

Hallaberget - Samrådsredogörelse 2

Samrådsredogörelse

Planens syfte och huvuddrag

- Möjliggöra utbyggnad av nya bostäder centralt i Vårgårda tätort i anslutning till befintlig infrastruktur och närhet till offentlig och kommersiell service.

Handläggning

Handläggning av planen sker med utökat planförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900).

Planförslaget, som är upprättat 2025-05-07, har varit utställt under tiden 2025-06-10 – 2025-07-15 i receptionen i Vårgårda kommunhus och på Vårgårda kommuns hemsida. Planhandlingar har översänts för yttrande till myndigheter och sakägare. Annons var införd i Alingsås Tidning 2025-06-10.

Sammanfattning

Under samrådstiden har nio yttranden inkommit från fem remissinstanser och fyra sakägare. Flera synpunkter har berört frågor som ej gäller den nya delen av planområdet. Dessa återges i samrådsredogörelsen, men lämnas utan kommentar.

Synpunkterna har bl.a. berört:

- Geoteknik
- Fastighetskonsekvenser
- Trafik

Följande ändringar har gjorts inom de delar av planen som genomgick samråd 2:

- GC-väg har lagts in på plankartan utmed Adolf Ericssons gata öster om korsningen med Djupedalsgatan
- Allmän platsmark GATA1 har minskats sydväst om korsningen Hallabergsvägen – Djupedalsgatan, vilket innebär att litet mindre kvartersmark inom Hjultorp 2:106 tas i anspråk.

Inkomna yttranden och förvaltningens kommentarer

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

Remissparter

1. Lantmäteriet (2025-06-26)

Yttrandet inkluderar utdrag från plankartan som ej återges här.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Fastighetskonsekvenser

Samrådet innehåller endast en plankarta med beskrivande text. Hur utökningen av planområdet påverkar berörda fastigheter är otydligt beskrivet och därmed konsekvenserna för fastigheterna. Till exempel innebär förslaget både mer markavstående för Hjultorp 2:106 samt möjlighet till utökning med kvartersmark. Hjultorp 2:9 ser också ut att beröras av mer allmän platsmark jämfört med tidigare. Lantmäteriet kan återkomma med synpunkter i granskningskedet när planbeskrivningen kompletterats med fastighetskonsekvenserna.

Kommunen kan fundera över om det är lämpligt att ha fastighetsindelnings-bestämmelse för att genomförandet av marköverföring till Hjultorp 2:106 säkerställs.

Tydlighet

"Då tillfartsvägen avses flytta västerut föreslås en del av det tidigare planområdet att utgå. Ytan tillhör Brf Hallaberget och är markerad på plankartan för ökad tydlighet."

Blir otydligt att skriva det tidigare planområdet. Planen är ju inte gällande utan det handlar om den här planen som varit ute på granskning, och nu görs ett till samråd men bara för en del av planområdet. Med fördel hade hela planförslaget för Hallaberget varit med för att förstå sammanhang och helhet.

Ange gällande detaljplans aktnummer.

Delar av planen som bör förbättras

Skrivfel

Felstavning av planbestämmelse på plankartan.

Förvaltningens kommentar:

Konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet kommer att redovisas mer utförligt under granskning 2. Hjultorp 2:106 föreslås avstå mer mark än i tidigare förslag (framtida allmän platsmark GATA1 och GATA2), men inte möjlighet till utökning av kvartersmark. Det som redovisas som kvartersmark för bostäder på plankartan är det redan idag (om än inom ett markreservat som blir inaktuellt i och med den nya planen).

Aktnummer för gällande detaljplan kommer att anges om den även fortsättningsvis redovisas i planförslaget. Felstavning av planbestämmelse har korrigerats. Övriga synpunkter har noterats.

2. Länsstyrelsen (2025-07-02)

Detta samråd omfattar enbart utökningen av planområdet för planförslaget för Hallaberget. Inga utredningar har uppdaterats till detta skede utan kommunen avser att skicka dessa till granskning 2 då planförslagets hela planområde ska samrådas. Med anledning av detta innebär det svårigheter för Länsstyrelsen att förstå sammanhang och helhet och därmed yttra sig enligt 5 kap. 14 § PBL.

Länsstyrelsen anser dock att det är positivt att kommunen planlägger dagvattenanläggningar på allmän plats som kommunen är huvudman för då det säkerställer genomförandet. Vidare vill Länsstyrelsen skicka med att hela planområdet bör ingå i de uppdaterade utredningarna, specifikt den geotekniska utredningen.

Synpunkter som kan aktualisera en prövning:

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

Detta kan dock komma att ändras när Länsstyrelsen får ta del av allt underlag till granskning 2 och planförslaget kan bedömas i sin helhet.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Utifrån nu kända förhållanden bedömer Länsstyrelsen att utökningen av planområdet inte aktualiserar någon av Länsstyrelsens prövningsgrunder.

Förvaltningens kommentar:

Inför granskning 2 avser kommunen uppdatera flertalet av till planen hörande utredningar, inklusive den geotekniska. Övriga synpunkter har noterats.

3. Trafikverket (2025-07-01)

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inga synpunkter i detta skede.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkten har noterats.

4. Skanova AB (2025-06-11)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras. Skanovas ledningar finns inom övriga delar av planområdet, inte inom de nytillkomna.

5. Polisen (2025-06-18)

Polismyndigheten har tagit del av inkomna uppgifter och har inget att erinra.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkten har noterats.

Fastighetsägare och övriga berörda

6. Brf Hallaberget (2025-07-09)

Yttrandet inkluderar fyra foton som ej återges här.

En boende har hittat en fridlyst blomma på det aktuella området som ska bebyggas. Då denna blomma ej varit med i dokumentet "Naturvärdesinventering Vårgårda Hallaberget" anser vi detta måste meddelas Länsstyrelsen och utredas. Blomman det gäller är tibast och är fridlyst i hela Västra Götaland. Brf Hallaberget har dokumenterat fyndplatsen.

Kommunen ska stå för samtliga kostnader vid ombyggnation av Brf:s in/utfart. Då korsningen utanför Brf:s in/utfart avses höjas kommer denna att påverkas. Vi förutsätter att samtliga kostnader för detta ligger på kommunen och att vi boende ska kunna nå vårt område med bil under hela byggnationen.

Vi ser redan idag att parkeringssituationen inte är hållbar med de bostäder som finns runt Hallaberget. Många ställer sig utmed Djupedalsgatan, såväl boende som besökare. Därmed ser vi att det kommer att bli ett ökande bekymmer med byggnationen då det är enbart är räknat med 0,8 bil per hushåll inklusive besöksparkering. Vi har idag problem med att utomstående parkerar på vår mark då det saknas parkeringar i närområdet. Detta måste läggas in i detaljplanen. Det har tidigare hänvisats till att det finns parkeringar vid Mikaelsgården och stationen men vi anser att detta inte är ett acceptabelt resonemang då det trots detta parkeras olämpligt redan idag.

Det behövs en avgränsning genom någon form av bullerplank/större staket på baksidan av Brf:s garage och längs med vägen upp på Hallaberget. Detta för att säkerställa säkerheten för våra barn och att inte bilar av misstag kör ner i vår garagelänga. Vidare som bullerskydd då trafiken kommer att öka avsevärt under och efter byggnationen, och för att förhindra att snö, vägdamm och grus hamnar på och i garagen.

Avgränsningen behövs även för att Brf alltjämt ska vara ett privat område som utomstående ej ska gena över. Vi har idag bekymmer med

att utomstående genar över vår mark och det kommer sannolikt att öka med fler bostäder på Hallaberget. Fotgängare väljer automatiskt den kortaste vägen även om det finns fina GC-vägar planerade. Därför ska det sättas upp ett staket utmed hela tomtgränsen mot skogsdungen och Vårgårda kommun ska stå för hela kostnaden. Staketet ska finnas på plats innan byggnationen startar.

Trafiksäkerheten och hastigheten på Hallabergsvägen ska säkerställas. Idag kör bilister och cyklister på Hallabergsvägen i hög hastighet. Brf anser att ett antal fartdämpande vägbulor/planteringar borde finnas med i detaljplanen för att minska hastigheten och säkra vår in/utfart.

Vi kräver att ändringen av gatunätet genomförs liknande förslaget i handlingarna till samråd 2 i möjligaste mån innan byggnationen påbörjas. Detta för att nuvarande gatunät inte tillåter den ökade trafikmängden som byggnationen innebär samt för att gatunätet redan idag är farligt.

Brf fasthåller tidigare lämnade synpunkter och vidhåller starkt att det borde bli ytterligare en tillfartsväg via Bergsgatan, då det är högst olämpligt med så mycket trafik mellan två brf:er och en förskola med fyra avdelningar som en enda tillfartsväg skulle innebära.

Förvaltningens kommentar:

Kommunen ska bekosta ombyggnad av korsningen Hallabergsvägen – Djupedalsgatan, även de åtgärder (anpassning av utfarten till korsningens högre nivå) som behövs på inom fastigheten Grindvaktaren 6. Det ska vara möjligt att nå parkeringen under byggtiden, detta kommer att säkerställas i framtida bygglov.

Då flertalet nya bostäder kommer att utgöras av lägenheter, med färre boende per enhet, förväntas bilinnehavet vara lägre än i befintlig bebyggelse. Vid behov finns möjlighet att anordna kantparkering utmed Djupedalsgatans nordvästsida – detta kräver ingen planändring.

Det är infört i planbeskrivningens genomförandedel, stycke "Plank, stängsel", att Vårgårda kommun ska bekosta och anordna plank/vägräcke utmed Hallabergsvägen som skyddar mot avåkningar, buller och smuts, samt bekosta och anordna stängsel mot naturmarken som förhindrar att utomstående genar över föreningens mark.

Plankartan säkerställer att korsningarna Hallabergsvägen – Djupedalsgatan respektive korsningen Hallabergsvägen – ny tillfartsväg till förskolan höjs upp för att dämpa hastigheten.

Gatunätet, tillsammans med övrig infrastruktur som VA, kommer att byggas ut innan bostadsbyggandet påbörjas. Detta regleras inte i planen, men är en förutsättning för att kunna bygga ut området.

Övriga synpunkter noteras.

7. Brf Hallabacken (2025-07-10)

Vi har vid tidigare tillfälle, via en inläga, yttrat oss över arbetsmaterial och vill nu förtydliga tidigare synpunkter då dessa inte blivit tillgodosedda på någon punkt.

Det aktuella planförslaget kommer att inskränka mycket på vår mark, den är inte till salu och vi kommer att överklaga planen om kommunen vidhåller sitt förslag.

Den föreslagna sträckningen av vägen inkräktar på uteplats till befintligt flerfamiljshus och kommer att störa boende på ett olämpligt sätt. Förslaget har ställts mot befintligt garage och parkering utan närhet till boende på Brf Hallaberget.

Vi anser att föreslagen gång- och cykelväg ska gå på östra sidan om vägen.

Vi anser också att Hallabergsvägen har fått en olycklig dragning så den separerar bostäderna i området i föreningen och menar att befintlig väg ska avslutas med barriär efter carportarna till fastigheterna 17 – 20.

Vi emotser en personlig kontakt för att kunna föra en diskussion om ovanstående problem.

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen har haft dialog med föreningen vid ett platsbesök, efteråt har föreningen kommit in med ett nytt yttrande. Planområdet har minskat något närmast ovan nämnda flerfamiljshus med uteplats. GC-vägen föreslås ligga på västsidan av Hallabergsvägen då det innebär att körbanan kommer längre ifrån föreningens hus än idag. Det blir även lättare att ordna tillfarter till föreningen med bra lutning om körbanan ligger på större avstånd. Vid utfarter med dålig sikt kan lämpligtvis speglar sättas upp. Tillfarten till föreningens översta husrad får bättre lutning genom den nya vägdragningen. Den gamla vägen skulle kunna ersättas av en gångväg för att "hålla ihop" föreningens delar. Då vägen även fortsättningsvis utgör tillfart till förskolan måste den fortsätta förbi föreningen.

8. Fastighetsägare Järpen 5 (2025-07-11)

Synpunkter på föreslagen detaljplan för Hallaberget – Sju nycklar till ett välgrundat avslag:

Överklagansgrund 1, ett prestigeprojekt utan nytta för kommuninnevånarna:

Detaljplanen visas för samråd, med kommentaren att **tidigare angivna skäl emot förslaget inte behöver framföras**. I underlaget kan man **däremot inte se att det har rensats i de angivna skälen till stöd för en ändring** av detaljplanen. Redan tidigare nämnda skäl är inte mindre viktiga, och kan uppenbarligen behöva påminnas om.

Det finns skäl att tro att byggnadsnämnden inte är intresserad av samrådet för att fatta bästa beslut, utan motvilligt medger minsta möjliga inblandning av berörda parter. Det styrks av vald tidpunkt för samråd och perioden för överklagande som till största delen är under semestertiden, **vilket nära nog omöjliggör en relevant överklagansprövning av Länsstyrelsen**.

Vårgårdas ledning har med envishet försökt stödja ett privat byggprojekt. Erkända hinder för byggnationen såsom förutsättningar för trafik och parkeringar, har tonats ner, utan att vara lösta i nya justeringar av projektet.

Projektet ligger inte i kommuninnevånarnas intresse, men har utvecklats till ett prestigeprojekt för personer i kommunledningen.

Överklagansgrund 2, kommunal felsatsning:

Det finns starka skäl att ifrågasätta motivet till varför kommunen ska finansiera förändring av detaljplanen för Hallaberget - och de stora kostnader som är knutna till etablering av ny infrastruktur i området.

Angivet skäl är att möjliggöra inflyttning som ett sätt att rädda en krisande ekonomi. Idén är att en ökande befolkning ska kunna dopa en ekonomi, som man inte har lyckats att balansera. Det är fel på ett antal punkter varav det viktigaste är, att kommunens ekonomi kan både vinna och förlora på inflyttning beroende på fördelningen av verksamma och resurskrävande invånare. Vi har under en tid haft nettoinflyttning och om det inte visar på förbättrade ekonomiska förutsättningar för kommunen är motivet att förkasta.

Kommunen bör välja mer kloka val. Fokusera på att få en högre andel välmående invånare i arbete och ökad efterfrågan på handel och service i Vårgårda centrum.

Demografin är i snabb förändring och för att Vårgårda ska utvecklas och förbli levande är det viktigt att behålla unga och arbetande i kommunen. Bästa investeringen för att få en ekonomi i balans är en trygg och lärande skola för alla barn. Det ger förutsättningar för att fler ska etablera sitt yrkesverksamma liv i kommunen. Vårgårda mår bra av många barnfamiljer som är aktiva både i arbete och

fritidsorganisationer. Arbetande innevånare betalar skatt idag, och barnen är en investering för starkt framtida näringsliv i kommunen. Fokus för bostadspolitiken bör därför ligga på att facilitera generationsväxlingen i de etablerade villakvarteren, som är ideala boenden för familjer med barn.

Steg ett är att bygga på de byggklara tomterna mitt i centrala Vårgårda. Där kan man skapa boende för den äldre, men aktiva, generationen, och frigöra många av de fina barnvänliga villorna.

Genom att etablera bra, mindre boenden mitt i centrum kan vi locka köpstarka Vårgårdabor till att bo nära handel och service. ***Så kan vi öka efterfrågan på handel och service alla dagar i veckan.*** Men med byggnation "på fel sida järnvägen" (Hallaberget) däremot, styr man mer handel till Alingsås 10 minuter bort. Det är samma tid med bil till ICA Maxi i Alingsås som ICA i Vårgårda.

Den drivande faktorn för projektet på Hallaberget är ett privat initiativ för privata vinster. Projektet vinner ett oproportionerligt stöd från kommunledningen i en iver att vinna röster i intresseorganisation, Svensk Näringslivs, enkät. Enkäten syftar till att göra kommuner följsamma för privata intressen, men kommuninvånarnas intresse bör gå före.

Projektet på Hallaberget är en kostnad, utan vinst för Vårgårdas invånare.

Överklagansgrund 3, miljöprövning:

De miljöprövningar som har gjorts inför förslagen till detaljplan saknar tillräcklig trovärdighet med anledning av de brister i miljötillsynen, relevanta under tiden för detaljarbetet, som Länsstyrelsen har påpekat under 2024. Föreslagen byggnation har också ändrats sedan gjorda miljöprövningar.

Det saknas en inventering av kommunens fauna och flora kopplat till de skador som skövlingen av Hallaberget, Flaskberget och andra föreslagna etableringsplatser kan åsamka. Det finns skäl till allvarlig oro gällande viktiga habitat för växt och djurliv. Det handlar inte bara om var samhällets fåglar och djur ska kunna föda upp ungar, utan lika mycket om pollinatörer och växters utrymme. Vårgårda utmanar allvarligt den biologiska mångfalden genom att fortsätta att skövla de krympande habitaterna.

Miljöprövningen är otillräcklig och smittad av partiskhet

Överklagansgrund 4, kostnader utan nytta för enskilda fastighetsägare:

Det kommer krävas stora kommunala investeringar i infrastruktur. Området ska försörjas med vägar, vatten och el samtidigt som risken för översvämningsskador på omkringliggande fastigheter ökar. Den privata exploatören är tänkt att tjäna på kommunens "investeringar", men omkringliggande grannar kommer tvingas att betala.

Värdeminskningen på fastigheterna blir substantiella. Därtill kommer en ökad känslighet för kraftiga regn, beroende på minskad vattenupptagning på Hallaberget. Det kommer att ge ökade belastningar på dräneringar och öka risken för vattenskadorna hela vägen ner till lägsta punkt.

Omkringliggande grannar kommer att lida ekonomisk skada

Överklagansgrund 5, missvisande underlag:

Bildunderlag i samrådsmaterial är undermåligt. Det är idag enkelt och billigt att skapa mycket naturtroga bilder på en tänkt etablering i rätt miljö. Det underlag som visas i samrådshandlingarna är undermåligt, alldeles för knapphändigt och dessutom missvisande till projektets fördel.

Det går inte att bortse från att bildunderlaget verkar vara medvetet undermåligt för att undvika kritik. Rimligen skall berörda parter erbjudas bra bildmaterial i de perspektiv som de kommer att möta byggnationen.

Samrådet kan inte anses fullgjort när underlaget som visas är missvisande och långt under modern standard för kommunikationsmaterial.

Överklagansgrund 6, oattraktivt dyrt boende:

Idén bakom att bebygga Hallaberget är att locka ekonomiskt starka personer att betala oproportionerligt mycket för boendet, med anledning av att det byggs i levande natur. *Tankefelet är, att för att bygga tvingas man ödelägga lejonparten av alla naturvärden.* Kvar blir bara några träd i skuggan av hus, rakt i Doggys vindriktning.

Det troligaste är att intresset för lägenheterna inte motsvarar förväntningarna och att de blir till spöklägenheter.

Överklagansgrund 7, biologisk mångfald

Det värsta är att den här tankegraden gör att djur, fåglar och pollinatörer som berikar Vårgårda berövas sina barnkammare. Samtidigt försvinner en fauna- och florastig för att återpopulera andra områden i samhället.

Vart tog idén om "den gröna staden" vägen?

Förvaltningens kommentar:

Samråd 2 avser endast ett mindre område i norr som inkluderats i planen i samband med att ett nytt planförslag håller på att tas fram. Endast synpunkter som specifikt gäller dessa delar kommenteras här. Ett reviderat planförslag kommer att sändas ut i sin helhet på en andra granskningsrunda, troligen under hösten, vilket innebär en ny möjlighet att komma in med synpunkter som berör hela planförslaget.

9. Fastighetsägare Fasanen 6 (2025-07-16)

Hänvisar till kopia av yttrande från fastighetsägare Järpen 5.

Jag vill med detta meddelande stämma in i Alf Petterssons överklagan på nybygget på Hallaberget.

Området har gått igenom ett generationsskifte i flera bostäder och vi är nu många barnfamiljer som bor i anslutning till Hallaberget och har det som grönområde att leka i, både när barnen är i förskola och på deras fritid. Förutom mindre skog och lekmöjligheter kommer det bli mer trafik på våra gator som gör det mindre tryggt för våra barn. Det här bygget kommer försämra livskvalitén för oss barnfamiljer avsevärt och tankarna på att flytta från Vårgårda har redan dykt upp p.g.a. av den här byggnationen.

Förvaltningens kommentar:

Se kommentar till förgående yttrande.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Bygg- och miljöenheten

Sabina Talavanić
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson
Arkitekt MSA