



Diarienum: 2022-000359

Upprättad: 2022-09-06

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Mjölaren 15 m.fl.

Vårgårda tätort, Västra Götaland

Handläggning

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

Planförslaget, som är upprättat 2022-03-08, har varit utställt under tiden 2022-04-07 – 2022-05-04 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 2022-04-07.

Sammanfattning

Under samrådstiden har åtta yttranden inkommit från remissinstanser och ett från berörda sakägare.

Sammanfattning av inkomna synpunkter:

Synpunkterna har bl.a. berört:

- MKN för vatten
- Trafikbuller
- Vibrationer
- Dagvattenhantering
- Bebyggelsens omfattning och skala

Ändringar som gjorts av planförslaget efter samrådet är:

- Planbestämmelse som reglerar utrymningsväg har införts på plankartan
- Planbestämmelse om markföreningar är inte längre administrativ
- Vibrationsutredning har tagits fram och planbestämmelse om vibrationer har införts på plankartan
- Planbestämmelse om dagvatten har justerats om E-område
- Stycket ”Avtal” i planbeskrivningen har kompletterats
- Dagvattenutredning har kompletterats
- Bullerutredning har reviderats
- Stycket ”Avfallshantering” i planbeskrivningen har kompletterats

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 (2022-04-29, kompl. 2022-05-01)

Räddningstjänsten har följande synpunkter på planen:

- Insatstid till området understiger tio minuter vilket innebär att räddningstjänsten kan utgöra den alternativa utrymningsvägen med både bärbar stegutrustning och hävare. Räddningstjänsten önskar medverka i den kommande bygglovsprocessen i syfte att påverka den alternativa utrymningsvägen. Räddningstjänsten önskar, ej krav enligt BBR, att den alternativa utrymningsvägen inte utgörs av bärbar stegutrustning eller hävare.
- Räddningstjänsten bedömer att ingen farlig verksamhet finns i närheten som kan påverka berörda fastigheter.
- I detaljplaneunderlaget, avsnittet om risker, beskrivs att Västra stambanan, farlig godsled, passerar planområdet på ca 75 meters avstånd. Vidare beskrivs även en kvantitativ riskanalys för kvarteret Hyvlaren som är beläget på ca 50 meters avstånd. Räddningstjänsten har inget att erinra angående farligt godsleden.
- I detaljplaneunderlaget, avsnittet om föreslagen bebyggelse, beskrivs hur tillfartsvägarna inom fastigheterna planeras. Räddningstjänsten anser att avståndet mellan byggnadernas angreppspunkter och räddningsfordonets uppställningsplats ska understiga 50 meter i

enlighet med BBR 5:721. Om avståndet 50 meter överskrids ska tillfartsvägar dimensioneras som räddningsväg:

- Ska vara skyltad
 - Ska vinterväghållas
 - Ska ansluta i närheten till byggnadens gatuadress
 - Fri vägbredd 3,0 meter
 - Fri portalbredd 3,5 meter
 - Fri höjd 4,0 meter
 - Högsta längd lutning 8 %
 - Högsta tvärfall 2 %
 - Minsta vertikalradie 50 meter
 - Bärförmåga i bjälklag finns i avdelning C, kap 1.1.1., 11 § i EKS
 - Svepradien, 12,0 meter, ska vara hinderfri från 1,5 meter över mark till 4,0 meter över mark
- I detaljplaneunderlaget, avsnittet om teknisk försörjning, beskrivs att brandposter ska anordnas med ett största avstånd om 150 meter och ett flöde på minst 20 liter/sekund. Räddningstjänsten har inget att erinra om detta.

Förvaltningens kommentar:

Räddningstjänsten kommer att kontaktas under bygglovsprocessen för en dialog om utrymningsvägar. Även placering av uppställningsplatser kan tas upp vid en sådan dialog. Gatorna mellan de tre kvarteren uppfyller Räddningstjänstens krav på tillfartsvägar. Vid behov skulle även passager in på gårdarna kunna utformas enligt dessa krav. Övriga synpunkter noteras.

2. Lantmäteriet (2022-05-03)

Yttrandet inkluderar ett utdrag ur plankartan som ej återges här.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Markanvisningsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal ska upprättas, men inget mer anges om innehållet. Något oklart om exploateringsavtal blir aktuellt eftersom kommunen äger marken inom planområdet. Normalt förhandlas exploateringsavtal fram under planprocessen och undertecknas innan planen antas.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap 33 § 3 st. men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriet (LM) vara konkret kring:

- Vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst på karta)
- Vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- Vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- Åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som åtagandet omfattar
- Om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- Om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Om förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen är det tillräckligt att kommunen:

- Redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal
- Redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla
- I planbeskrivningen redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen
- Tydliggör att de villkor, m.m., som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan).

Illustration stämmer inte med planbestämmelserna

På illustrationskartan är föreslagen bebyggelse redovisad som i flera fall verkar strida mot planbestämmelsen e1000 avseende största bruttoarea (BTA). Det blir missledande att illustrationen strider mot vad planen tillåter. Exempelvis är byggnad med figurnummer 2 ca 800 kvm där planen tillåter högst 500 kvm BTA. *Hänvisar till illustration som ej återges här.*

Kombination enskild + allmän kvartersmark

I planen förekommer en kombination av allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt byggande) och enskild kvartersmark. Användningen Vårdcentral betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark, till vilken hör inlösenregler. Enligt 6 kap 13 § PBL har kommunen rätt att lösa in sådan mark som ska användas till annat än enskilt byggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs utan enbart för de enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både kommunen och fastighetsägaren begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen i möjligaste mån skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, exempelvis genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden. Om förhållandena är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och bedömer att eventuella problem med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Man skulle kunna förtydliga om de områden som ligger inom allmän platsmark avses överföras till exempelvis Skövde 1:16 och 28:1.

Grundkarta

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen och för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka planläggningens förutsättningar.

Halverad tomt i äldre tomtindelning inte ok

I planbeskrivningen nämns en tomtindelning som berör Mjölaren 4. Lantmäteriet kan inte se denna i fastighetsregistret men vill ändå påtala att planområdesgränsen för den nya planen måste anpassas till fastighetsindelingsbestämmelserna så att den inte dras rakt igenom vad som är bestämt att bli en fastighet enligt äldre tomtindelning. Om så ändå görs är rättsläget oklart om vad som gäller och det finns risk för problem vid framtida fastighetsbildning.

Förvaltningens kommentar:

Stycket "Avtal" i planbeskrivningen har kompletterats i enlighet med rekommendationer i yttrandet. Tidsplan upprättas i samband med att marköverlåtelseavtal tecknas. När det gäller vårdbyggnaden, kvarter C, kommer byggstart troligen ske omgående efter att planen vunnit laga kraft. Rivning av befintlig byggnad och därefter byggnation av övriga kvarter kommer att ske först efter att ny vårdbyggnad är klar.

Exploateringsavtal är ej aktuellt. Illustrationen stämmer, men skalstocken var felaktig och har korrigerats. Efter dialog med Boverket bedömer kommunen att eventuella problem med att kombinera enskild och allmän kvartersmark är små och att fördelarna med en mer flexibel användning överväger. Inga fastighetsregleringar avses genomföras av blivande allmän platsmark. Förvaltningen har inför samrådet bedömt att grundkarta och fastighetsförteckning fortfarande är aktuella. De kommer att uppdateras senast inför antagandet av planen. Planområdesgränsen följer gränslinjerna som fastställs i tomtindelningen, och torde därför inte komma i konflikt med denna. Övriga synpunkter noteras.

3. Länsstyrelsen (2022-05-03)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen förtätar bebyggelsen i centrala lägen i tätorten. Dock kvarstår att klarlägga hantering av dagvatten för att säkerställa uppfyllandet av miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten, samt förekomsten av vibrationsproblematik i planområdet. Justeringar av utredningar samt införande av bestämmelser på plankartan behövs även för att säkerställa en god bebyggd miljö med avseende på hälsa och säkerhet. Med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden bedömer Länsstyrelsen att frågor som berör hälsa och säkerhet behöver lösas samt att vissa frågor gällande dagvattenhanteringen behöver förtydligas. I annat fall kan ett antagande av planen komma att prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)

Länsstyrelsen finner det dock inte uteslutet att:

- Miljö kvalitetsnormer riskerar att inte följas
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Miljö kvalitetsnormer för vatten

I planbeskrivningen redogörs för både yt- och grundvattenförekomsten samt respektive status. Kommunen bedömer att MKN för vatten följs men

Länsstyrelsen saknar en redogörelse och argument baserade på konkreta fakta som i sin tur visar på MKN följs. Dagvattenutredningen redogör för en dagvattenanläggning som ska fördröja 175 m³ för att kunna hantera dagvattenflödet ut från planområdet. Dagvattenanläggningen är dock inte dimensionerad med fokus på rening av dagvatten och följande av MKN. Till nästa skede behöver dagvattenutredningen kompletteras med föroreningsberäkningar samt med mer utvecklade resonemang kring dagvattenanläggningarnas reningsfunktion.

Hälsa och säkerhet/vibrationer

Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande angående vibrationer (*se nedan*). Länsstyrelsen delar Trafikverkets bedömning och anser att en vibrationsutredning behöver tas fram till nästa skede.

Hälsa och säkerhet/farligt gods

Till planen hörande kvalitativ riskanalys tar stöd av en kvantitativ riskanalys som tidigare utförts för detaljplanen för Hyvlaren 5 m.fl. Slutsatsen är att en barriär behöver finnas som motverkar att vätska rinner in på området och att befintlig perrong och naturlig symmetri uppfyller detta krav. Vidare behöver utrymning bort från farligt godsled finnas. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning men anser att möjlighet till utrymning bort från järnvägen behöver säkerställas på plankartan.

Råd enligt PBL och MB

Skyfall

Kommunen skriver att flödesvattnet vid kraftigare regn tillfälligt kan fördröjas på de hårdgjorda ytorna utan risk för skada på fastigheterna och att kvartersmarken lutar svagt mot Parkgatan som via Industrigatan har god avrinning mot Kyllingsån. Även planens eventuella påverkan på området utanför planområdet bör beaktas och redogöras för.

Buller

Trafikverket är tveksam till om rätt trafikering för tåg har använts i bullerutredningen, och anser att det måste säkerställas att rätt underlag används. Länsstyrelsen instämmer i detta. Om bullernivåerna är underskattade till följd av felaktigt underlag kan någon form av bullerskyddsåtgärd behövas för att klara trafikbullerförordningens krav.

Dagvatten

Kommunen bör till nästa skede redogöra för hur drift och underhåll av dagvattenanläggningarna kommer att ske, samt ansvarsfördelning.

Förorenad mark

Den miljötekniska markundersökningen påvisar att det förekommer föroreningar inom planområdet. I planbeskrivningen beskrivs vilka åtgärder som behöver vidtas för att få bukt med problemet. Länsstyrelsen anser att föroreningssituationen under befintliga byggnader behöver undersökas i samband med rivning då denna inte är känd i dagsläget. En planbestämmelse säkerställer att nödvändiga åtgärder vidtas innan startbesked ges. Planbestämmelsen redovisas som administrativ bestämmelse, men detta begrepp finns inte längre i Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan. Istället bör egenskapsbestämmelsen ”a” användas.

Behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Kommunen har bedömt att genomförande av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna bedömning. Således behöver inte en MKB tas fram.

Förvaltningens kommentar:

Dagvattenutredningen har kompletterats med föroreningsberäkningar och beskrivning av skyfallspåverkan utanför planområdet. Kommunen kommer att sköta driften av dagvattenanläggningarna, detta har tagits in i planbeskrivningens genomförandedel. Angående vibrationer, trafikbuller och utrymning bort från farlig godsled, se kommentar över yttrande från Trafikverket. Planbestämmelsen rörande markföroreningar redovisas på plankartan som egenskapsbestämmelse. Övriga synpunkter noteras.

4. Trafikverket (2022-05-03)*Trafikalstring*

Trafikverket ser positivt på kommunens planer för bostäder med närhet till service, skola och kollektivtrafik. Härigenom kan man minska bilberoendet och nå mål om minskad klimatpåverkan. Kommunen bedömer att planen medför en trafikalstring på ca 500 fordon/dygn, samt redovisar beräknad trafikökning på de gator där Trafikverket är väghållare och bedömer att god tillgänglighet respektive trafiksäkerhet erhålls vid anslutningarna till Centrumgatan och Parkgatan. Trafikverket gör ingen annan bedömning.

Förslag på förändrad utformning GATA

När kommunen har tagit över huvudmannskapet avser de förändra Centrumgatans sektion. Som underlag till planen har förslag till gatusektioner för Centrumgatan, Parkgatan och Allégatan tagits fram (*PM översyn gatusektioner, Ramböll 2021-02-19*). Trafikverket kommer, trots pågående ärende om övertagande av väghållning för aktuella gator, att studera detta förslag då gatorna i nuläget har statlig väghållning. Dessa synpunkter kommer i efterhand. Trafikverket accepterar inte att gator med statlig väghållning planläggs som GATA. Frågan kommer därför bevakas i nästa skede och bedömas utifrån dåvarande väghållarskap.

Buller och vibrationer

Trafikverket är tveksam till om rätt trafikering för tåg ligger till grund för till planen hörande bullerutredning. Trafikverket uppmanar därför kommunen att säkerställa att följande siffror används i utredningen (*yttrandet innehåller tabell med siffror som ej återges här*). Järnvägen ligger ca 70 meter från planområdet och Trafikverket har inventerat bostäder i närområdet där markvibrationer har påvisats. Trafikverket anser att risk för vibrationer inom planområdet behöver utredas. Om förekomst över 0,4 mm/s vägd RMS vid fler än fem tillfällen per natt (ÅDT) påvisas, ska detta hanteras i planen.

Risk

I till planen hörande riskanalys presenteras följande åtgärder:

- ”Barriär ska finnas som hindrar att vätska rinner in på området. Förslag på barriär kan vara: vall, dike eller plank som är tätt i nederkant. COWI bedömer att befintlig perrong och naturlig geometri uppfyller detta krav.”
- ”Utrymning bort från farlig godsled (Västra stambanan) ska vara möjlig.”

Plankartan saknar planbestämmelse avseende utrymning enligt riskanalys. kommunen bör se över plankartans reglering avseende denna fråga.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för planen med åtgärdsförslag för dagvattenhantering inom planområdet. Förslagen innebär att dagens förhållanden inte försämrats, utan snarare förbättras. Trafikverket bedömer därmed att dagvattenfrågan är tillräckligt hanterad utifrån ett väghållarperspektiv.

MSA-ylor för riksintresse kommunikationer och CNS-utrustning

Trafikverket bedömer, mot bakgrund av de reglerade höjderna i detaljplanen, att ingen flyghinderanalys behöver göras avseende MSA-ytorna för

riksintressena Landvetter och Trollhättans flygplatser. Luftfartverkets CNS-utrustning befaras inte heller påverkas.

Sammantagen bedömning

- Trafikverket återkommer med synpunkter på ”PM översyn gatusektioner”
- Kommunen behöver se över ingångsvärdena i bullerutredning avseende tågtrafikering
- Kommunen behöver göra en bedömning av påverkan från tågtrafiken avseende vibrationer
- Riskfrågan behöver hanteras i linje med riskanalys avseende utrymning
- Trafikverket accepterar inte användningen GATA för vägar där Trafikverket är vägghållare
- Trafikverket befarar ingen påverkan på MSA-ytor och Luftfartsverkets CNS-utrustning

Förvaltningens kommentar:

Vårgårda kommun och Trafikverket har påbörjat en formell process för att Vårgårda kommun ska ta över det statliga vägnätet inom tätorten, i vilket Parkgatan och Centrumgatan ingår. Då dessa gator avses få karaktär av stadsgata snarare än genomfartsled, bedömer förvaltningen att användningen GATA bör användas. Den del med användningen GATA som ligger utmed Centrumgatan ligger en bra bit innanför den faktiska körbanan och GC-vägen. Delen med GATA utmed Parkgatan ligger på den befintliga trottoaren och lämnar även här körbanan utanför. Förvaltningen anser att det inte är rimligt att temporärt planlägga området som VÄG, när detta knappast har någon praktisk betydelse för säkerhet och framkomlighet på det statliga vägnätet, för att senare tvingas göra ändringar i en relativt ny detaljplan.

En vibrationsutredning har tagits fram som visar att det inte behöver vidtas några åtgärder inför nybyggnation för att dämpa vibrationer från väg- och järnvägstrafik. Uppmätta vibrationer ligger med god marginal under 0,4 mm/s. En planbestämmelse har införts på plankartan som säkerställer att föreslagen bebyggelse inte utsätts för vibrationer som överskrider 0,4 mm/s. Bullerutredningen har uppdaterats med från Trafikverket erhållna siffror för tågtrafik. Bullernivåerna blir aningen lägre med de nya siffrorna, både vid fasad och i gårdsmiljön. En planbestämmelse som säkerställer att utrymning

bort från farlig godsled har införts på plankartan. Övriga synpunkter noteras.

5. Vattenfall Eldistribution AB (2022-04-27)

Yttrandet inkluderar en kartbild som ej återges här.

Vattenfall har anläggningar inom planområdet; högspänningsmarkkablar, lågspänningsmarkkablar och transformatorstation. Kablarnas lägen i bifogade kartor är osäkert och därför måste personal mäta in kablar på plats genom s.k. ledningsanvisning.

Det har föreslagits ett E-område i östra delen av området. Därmed måste befintlig transformatorstation med kablar flyttas, vilket Vattenfall accepterar. En planbestämmelse anger att byggnader inom E-området får vara högst tre meter. Eftersom det finns transformatorstationer som är högre än tre meter vill Vattenfall att bestämmelsen tas bort.

Vattenfall ser ett bekymmer med dagvattenhantering på PARK-marken intill E-området. Det bör inte finnas möjligheter att placera dagvattenanläggningar (dammar) närmare än 5 meter från transformatorstation.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla säkerhetsavstånd enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet. Flytt/förändringar av befintliga anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploitör. Vattenfall ansvarar för den lokala elnätsförsörjningen inklusive nyanslutningar.

Förvaltningens kommentar:

Planbestämmelsen avseende byggnadshöjd inom E-område kvarstår oförändrad efter dialog med Vattenfall. Planbestämmelsen som tillåter dagvattenhantering på allmän platsmark har justerats så att dagvattenhantering ej är tillåtet inom fem meter från E-område. Övriga synpunkter har noterats.

6. Skanova AB (2022-04-12)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet. 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:

Eventuell flytt av teleanläggningar kommer att genomföras enligt ovan.

7. Bygg- och miljö/Miljö (2022-04-19)

Avfall

Under hösten 2020 beslutade regeringen om nya övergångsregler för förordning om producentansvar för förpackningar. Detta innebär bl.a. att kraven på tillståndspliktiga insamlingssystem börjar gälla den 1 januari 2023. Med den förväntade kommande lagstiftningen om kvartersnära insamling beträffande förpackningsavfall vore det bra om planen tar höjd för att den sopsorteringsstation som idag finns 300 meter bort möjligtvis inte uppfyller kravet ”kvartersnära”, och inte heller säkert finns kvar i nuvarande utformning. Miljöenhetens råd är att i detaljplanen avsätta yta för miljöbod eller motsvarande som möjliggör att kvartersnära insamling kan tillgodoses.

Dagvatten

Som en del av dagvattenhanteringen föreslås att ledningar avlastas genom lokal infiltration. Fastigheten har samtidigt konstaterats förorenad med bl.a. fyllnadsmassor och kvicksilver. En lösning med infiltration förutsätter att dagvattnet inte tränger igenom förorenade massor. Om så ändå sker riskerar slutsatsen att MKN för grundvattenförekomsten inte påverkas vara felaktig. I underlaget saknas koppling mellan dagvattenhantering och den miljötekniska markundersökningen. Båda underlagen verkar ha tagits fram utan samordning. Miljöundersökningens slutsatser om lämpliga åtgärder riskerar bli felaktiga, och lämplig plats för infiltration möjligen direkt olämplig. Från vad som går att utläsa planeras infiltration att göras där s.k. djupa fyllnadsmassor har påträffats. Miljöenhetens råd är att i detaljplanen antingen reglera totalt borttagande av fyllnadsmassor och förorenade massor i anslutning till dagvatteninfiltration, eller förlägga infiltrationen där det inte förekommer förorening.

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen bedömer att kvartersnära insamling av förpackningar är möjlig genom föreliggande planförslag. Planbeskrivningen har

reviderats så att det framgår att detta ska möjliggöras. Vid anordnande av dagvattenanläggningar ska marken provtas på samma sätt som vid övrig byggnation/markanordnande. Det är främst i det översta lagret av fyllnadsmassor, 0 – 1 meter, som föroreningarna har påträffats, varför det sannolikt inte är nödvändigt att ta bort djupt liggande fyllnadsmassor. Om föroreningarna även förekommer på större djup upptäcks detta vid provtagningen, och ytterligare fyllnadsmassor tas bort. Föroreningarna utgörs av relativt stabila ämnen med liten benägenhet att sprida sig till grundvattnet, undantaget rödfyr. Fyllnadsmassor som innehåller rödfyr ska tas bort i sin helhet.

8. Västtrafik (2022-04-27)

Västtrafik ser positivt på utbyggnad i anslutning till befintlig kollektivtrafik. Planområdet är lokaliserat i direkt anslutning till Vårgårda station som är kommunens knutpunkt för buss- och tågtrafik. Detta möjliggör pendling och fritidsresor med tåg och buss, vilket skapar förutsättningar för hållbara resvanemönster. Det är därför viktigt att säkerställa trygga gång- och cykelvägar till och från planområdet, så att gång och cykel är ett transportalternativ till hela eller delar av resan. Västtrafik anser att planförslaget inte innebär några förändrade förutsättningar för kollektivtrafiken.

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen bedömer att trygga gång- och cykelvägar till och från planområdet finns/kommer tillskapas genom planförslaget. Övriga synpunkter har noterats.

Sakägare

9. Fastighetsägare Vinkeln 2 (2022-04-28)

Yttrandet innehåller två skisser som ej återges här.

Vårt hus är uppbyggt på ett sätt så att fönster och de flesta rum vetter mot Smedjegatan och Centrumgatan. Vi vill börja med att vi välkomnar utvecklingen av Vårgårda! Samhället växer, vilket är glädjande, men det ställer även till det! Intrång, stölder, inbrottsförsök – anmälningar finns hos polisen. Bara i vintras två stölder på en månad. Video finns och vid ett tillfälle användes även kniv för att nå stöldföremålet. Samhällsutvecklingen påverkar vår ekonomi negativt p.g.a. alla förluster, samt att vi behövt skaffa

kameraövervakning och nu planerar för ett enklare staket eftersom vår mur är otillräcklig.

Buller och avgaser

Vi har två sovrum på bottenvåningen mot Smedjegatan och det är inte många meter till bilvägen/Smedjegatan. Att trafiken har ökat på Smedjegatan märker vi redan idag, och skulle därför vilja att gatan enkelriktas. Enligt era prognoser förväntas trafiken öka till tre gånger så mycket som nu.

Vibrationer

Vårt hus vibrerar när tåg passerar med hög hastighet, särskilt nattetid. Vi är osäkra på om huset kommer att klara av bygg- och rivningsarbeten i närheten. Det nya bygget vid Coop orsakade enormt buller och vibrationer vid exempelvis packningsarbete. Vi kontaktade ansvariga och de gjorde en besiktning på plats hemma hos oss. Noteringar finns hos utföraren. När den gamla biografen revs var det samma sak. Kommunen kontaktades, det blev hembesök, noteringar bör finnas. När vi planerade att lägga om golvet på balkongerna upptäckte vi stora sprickor i betongen. Det finns inga noteringar om det i besiktningsprotokollet från husköpet.

Möjlighet att använda båda balkongerna samt övriga rum på övervåningen samt ljusintag

Detaljplaneförslaget är utformat så att vi inte kan vistas på någon av balkongerna eller sitta i soffan i vardagsrummet eller i TV-rummet på övervåningen eftersom den nya byggnaden är väldigt nära! Redan den befintliga vårdcentralen är väldigt nära. Men eftersom vi vill att Vårgårda växer kan vi kompromissa på vissa punkter enligt följande förslag:

- **Befintlig vårdcentral.** Delen med tandläkare ligger väldigt nära vårt hus. Att bygga en våning till ovanpå skulle vara en betydande olägenhet för oss, då båda balkongerna blir oanvändbara, samt vardagsrum och TV-rum på övervåningen ligger väldigt nära den nya byggnaden. Absolut nej till två våningar där tandläkaren ligger!
- **Den ”nya” vårdcentralen.** Tillbygge med tre våningar kommer att begränsa ljusintaget mycket för vårt hus. Vi har bara en sida med fönster på vårt hus. Förslag att ersätta trevåningsdelen med två våningar och ta bort byggnadsdelen parallell med Smedjegatan helt.
- **Hus mot Parkgatan 4 vån s.** Hus med fyra våningar ska ersättas med tre. Samma motivering som ovan.
- **Buller, säkerhet, avgaser, vår miljö.** Också en betydande olägenhet för oss. Vi har två sovrum på bottenvåningen, alla fönster mot Smedjegatan, nära körbanan, inte många meter. Trafiken och antalet

personer som rör sig i området kommer att bli ca fyra gånger mer än idag. Även ambulans planeras. Vi vill att det planeras ett staket mellan oss och bilvägen/Smedjegatan. För att ”spara” på bilvägen kan möjligheten att placera staketet på vår mur diskuteras. Smedjegatan ska vara enkelriktad! Vi går ut direkt på bilvägen från bostaden och redan idag märker vi att ett övergångsställe eller dylikt är nödvändigt för att på ett säkert sätt korsa Smedjegatan.

- **Vibrationer, buller i samband med bygg- och rivningsarbete.** Vi vill att detta utreds. Vi har granskat utförda utredningar och kan se att denna fråga inte är utredd. Vi vill att huset får sensorer för att mäta vibrationer, buller, mm.
- **Bygg- och rivningstider.** En av oss jobbar bara på natten och en på natten ibland. All bygg och rivning sker på dagtid när vi sover. Det har varit besvärligt vid tidigare tillfällen. Hur kan man underlätta för oss nu?

Sammanfattning

- Befintlig vårdcentral, tandläkaredelen, kvarstår som envåningsbyggnad, alternativt tas bort helt
- Den nya vårdcentralen är i två våningar samt utan byggnadsdel parallell med Smedjegatan, alternativt i en våning parallellt med Smedjegatan
- Huset mot Parkgatan är i tre våningar i stället för fyra
- Smedjegatan enkelriktas med övergångsställe eller liknande
- Staket mellan oss och bilvägen/Smedjegatan av säkerhetsskäl
- Vibration och buller ska utredas inklusive sensorer under bygg- och rivningsarbete

Förvaltningens kommentar:

Planförslaget följer i stora drag upplägget i Planprogram för Vårgårda centrum (antaget av Kommunfullmäktige 2019-08-14 § 153). Planprogrammet är ett strategiskt dokument som visar på hur Vårgårda ska utvecklas till en attraktiv småstad genom förtätningar i centrum. Det aktuella planförslaget redovisar en något glesare bebyggelse utmed Smedjegatan, jämfört med planprogrammet.

Förvaltningen bedömer att de byggnader som möjliggörs genom planförslaget inte innebär en betydande olägenhet för fastigheten Vinkeln 2 avseende insyn och skuggning. Den nya bebyggelsen avses utformas så att den norra delen, som möter befintlig villabebyggelse, anpassas till denna och upplevs som luftig och förhållandevis

småskalig. Det nordvästra kvarteret (bostäder) hamnar ca en meter framför huset på Vinkeln 2, i övrigt tillåts endast komplementbyggnader rakt söder om huset på Vinkeln 2. Det är mer än 15 meter som minst mellan huset på Vinkeln 2 och närmaste föreslagna byggnad, vilket är jämförbart med Kungsgatans bredd i höjd med Murartorget. Planförslaget kommer att ge ökad insyn mot Vinkeln 2, men inte i större omfattning än vad som bedöms som acceptabelt i centrum av Vårgårda tätort. Skuggningen av Vinkeln 2 bedöms öka något, framför allt vintertid då solen står lågt.

Den förväntade trafikökningen är hög procentuellt sett, men går från en mycket låg nivå till en fortsatt låg nivå jämfört med andra likvärdiga gatumiljöer. Merparten av den tillkommande trafiken kommer att ledas in på den föreslagna gårdsgatan söder om Vinkeln 2, och passerar därför inte entrén till Vinkeln 2. Förvaltningen bedömer att det inte behövs något övergångsställe på platsen. Vidare gör den planerade ambulansinfarten att trafiken inte kan enkelriktas på Smedjegatan. Den förväntade trafikmängden är dessutom så låg att den inte motiverar en enkelriktning av gatan.

Vad gäller vibrationer, buller och arbetstider under rivning och byggnation behandlas dessa frågor inte i detaljplaneskedet, utan kommer att tas upp vid bygglovsprövningarna för de olika kvarteren. Även behovet av staket mellan Vinkeln 2 och Smedjegatan kommer att utredas vidare vid framtida bygglovsprövningar.

Sammantaget bedömer förvaltningen att miljön vid Vinkeln 2 kommer att påverkas av planförslaget genom ökad insyn, skuggning och trafik, men att inget av detta, enskilt eller tillsammans, innebär en betydande olägenhet. I de centrala delarna av en tätort ska man kunna acceptera ett visst mått av insyn, skuggning och trafik i boendemiljön. Övriga synpunkter noteras.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Bygg- och miljöenheten

Sabina Talavanic´
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson
Arkitekt MSA