



Diarienum: 2015-525

Upprättad: 2016-01-27

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Kv. Björkängen

Vårgårda tätort, Västra Götaland

Handläggning

Handläggning av planen sker med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. Planförslaget, 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.

Sammanfattning

Under samrådstiden har 7 remissinstanser, 37 berörda fastighetsägare samt 2 övriga framfört synpunkter/erinringar. Utöver dessa har 407 personer skrivit under ett upprop mot planerna för kv. Björkängen. Två av yttrandena från remissinstanser inkom försent och kommer ej att beaktas.

Sammanfattning av inkomna synpunkter:

Synpunkterna har bl.a. berört:

- Befintligt grönområde
- Utformning av föreslagen bebyggelse
- Trafik
- Dagvatten
- Geoteknik

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

- Geoteknisk utredning har tagits fram och redovisats i planbeskrivningen.
- E-området har utökats.
- Parkområdet i sydöst har breddats.
- Trafiksituationen har redovisats utförligare i planbeskrivningen.
- Planbestämmelse har införts som säkerställer att träd som tas ner ersätts på annan plats inom planområdet.
- Planbestämmelse som begränsar byggnadsytan för hus med minst tre våningar har justerats.
- Högsta tillåten höjd har under vissa omständigheter ökats till fem våningar, så att mer av grönområdet kan sparas.
- Största tillåten bruttoarea har ökats.
- Byggrätten för komplementbyggnad i sydväst har begränsats närmast grannfastigheterna.

Inkomna yttranden

Remisspart	Utan synpunkter	Med synpunkter	Svar datum
1. Räddningsförbundet			
2. Rådet för pensionärer och personer med funktionsnedsättning			
3. Lantmäterikontoret Alingsås		X	2015-09-30
4. Länsstyrelsen		X	2015-10-13
5. Trafikverket		X	2015-10-12
6. Vattenfall Eldistribution		X	2015-09-18
7. TeliaSonera Skanova	X		2015-10-01
8. Bygg- och miljöenheten/miljö			
9. Posten i Vårgårda			
10. Polismyndigheten i VG		X	2015-10-19
11. Västtrafik		X	2015-09-25
12. Vårgårda bostäder AB			
13. Lokala Hyresgästföreningen Vårgårda		X	2015-10-16
14. Vårgårda Ångfabrik			
15. Pema Radiosystem AB			
16. Seths Antenn och Teleteknik			

17. Vårgårda Köpmannaförening			
Berörda fastighetsägare till			
18. Poppelns 5		X	2015-10-12
19. Oxbäret 2		X	2015-10-12 2015-10-14
20. Nyponet 3		X	2015-10-13 2015-10-14
21. Enen 2		X	2015-10-13
22. Poppelns 3		X	2015-10-14
23. Björnbäret 4		X	2015-10-14
24. Björnbäret 3		X	2015-10-14
25. Björnbäret 5		X	2015-10-14
26. Lövängen 2		X	2015-10-14
27. Lövängen 3		X	2015-10-14
28. Lövängen 5		X	2015-10-14
29. Lövängen 7		X	2015-10-14
30. Lövängen 9		X	2015-10-14
31. Lövängen 10		X	2015-10-14
32. Lövängen 11		X	2015-10-14
33. Lövängen 12		X	2015-10-14
34. Lövängen 15		X	2015-10-14
35. Lövängen 16		X	2015-10-14
36. Lövängen 17		X	2015-10-14
37. Lövängen 18		X	2015-10-14
38. Lövängen 19		X	2015-10-14
39. Lövängen 22		X	2015-10-14
40. Lövängen 24		X	2015-10-14
41. Lövängen 25		X	2015-10-14
42. Lövängen 26		X	2015-10-14
43. Nyponet 1		X	2015-10-14
44. Nyponet 2		X	2015-10-14
45. Nyponet 4		X	2015-10-14
46. Oxbäret 1		X	2015-10-14
47. Poppelns 1		X	2015-10-14

48. Poppeln 2		X	2015-10-14
49. Poppeln 4		X	2015-10-14
50. Poppeln 6		X	2015-10-14
51. Rönnen 5		X	2015-10-14
52. Smultronet 5		X	2015-10-14
53. Vinbäret 4		X	2015-10-14
54. Vinbäret 5		X	2015-10-14

Övriga			
55. Folkpartiet		X	2015-10-12
56. Boende på Rödhakegatan 2		X	2015-10-13
57. Undertecknare av uppprop mot planerna för Björkängen.		X	2015-10-14

Synpunkter inkomna under samrådtiden

Yttranden med synpunkter återges i sammandrag samt kommenteras nedan. De två yttranden som kom in försent (10 och 13) återges ej.

3. Lantmäterikontoret Alingsås (LM)

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankarta med bestämmelser

Område (g) för att eventuellt bilda gemensamhetsanläggning för tillfart m.m. saknas i plankartan. Om LM ska bilda gemensamhetsanläggning med stöd av detaljplanen ska beteckningen (g) finnas med.

Fastighetsbeteckningen Skövde 2:74 går inte att hitta på plankartan.

Planbeskrivningen

I stycket Fastighetsrättsliga frågor/Fastighetsbildning nämns olika åtgärder inom fastighetsbildning. Stycket kan utvecklas mer om vem som ska ta initiativet till att ansöka om, samt bekosta, de olika förrättningsåtgärderna.

Förvaltningens kommentar:

Då det är oklart hur området kommer att bebyggas och upplåtas, och därmed om en gemensamhetsanläggning behövs, används inte beteckningen (g). Av samma skäl preciseras inte vem som ansöker om och bekostar olika fastighetsrättsliga åtgärder. Detta avses fastställas i exploateringsavtal. Fastighetsbeteckningen Skövde 2:74 har satts ut på samtliga kartor.

4. Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera en prövning

Hälsa och säkerhet – geoteknik

Byggnader på upp till fyra våningar tillåts i planområdets centrala delar. Utifrån ett stabilitetsperspektiv saknas en beskrivning av markens egenskaper och en analys som visar huruvida marken klarar en belastning på 40 kPa, med hänsyn till risken för bärighetsbrott. Kommunen behöver visa att föreslagen exploatering är möjlig.

Synpunkter i övrigt

Trafik

Kommunen bedömer att planen endast medför en obetydlig trafikökning i området. Kommunen behöver visa hur man kommit fram till detta.

Förvaltningens kommenterar:

Kommunen har tagit fram en geoteknisk utredning som bilagts planhandlingarna. Planbeskrivningen har förtydligats utifrån denna. Utredningen har utgått från att tillkommande bebyggelse har upp till fyra våningar. Vid senare avstämning med geoteknisk konsult framkom att även fem våningar höga hus är möjliga inom utrett område, förutsatt att pålning sker. Angående trafik, se kommentar till Trafikverket.

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

Planområdet ligger ca 200 meter öster om väg 1910 (Stockholmsvägen) som har en skyltad hastighet på 50 km/h och trafikerades 2013 av 2331 fordon/dygn, varav 174 lastbilar. Fasangatan förbinder planområdet med väg 1910 via befintlig anslutning. Detaljplanens behovsbedömning anger att trafikmängden endast bedöms öka försumbart inom och omkring planområdet. Effekterna bedöms som i stort sett likvärdiga med dagens förhållanden. Det bör framgå hur man kommer fram till denna slutsats.

Planförslaget behöver kompletteras med uppgifter om det ökade transportbehov som den föreslagna exploateringen förväntas medföra och hur det bedöms påverka det statliga vägnätet.

Förvaltningens kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med ovan redovisade uppgifter om Stockholmsvägen, samt förväntat antal tillkommande bilresor på Fasangatan som ett genomförande av planen bedöms medföra. Siffrorna rörande Fasangatan har tagits fram med Trafikverkets trafikstringsverktyg. Resultatet har låg osäkerhet. Antal tillkommande bilresor är enligt denna prognos 47/dygn exklusive nyttotrafik. Den befintliga bebyggelsen som nås via Fasangatan beräknas ge 307 bilresor/dygn exklusive nyttotrafik. Den tillkommande bebyggelsen beräknas alltså ge en trafikökning på ca 15% (persontrafik) vid anslutningen till Stockholmsvägen. Eftersom nyttotrafiken i området i hög grad torde vara samma som idag avseende antalet resor (post-, sopbil, etc får snarare utökade turer än fler) blir ökningen av den totala trafiken troligen något lägre. Tabellerna 5-15 och 5-19 i VGU indikerar vilken typ av korsning som är lämplig med avseende på tillgänglighet respektive trafiksäkerhet. Med ovan redovisade värden uppräknade med 15% för att inkludera nyttotrafik, uppnås såväl god tillgänglighet som god trafiksäkerhet med den typ av korsning som finns idag.

6. Vattenfall Eldistribution AB (Vattenfall)

Vattenfall har 10 kV och 0,4 kV markkablar inom planområdet som ej är inmätta. Vidare finns en nätstation. För 10 kV-kabeln yrkas ett u-område med en bredd på minst fyra meter om kabeln ligger inom kvartersmark. För nätstationen yrkas ett E-område på 8x8 meter. Det horisontella avståndet mellan nätstation och brännbar byggnadsdel ska vara minst fem meter, samt ett fritt utrymme för betjäning på minst ett par meter runt stationen. I alternativ 1 ligger en komplementbyggnad för nära nätstationen.

Förvaltningens kommentar:

E-området har utökats och planförslaget har justerats efter samråd med Vattenfall. 10-kV-kabeln hamnar utanför kvartersmark.

11. Västtrafik

Västtrafik ser positivt på åtgärder som ökar tryggheten för oskyddade trafikanter, som anläggning av GC-vägar, samt vill påminna om vikten av trygga, tillgängliga och tydliga GC-vägar till och från deras hållplatser.

Förvaltningens kommentar:

GC-vägnätet mellan det aktuella området och Vårgårda station är av god kvalitet.

18-54, 56. Fastighetsägare och boende enligt tabell ovan.

Ägarna till sex av de berörda fastigheterna har inkommit med yttranden. Utöver dessa har ägarna (inklusive två av de som skrivit egna yttranden, de med två datum i tabellen ovan) till 33 av de berörda fastigheterna inkommit med ett gemensamt yttrande. Då yttrandena innehåller likartade synpunkter återges de tillsammans, uppdelade i dessa synpunkter. Även yttrande från en boende på Rödhakegatan 2 ingår.

Informationsmötet som hölls 2014-02-24 meddelades bara vissa av de berörda fastighetsägarna. De synpunkter som kom fram nonchalerades av kommunen.

Förvaltningens kommentar:

Informationsmötet låg utanför den egentliga planprocessen, därmed fanns inga formella krav på hur det skulle arrangeras. Förutom de brev som skickades direkt till kringboende annonserades mötet i Alingsås Tidning. Mötet hade som syfte att samla in synpunkter på utformningen av framtida bebyggelse, inför kommande detaljplanearbete. Att området ska bebyggas var redan beslutat i och med att det ingår i det av kommunen antagna bostadsförsörjningsprogrammet.

Området är för litet för att ha betydelse för kommunens bostadsförsörjning. Man borde bygga på andra platser med bättre läge och/eller där det går att bygga mer.

Förvaltningens kommentar:

Kommunens bostadsförsörjningsprogram innehåller flera exploateringsområden av varierande omfattning, läge och typ. Fullt utbyggda ger de tillsammans åtskilliga bostäder. Kommunen anser att flera mindre områden utspridda inom tätorten är att föredra framför ett större som skulle hamna utanför tätorten där det saknas utbyggd infrastruktur, service och kollektivtrafik, och med större avstånd till Vårgårda centrum.

Befintlig detaljplan bör fortsätta gälla. Området är bra som det är och många har bosatt sig där p.g.a. dess nuvarande karaktär.

Förvaltningens kommentar:

Att en stad (eller stadsdel) inte förändras med tiden är knappast önskvärt eller ens möjligt. Det väsentliga är att förändringen sammantaget är positiv. Kommunen bedömer att det är viktigt att få fram nya bostäder samt variera områdets enahanda bostadsutbud. Genom att komplettera med andra bostadstyper möjliggörs att folk i området kan bo kvar vid ändrade levnadsförhållanden (hemifrånflytt, skilsmässa, ålderdom, etc.). Förvaltningen bedömer att karaktären i bostadsområdet i sin helhet inte förändras även om grönområdet bebyggs så som planförslaget medger. Det kommer även fortsättningsvis att upplevas som grönt och luftigt.

Grönområdet användes mycket förr när det fanns fler barn i området. En generationsväxling pågår och snart finns det återigen lika många barn som tidigare. Då behövs grönområdet likaväl som när gällande plan antogs. Att fotbollsmålen har tagits ner bidrar till att grönområdet inte används så mycket idag.

Förvaltningens kommentar:

Gällande detaljplaner är från 1973 respektive 1976 och präglas av den tidens stadsplaneideal. Det förutsattes att man hade bil, vilket möjliggjorde en gles bebyggelse med mycket grönytor. Idag vill man komma bort från bilberoende till förmån för gång, cykling och kollektivtrafik. Det förutsätter en tätare bebyggelse med kortare avstånd. Då det finns fullgoda alternativ för lek och andra aktiviteter inom rimligt avstånd (se nästa punkt) bedömer förvaltningen att aktuella delar av grönområdet är lämpligt att bebygga. Grönområdet hade använts i liten utsträckning under flera års tid då fotbollsmålen togs ner.

Det finns inga bra alternativ till grönområdet inom acceptabelt avstånd.

Förvaltningens kommentar:

För bollspel och annat som kräver större ytor finns gräsytan mellan Björkhyddans förskola och Kesbergskolan. Den är omgiven av bostadsbebyggelse åt två håll som garanterar en viss uppsikt. Den ligger ca 500 meter från Björkängen och nås via GC-banor utan korsande biltrafik. Mindre gräsytor kommer att finnas kvar i området, bl.a. mot kv. Lövängen. Från viadukten under Fasangatan når man skogen i Fagrabo efter ett hundratal meter på GC-väg utan korsande biltrafik. En planbestämmelse säkerställer att de träd som vid exploatering tas ner och/eller skadas ersätts med samma antal träd på annan plats inom planområdet, vilket skulle kunna skapa nya dungar.

Höghus passar inte in i området.

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen bedömer att femvåningshus mycket väl kan passa in i området förutsatt att de utformas som slanka volymer som placeras centralt i området, och att en del av de höga björkarna går att bevara. Planbestämmelsen som avser reglera skalan hos eventuella högre hus har skärpts. Högsta tillåten höjd har ökats till fem våningar under vissa omständigheter (se planbestämmelser på plankartan).

Ny bebyggelse i grönområdet kommer att förstöra utsikten för de befintliga villorna och även ge färre soltimmar på deras uteplatser. Detta kommer att sänka värdet på fastigheterna.

Förvaltningens kommentar:

Att utsikten försämras i den grad som är fallet vid Björkängen bedöms vara en ringa olägenhet som man måste acceptera som boende i en tätort. P.g.a. de befintliga björkarna i grönområdet är det tveksamt om solförhållandena försämras med ny bebyggelse. Hur som helst räknas också detta som en ringa olägenhet. Eventuell påverkan på fastighetspriserna hos befintlig bebyggelse beaktas ej vid detaljplanering.

Trafiken kommer att öka markant i området.

Förvaltningens kommentar:

Procentuellt sett ger 33 nya bostäder en inte obetydlig trafikökning. Men i absoluta tal rör det sig om en ringa ökning på en idag måttligt trafikerad väg (Fasangatan). Gatans dimensioner tillåter utan vidare den trafikökning som planen förväntas ge upphov till, utan att betydande olägenheter uppstår. Se även kommentar till Trafikverket.

Om mark i grönområdet hårdgörs ökas trycket på befintligt dagvattensystem, vilket redan är ansträngt. Nuvarande träd i dungen absorberar vatten, om dessa tas ner leder detta till att dagvattensystemet ansträngs ytterligare.

Förvaltningens kommentar:

Vid nybyggnation ställs krav på lokalt omhändertagande av dagvatten, d.v.s. befintligt dagvattensystem kommer normalt sett ej att beröras av en exploatering av grönområdet. Träd som tas ner ska ersättas med nya.

25. Folkpartiet

Bostadsbyggande i det aktuella området överensstämmer med kommunens intentioner att skapa attraktiva och centrala bostadsområden. Vid ianspråktagande av grönområden är det naturligt att kringboende upplever en försämring av sitt eget boende. Därför bör exploateringen vara försiktig med hus i 1-2 våningar som ansluter till befintlig bebyggelse. Därför bör alternativ 2 inte komma ifråga. Det ska finnas tydliga anvisningar i detaljplanen om att så många träd som möjligt ska bevaras och att skyddet av dem säkerställs t.ex. med vite för träd som skadas under byggtiden.

Förvaltningens kommentar:

Se svar till berörda fastighetsägare.

57. Undertecknare av upprop mot planerna för Björkängen.

407 personer boende framför allt i närområdet och tätorten, men också i andra delar av Vårgårda kommun och kringliggande kommuner, har undertecknat ett upprop mot planerna på att bebygga delar av grönområdet inom det aktuella planområdet.

SAMHÄLLSBYGGNAD
Bygg- och miljöenheten

Sabina Talavanić
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson
Arkitekt MSA