförordningen och som planbestämmelse ska kunna klaras.

##### *Förorenade områden*

I planbeskrivningen står det att det endast förekommit mindre verksamheter som troligen inte gett upphov till markföroreningar. Samtidigt anges att det har funnits en handelsträdgård inom området. Den miljötekniska undersökningen som ska genomföras behöver bland annat undersöka om handelsträdgården har medfört markföroreningar.

##### MKN vatten

Detaljplanen berör grundvattenförekomsten Algutstorp-Horla, som är av vikt för vattenförsörjningen i länet. Enligt 2 kap 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm (MKN) enligt 5 kap MB överskrids. I dagsläget saknas denna bedömning. Kommunen ska visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvaliteten inom berörd vattenförekomst och möjligheterna att uppnå MKN för vatten. Kommunen ska visa på vilka grunder bedömningen gjorts, exempelvis med stöd av uppgifter från dagvattenutredningen.

### *Dagvatten*

Det behöver säkerställas att förutsättningar finns för lokal dagvattenhantering med infiltration. Dagvattnets föroreningsgrad, flöden samt hur stor yta som krävs behöver klargöras. Erforderlig yta bör säkerställas i plankartan.

### Råd enligt 2 kap PBL

#### *Farligt gods*

Kommunen bör beakta möjligheten att reducera konsekvenserna av ett gasutsläpp. Luftintag bör placeras högt och vända bort från leden för farligt gods.

#### *Trafik*

Med hänvisning till Trafikverkets yttrande anser Länsstyrelsen att kommunens bullerutredning bör kompletteras. Kommunen behöver även göra en trafikutredning hur man beräknat trafiken år 2040 samt visa på hur vilket indata som använts.

### Råd enligt 2 kap PBL

#### *Vattenverksamhet enligt 11 kap MB*

Avledning av grundvatten vid exempelvis anläggande av djupa schakt kan innebära tillståndspliktig vattenverksamhet. Detta bör klargöras i det fortsatta planarbetet. Avledning av grundvatten kan inte anmälas till Länsstyrelsen.

#### *Behovsbedömning*

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en MKB tas fram.

#### Förvaltningens kommentar:

*Förslagen bebyggelse får en tyst sida på norrgaveln på vindsvåningen (plan 6) vid Hyvlaren 4. Återstående yta kan användas till lägenheter under 35 kvm, förutsatt att de inte har öppningsbara fönster mot Parkgatan (där ekv.nivån > 65 dBA).*

*Markanvändningen på Hyvlaren 2 anger utbildningslokaler för gymnasium och vuxenskola. Därmed torde inte Naturvårdsverkets riktlinjer (och indirekt Boverkets rekommendationer) rörande ljudmiljö på skolgårdar vara tillämpliga. Det oaktat sträcker sig gymnasieområdet utanför planområdet och innehåller grönytor som ligger väl skyddade från omgivande trafik.*

*Planbestämmelsen om uteplats och skolgård har ändrats så att den bara gäller uteplats, och formulerats om så att riktvärdena för buller ska klaras. Den gemensamma uteplatsen på Hyvlaren 4 fungerar som tyst uteplats endast för 1 – 2 bostäder ≤ 35 kvm, övriga bostäder avse få tysta, privata uteplatser (se stycke "Buller" i planbeskrivningen). För Hyvlaren 3 och 5 avses gemensamma uteplatser anordnas på gårdarna. Gården vid Hyvlaren 3 klarar riktvärdena på ca två tredjedelar av gården, vid Hyvlaren 5 klaras riktvärdena på hela gården.*

*En miljöteknisk undersökning är framtagen. Den visar på vissa föroreningar i mulljorden och grundvattnet vid plantskolan (DDT respektive arsenik). Föroreningarna behöver åtgärdas, men förutsatt att detta sker bedöms marken lämplig för avsedd markanvändning. En planbestämmelse har införts som säkerställer att nödvändiga åtgärder vidtas avseende markföroreningar.*

*I stycket "Dagvatten" framgår att miljökvalitetsnormerna för vatten inte överskrids och grundvattenförekomstens status inte försämras genom planförslaget, då dagvattnet avses fördröjas för att därefter ledas bort. Vidare bedöms föreslagen markanvändning orsaka mindre markföroreningar än dagens. De i dagvattenutredningen föreslagna åtgärderna för att fördröja dagvatten (magasin, kassetter) kräver betydligt mindre utrymme än vad den föreslagna exploateringsgraden garanterar kommer förbli obebyggda. Därför bedöms en särskild planbestämmelse för att säkerställa erforderlig yta för dagvattenhantering som överflödig.*

*En kvantitativ riskutredning har tagits fram som visar att ventilation placerad högt och bortvänd från Västra stambanan inte bedöms kostnadsmässigt rimlig att genomföra, då risknivån inte sänks nämnvärt genom denna åtgärd.*

*Angående trafik, se kommentar till Trafikverket.*

*Stycket "Vatten och avlopp" i genomförandedelen har kompletterats med upplysning om att avledning av grundvatten kan innebära tillståndspliktig vattenverksamhet.*

#### 4. Trafikverket (2017-11-28)

##### *Buller*

Av bullerutredningen framgår inte vilka indata som har använts, vilket gör det svårt att bedöma om bullervärdena är korrekta. Trafikverket anser att bullervärdena ska beräknas för år 2040, inte 2030. Trafikverket kan inte heller se att prognos för vägtrafiken har gjorts, varken 2030 eller 2040. Bullerutredningen bör kompletteras med prognosvärden för väg och järnväg.

##### *Risk*

Enligt Länsstyrelsens policy ska en riskanalys utföras för nyetableringar inom 150 meter från denna typ av trafikled. Trafikverket anser att Räddningstjänstens eventuella synpunkter på lokalisering och utformning av bebyggelsen ska beaktas.

##### *Vägområde*

Vägområdesgränsen utmed väg 1907 bedöms vara i gångbanans ytterkant.

##### *Säkerhetszon*

Säkerhetszonen är minst tre meter från gångbanans ytterkant. Säkerhetszonen är det område utanför körbanan som ska vara fritt från fysiska hinder. Den

måste alltid beaktas och utformas så att den bidrar till tydlighet, säkerhet och trygghet för alla trafikanter. Av plankartan har Trafikverket svårt att avgöra om säkerhetszonen utmed väg 1907 är minst tre meter.

#### *Geoteknik*

Trafikverket förutsätter att väg 1907 inte påverkas av föreslagen byggnation.

#### *Trafikalstring*

För att kunna bedöma trafiksituationen och påverkan från exploateringen på befintlig väginfrastruktur ska först trafikflödet uppdateras från 2007 till dagens, innan man lägger en prognos på den senare och man lägger till alstrad trafik från nybyggnadsområdet.

En beräkning av kommunens schablonvärde för småhus/radhus (ca sex bilresor/dygn/båda riktningar), lägenheter (ca två bilresor/dygn/båda riktningar) och studentbostäder (ca 0,6 bilresor/dygn/båda riktningar) visar att kommunen har underskattat flödena. Om man antar ca 3 bilresor/dygn/båda riktningar är man uppe i 465 resor utan effekt av utbildningslokalerna.

Trafikverket rekommenderar att man använder sig av trafikalstringsverktyget för att få en uppskattning av hur mycket trafik som kommer att genereras.

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 vänstersvängskörfält och nya hållplatslägen, som gör planförslaget acceptabelt ur trafiksäkerhets- och framkomlighetsperspektiv.

#### *Kommunalt huvudmannaskap*

Föreslagen plan ger intryck av en stadsgata. Genom att Vårgårda kommun blir egen väghållare har kommunen ökad möjlighet att påverka vägens utformning. Trafikverket har exempelvis ingen möjlighet att förhindra att tung trafik leds genom tätorten.

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:

*Bullerutredningens indata har uppdaterats och prognostiserats till år 2040.*

*En kvantitativ riskutredning har tagits fram.*



*Det är tre meter från körbanekant till kvartersmark utmed väg 1907, området avses användas som trottoar och motsvarar säkerhetszonen. Två meter in från väg 1907 (trottoarens ytterkant) räknat, är kvartersmarken punktprickad och avses användas till entrézon, plantering, cykelparkering, m.m.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med den efterfrågade trafikutredningen, se stycke "Föreslaget gatunät".*

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

#### 5. Vattenfall Eldistribution AB (2017-12-06, yttrandet inkluderar en karta som ej återges här)

Vattenfall Eldistribution AB (Vattenfall) har el-anläggningar inom och i närheten av planområdet. En nätstation samt 0,4 kV och 10 kV markkabel som inte är inmätta. Flytt/förändring av befintliga el-anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatör.

För befintlig nätstation yrkas på ett E-område, 8 x 8 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 markkablur 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:

*Nätstationen föreslås flyttas ca fyra meter åt nordöst i samband med exploatering av Hyvlaren 2 och 3. E-område för nätstationens nya läge har satts ut på plankartan. U-område satts ut i kvartersmark för trafikområde för ledningen mellan nätstationen och 10 kV markkabel i Föreningsgatan (allmän platsmark).*

#### 6. Skanova AB (2017-11-17, yttrandet inkluderar en karta som ej återges här)

Skanova AB har inget att invända mot planförslaget. Skanova har anläggningar inom och intill planområdet, vilket nämns i planbeskrivningen och redovisas på bifogad lägeskarta. När befintliga byggnader ska rivas ska Skanova kontaktas angående rasering av anläggningarna.

Förvaltningens kommentar:

*Synpunkterna har noterats.*

#### 7. Polismyndigheten (2017-11-20, yttrandet inkluderar tre bilder som ej återges här)

Föreslagna hastighetsbegränsningar bör ge god effekt. Aktuella gator är populära för motorintresserade vilket kan skapa problem kvällar och nätter. Tidigare hastighetsmätningar av polisen på Parkgatan har visat att inte många kör över 50 km/h men att det är för hög hastighet med tanke på platsens centrala läge med järnvägsstation och skola i närområdet.

Byggnadernas orientering gentemot varandra är viktig och ser bra ut i planförslaget. En spontan övervakning bör kunna ske av de boende över området inklusive parkeringsplatser. Gymnasieskola/bibliotek som ligger i närområdet innebär vissa utmaningar, då de ofta blir samlingspunkter kvällar och nätter. Tydliga gränser gör att de boende kan identifiera avvikelser kompletterat med god belysning. Gärna rörelsevakter vid känsliga ställen, då dessa har bättre brottsförebyggande effekt än fast sken. Ljus är viktigt för trygghetsupplevelsen.

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. Bra förvaltning genom aktiv skötsel och tillsyn samt ökat boendeinflytande motverkar också risken för brott.

Förvaltningens kommentar:

*Bostädernas upplåtelseform regleras ej i detaljplan. I övrigt har synpunkterna noterats och kommer att beaktas under projekteringsskedet.*

#### 8. Västtrafik (2017-12-01)

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 Hyvlaren 1 (2017-12-13)

Det är viktigt att tak och fasad på komplementbyggnad på Hyvlaren 4 som syns från Hyvlaren 1 utformas och sköts på ett föredömligt sätt. På Hyvlaren 1, nära tomtgränsen, står ett stort träd. Det kan tas ner, men ska i så fall ersättas av ett nytt träd som är minst sex meter högt och står 2 – 3 meter från tomtgränsen. Det behövs resoneras om ovanstående.

#### Förvaltningens kommentar:

*Planbestämmelse m2 på plankartan betonar att skärm/byggnad som gränsar direkt till annan fastighet ska utföras med omsorg och underhållas väl. Eventuell ersättning av träd utanför planområdet behandlas inte i detaljplanen. Istället bör överenskommelse/avtal träffas mellan fastighetsägarna till Hyvlaren 1 och Hyvlaren 4. Fastighetsägaren till Hyvlaren 4 kontaktar fastighetsägaren till Hyvlaren 1.*

## SAMHÄLLSBYGGNAD

Bygg- och miljöenheten

Sabina Talavanic´  
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson  
Arkitekt MSA