



Detaljplan för Mjölnaren 15 m.fl.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Denna planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

Utredningar:

- Bullerutredning (Akustikforum, rev 2022-06-17)
- Riskanalys (COWI AB, 2020-12-04)
- Dagvattenutredning (Vara Markkonsult AB, rev 2022-06-14)
- Geoteknisk utredning (Mitta AB, 2021-06-30)
- Gatuutredning (Ramböll, 2021-02-19)
- Miljöteknisk markundersökning (Mitta AB, 2022-02-10)
- Vibrationsutredning (FTK AB, 2022-06-27)

Planprocess

Planen upprättas med utökat förfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900). Utökat förfarande ska användas då en föreslagen detaljplan:

- Inte är förenligt med översiktsplanen eller Länsstyrelsens granskningsyttrande, eller
- Är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller
- Kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (5 kap 7 § PBL)

Då planen medför en relativt stor exploatering i centralt läge i Vårgårda tätort, bedöms den ha stort intresse för allmänheten. Därför handläggs planen med utökat förfarande.

Innehållsförteckning

| | |
|---|----------|
| Inledning..... | 5 |
| Planens syfte och huvuddrag: | 5 |
| Bakgrund..... | 5 |
| Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Mb | 5 |
| Plandata..... | 5 |
| Tidigare ställningstaganden..... | 6 |
| Översiktsplan | 6 |
| Planprogram för Vårgårda centrum | 6 |
| Kommunala beslut | 7 |
| Gällande detaljplan | 7 |
| Gällande tomtindelning | 7 |
| Riksintressen | 7 |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan | 7 |
| Förutsättningar och förändringar | 8 |
| Natur och kultur..... | 8 |
| Mark och vegetation | 8 |
| Geoteknik..... | 8 |
| Vatten..... | 8 |
| Förorenad mark | 9 |
| Radon | 10 |
| Fornlämningar..... | 10 |
| Bebyggelseområden | 10 |
| Befintlig bebyggelse..... | 10 |
| Föreslagen bebyggelse | 10 |
| Befintlig service och verksamheter | 12 |
| Föreslagen service och verksamheter..... | 12 |
| Friytor12 | |
| Gator och trafik | 12 |
| Befintligt gatunät | 12 |
| Föreslaget gatunät..... | 13 |
| Parkering..... | 14 |
| GC-vägnät..... | 14 |
| Kollektivtrafik..... | 15 |
| Transporter | 15 |
| Tillgänglighet..... | 16 |
| Teknisk försörjning..... | 16 |
| Vatten och avlopp | 16 |
| Dagvatten..... | 16 |
| El och tele | 17 |
| Fjärrvärme..... | 17 |
| Avfallshantering | 17 |

| | |
|---|-----------|
| Störningar | 17 |
| Buller 17 | |
| Vibrationer..... | 18 |
| Risker18 | |
| Räddning och utrymning..... | 19 |
| Genomförande | 19 |
| Organisatoriska frågor | 19 |
| Tidsplan | 19 |
| Genomförandetid | 19 |
| Huvudmannaskap, ansvarsfördelning | 19 |
| Avtal 20 | |
| Fastighetsrättsliga frågor | 20 |
| Markägande | 20 |
| Fastighetsbildning | 20 |
| Servitut..... | 21 |
| Tekniska frågor | 21 |
| Gatunät | 21 |
| Vatten och avlopp | 22 |
| El och tele | 22 |
| Fjärrvärme..... | 22 |
| Ekonomiska frågor | 22 |
| Planekonomi | 22 |
| Medverkande tjänstemän | 22 |

Inledning

Planens syfte och huvuddrag:

Planen syfte och huvuddrag är att:

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

Bakgrund

Kvarteret Mjölaren ligger vid stationsområdet i Vårgårda centrum. Placeringen utgör ett strategiskt och attraktivt läge för både verksamheter och boende som har goda möjligheter att pendla. I kvarteret ligger i dagsläget lokaler för bl.a. vårdcentral och folktandvård, som Västra Götalandsregionen hyr av kommunen. Dessa behöver renoveras eller ersättas med nya. Förvaltningen bedömer, utifrån kommunens centrumutvecklingsprogram, att det är lämpligast att riva befintliga lokaler och bygga nya. Detta skulle möjliggöra en betydande höjning av exploateringsgraden, tillskapa nya bostäder och verksamhetslokaler, samt ge högre stadsbyggnadskvaliteter i området.

Planarbetet har initierats av Samhällsbyggnad/Bygg- och miljö efter dialog med Västra Götalandsregionen, som tagit fram en programillustration avseende vårdcentral, mm.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Mb

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en, från allmän synpunkt lämplig, användning av mark- och vattenresurser enligt miljöbalken. Inga riksintressen eller områden med särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten berörs av den planerade förändringen av markanvändningen inom planområdet.

Plandata

Planområdet är beläget i Vårgårda centrum, mellan Parkgatan, Centrumgatan, Smedjegatan och bostadskvarteret Mjölaren 11. Området utgörs av befintlig vårdbyggnad, mindre grösytor kring denna, och en parkeringsplats. Arean är ca 1,0 ha. Marken ägs av Vårgårda kommun.

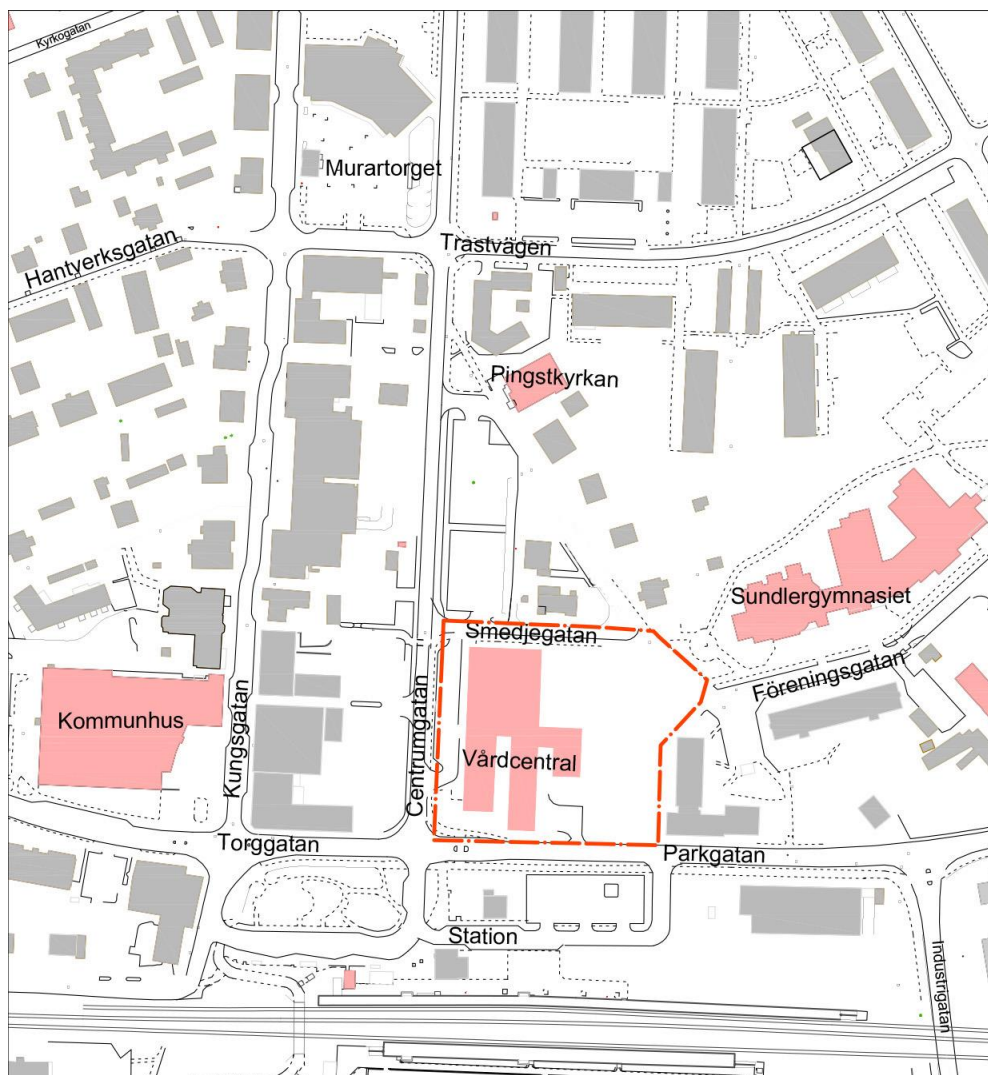


Bild 1. Orienteringskarta. Planområdet innanför röd punktstreckad linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Vårgårda kommun, antagen 2006-06-07 KF § 43, samt fördjupad del av översiktsplan för Vårgårda tätort, antagen 1998, anger Centrum som markanvändning inom planområdet. Detta bedöms stämma överens med planförslaget. Framtagande av ny fördjupad översiktsplan för Vårgårda tätort pågår, och även i detta anges markanvändning inom det aktuella planområdet som Centrum.

Planprogram för Vårgårda centrum

Planprogram för Vårgårda centrum, antaget av KF 2019-08-14 § 153, har som intention att utveckla nuvarande glesa centrum till en attraktiv småstad. Det aktuella planområdet behandlas som ett delområde i planprogrammet. Planförslaget överensstämmer huvudsakligen med detta vad gäller innehåll och utformning av bebyggelse.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2020-09-30 § 200 i uppdrag åt Samhällsbyggnad/ Bygg- och Miljö att upprätta detaljplan för det aktuella området.

Gällande detaljplan

Detaljplaner som delvis berörs är:

- Kungsgatan – Centrum IV, laga kraft 1983-04-22. På berörd del anger planen kvartersmark för allmänt ändamål.
- Gymnasieskola, laga kraft 1995-12-11. På berörd del anger planen kvartersmark för samlingslokal och parkering.
- Skövde Backgården 1:64, laga kraft 1978-09-07. På berörd del anger planen allmän platsmark för gata.
- Stationsområdet, laga kraft 1994-01-10. På berörd del anger planen allmän platsmark för huvudgata.

Berörda detaljplaner upphör att gälla inom den aktuella detaljplanens planområde, när denna vunnit laga kraft, men fortsätter gälla utanför planområdet.

Gällande tomtindelning

För fastigheten Mjölaren 4 gäller tomtindelning för kv. Mjölaren, laga kraft 1952-05-29, akt nummer 15-VÅS-374. Denna upphör att gälla inom planområdet då aktuell detaljplan vinner laga kraft.

Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen. Västra stambanan som utgör ett riksintresse för kommunikation ligger som närmast ca 70 meter från planområdet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms inte medföra en så betydande miljöpåverkan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken krävs. Länsstyrelsen gör samma bedömning. Underlag för undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram inom ramen för planarbetet.

Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Området är i stort sett helt platt. Förutom ett par mindre gräsytor är planområdet bebyggt eller hårdgjort.

Geoteknik

I samband med planen har det tagits fram en geoteknisk utredning (Mitta AB, 2021-06-30).

De övre metrarna av jordlagren består av friktionsjord, medan det på större djup troligen finns ett inslag av kohesionsjord och mellanjord. Även fyllning förekommer som överlagrar den naturliga jordarten. Grundvattennivån har kontrollerats i två punkter och ligger på ca 3,5 respektive fem meter under markytan. Ingen stabilitetsproblematik bedöms föreligga med hänsyn till områdets geoteknik och topografi.

Jorden i de övre jordlagren bedöms ej som sättningsbenägen. Eftersom det är troligt att det på större djup finns finare jordar, samt ett lerskikt på tio meters djup, bör sättningar verifieras när grundläggningsnivå och laster är fastställda. Grundläggning kan utföras ytligt om acceptabla sättningar erhålls. Det bedöms som fördelaktigt om källare planeras då grundvattenytan ligger relativt djupt. Grundläggning kan ske på frostskyddad nivå på sulor alternativt förstyvad bottenplatta på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning.

Vid schaktning är slänthlutningen beroende av en mängd parametrar och bör anpassas till rådande förhållanden på platsen. Schaktning under grundvattenytan bedöms ej som trolig, men om detta ändå sker kan åtgärder behöva vidtas.

Vatten

Planområdet ligger inom grundvattenförekomst Algutstorp-Horla (SE643591-132214) för vilken miljö kvalitetsnormer för vatten gäller. Grundvattenförekomsten är även skyddad som dricksvattenförekomst enligt artikel 7 i vattendirektivet (2000/60/EG). Grundvattnet har en god kemisk och kvantitativ status.

Planområdet avvattnas till ytvattenförekomsten Kyllingsån –myningen i Säveån till Lillån och Änsån sammanflöde vid Landa (SE643816-132483) för vilken miljö kvalitetsnormer för vatten gäller. Ekologisk status är måttligt god och kemisk status är ej god.

Grund- och ytvattenförekomsternas status bedöms inte försämrats och miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte överskridas genom planförslaget (se vidare stycket ”dagvatten”).

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts för planområdet (Mitta AB, 2021-04-22, kompletterad 2022-02-10). Av denna framgår att det genom tiderna har funnits fler olika verksamheter inom planområdet, bl.a. förråds- och verkstadsbyggnader i de norra delarna, samt en transformatorstation.

Fyllnadsmassor bestående av främst grusig sand förekommer i hela området, mestadels med ett djup av 1 – 2 meter, men djupare på vissa ställen. I fyllnadsmassorna har PAH, PCB och metaller (koppars, bly, kvicksilver, krom och zink) påträffats. Föroreningarna har främst påträffats i nivåerna 0-0,5 meter under markytan, men även 0,5-1,0 meter, och det går inte att utesluta att de även förekommer på större djup. Föroreningar har inte påträffats i den naturligt lagrade jorden.

Fyllnadsmassorna bedöms vara av heterogen karaktär, varför föroreningarna inte har kunnat avgränsas. Föroreningssituationen under befintliga byggnader har inte klarlagts. Ledningsnätet inom området bedöms kunna innehålla kvicksilverförorening (p.g.a. tandläkarmottagning).

Utifrån genomförda undersökningar bedöms inga föroreningar förekomma i grundvattnet. Grundvattennivån är relativt djup (2,2 - 3,6 meter under markytan) vilket minskar risken för föroreningar från fyllnadsmassorna inom området.

Vissa av föroreningarna (bly, kvicksilver, PAH-H, PCB och i någon mån barium) i fyllnadsmassorna bedöms utgöra en oacceptabel risk för människors hälsa. Dessa behöver åtgärdas för att möjliggöra känslig markanvändning inom planområdet och därmed ett genomförande av detaljplanen.

Riskreducerande åtgärder som föreslås är att det befintliga ledningsnätet grävs upp och att kringliggande jordmassor provtas med avseende på kvicksilver. Vidare behöver delar av fyllnadsmassorna avlägsnas, framför allt i den övre nivån 0 - 1,0 meter. Detta kan med fördel ske i samband med exploatering (inklusive rivning av befintlig bebyggelse).

Kompletterande provtagning och miljökontroll ska utföras i samband med avhjälpandeåtgärderna för att säkerställa att all förorening avlägsnas. Förutsatt att marken åtgärdas i enlighet med markundersökningen, bedöms den som lämplig för föreslagen markanvändning. En planbestämmelse säkerställer att nödvändiga åtgärder vidtas.

Radon

Marken inom planområdet är angiven som normalradonmark (Markradonundersökning inom Vårgårda tätort, 1990). Vid framtagande av Detaljplan för Hyvlaren 5 m.fl., laga kraft 2019-12-03, gjordes radonmätningar i två punkter på ca 150 respektive ca 300 meters avstånd öster om det aktuella planområdet. Även dessa mätningar visade på normalradonmark. Byggnader ska därför uppföras med radonskydd.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Vårdbyggnad i ett plan från 1970-talet som blivit tillbyggd vid ett par senare tillfällen. Byggnaden utgörs av tre flyglar i varierande längd som länkas med ett centralt kommunikationsstråk. Fasader i gult tegel och valmade tegeltak. Entréer mot Centrumgatan, i övrigt tillbakadragen från omgivande gator.



Bild 2. Befintlig vårdcentralbyggnad från korsningen Centrumgatan – Parkgatan.

Föreslagen bebyggelse

Planområdet föreslås bebyggas med bostäder, vårdlokaler och verksamhetslokaler. Bebyggelsen bildar tre mindre kvarter som ges ett enhetligt uttryck mot omgivningen, se bild 3.

Mot Parkgatan och Centrumgatan föreslås bebyggelse i större skala som utformas som ett slutet kvarter. Mot Smedjegatan hålls skalan ner och bebyggelsen blir mer öppen som anpassning till angränsande villakvarter. Totalt bedöms ca 50 – 60 bostäder, 2 600 kvm (BTA) vårdlokaler och 1 000 kvm (BTA) övriga verksamhetslokaler tillskapas.

Kvarter sydväst: Bebyggelsen föreslås placeras i u-form så att det skapas en bullerskyddad innergård i norr. Husen avses få 3 – 5 våningar, där den högsta delen markerar korsningen Centrumgatan/Parkgatan. Entréer bör vara genomgående. Totalt bedöms ca 30 – 35 bostäder och ca 1000 kvm (BTA) verksamhetsyta tillskapas. En planbestämmelse säkerställer att bottenvåningen innehåller verksamheter. Planen möjliggör kontorsverksamhet som alternativ till bostäder. Tillfart och avfallshantering avses ske via gårdsgatan.

Kvarter nordväst: Bebyggelsen föreslås fördelas på en byggnad i tre plan utmed Centrumgatan och i två plan utmed Smedjegatan. En innergård tillskapas i sydöst. Entréer bör vara genomgående. Totalt bedöms ca 20 – 25 bostäder tillskapas. Planen möjliggör att bostäderna ersätts av verksamhetslokaler i bottenplanet och/eller kontorsverksamhet i hela byggnaden. Tillfart och avfallshantering avses ske via gårdsgatan.

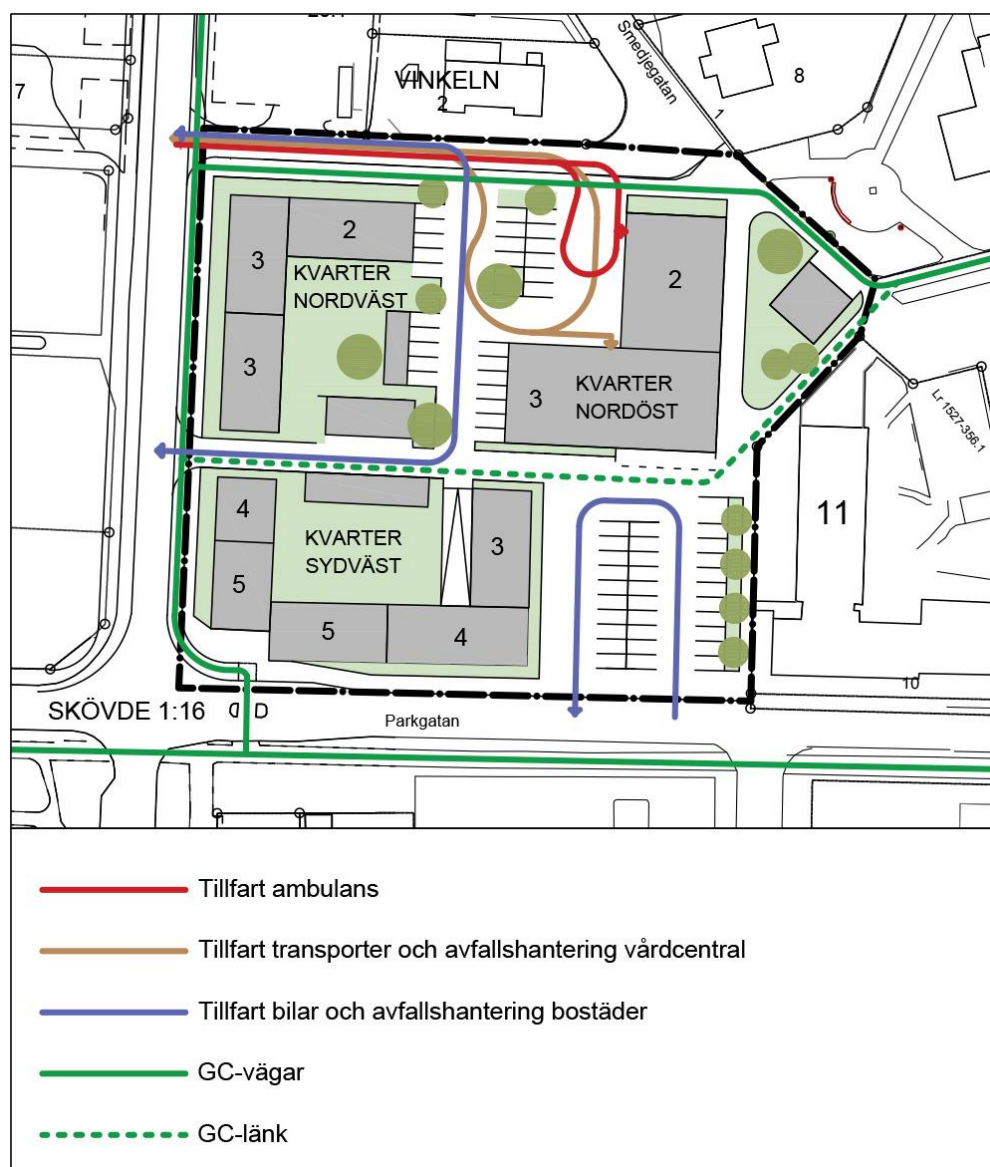


Bild 3. Kvartersindelning, tillfart och cykelvägar.

Kvarter nordöst: Bebyggelsen föreslås bilda ett L, med tre våningar mot söder och två våningar mot norr. P.g.a. dess funktion som vårdbyggnad tillåts en husbredd på upp till 17 meter. En gård bildas mot nordväst. Huvudentré ska orienteras mot torget i söder. Planbestämmelser säkerställer att byggnadens nockhöjd hålls nere och att takfoten ingenstans överskrider tillåten byggnadshöjd. Ambulansintaget nås från gården med in- och utfart från Smedjegatan. Transporter och avfallshantering avses ske från gården med infart direkt från Smedjegatan och utfart via gårdsgatan väster om kvarteret. Totalt bedöms ca 2 600 kvm (BTA) verksamhetsyta tillskapas.

Befintlig service och verksamheter

Vårdcentral, folktandvård, apotek, barnmorskemottagning.

Föreslagen service och verksamheter

Utöver nuvarande verksamheter (vårdcentral, folktandvård, apotek, barnmorskemottagning) möjliggörs kontor och centrumverksamhet såsom handel, restauranger, mm.

Friytor

I planområdets sydöstra del föreslås att ett torg med parkering anordnas. Det öppnar upp kvarteret mot Parkgatan och stationsområdet och avses fungera som angöring för besökande till vårdcentral och övriga verksamheter i området. Då torget får ett väl synligt läge emot stationsområdet föreslås det utformas med särskild omsorg för att upplevas som representativt och gediget. Parkeringsfunktionen bör integreras så att den inte dominerar torgets uttryck.

I nordöst föreslås en mindre park anordnas mellan föreslagen vårdbyggnad och biblioteket/gymnasiet. Parken är tänkt att samordnas med platsbildningen väster om biblioteket, utanför planområdet, och förtydliga de idag något odefinierade ytorna och stråken kring biblioteket/gymnasiet.

Gator och trafik

Befintligt gatunät

Centrumgatan utgör en av tätortens genomfarter. Trafikverket är vägghållare. Utmed planområdet trafikerades Centrumgatan 2019 av 3740 fordon/dygn varav 220 lastbilar. Trafiken förväntas öka till ca 5 300 fordon/dygn till år 2040.

Parkgatan utgör, tillsammans med Industrigatan, en av tätortens genomfarter (väg 1910). Trafikverket är vägghållare. Utmed planområdet trafikerades Parkgatan 2019 av 3940 fordon/dygn varav 200 lastbilar. Trafiken förväntas öka till ca 5 350 fordon/dygn till år 2040.

Trafikökningen på Centrumgatan och Parkgatan förväntas bli större än Trafikverkets trafikuppräkningsstal på 1 % per år p.g.a. kommande exploateringar enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram.

Smedjegatan är en lokalgata som uppskattas ha ca 50 fordon/dygn. Trafikmängden förväntas, genom planens genomförande, öka till ca 180 fordon/dygn till år 2040. Samtliga gator inom och runt planområdet har en skyltad hastighet på 50 km/h.

Föreslaget gatunät

Centrumgatans (VÄG; genomfartsväg) sektion föreslås ändras på sikt, efter att kommunen tagit över huvudmannskapet för Centrumgatan, men detta är inte en förutsättning för att genomföra aktuell detaljplan. Planen är anpassad till den nya sektionen, men går också tillämpa utifrån dagens förhållanden. Den del av den framtida gatusektionen som ingår i planområdet utgörs av en tre meter bred zon på kvartersmark för planteringar och entréer samt en två meter bred trottoar. Därefter följer, utanför planområdet, 2,5 meter cykelbana, 6,1 meter körbana, 2,5 meter planteringar och kantparkeringar, tre meter trottoar och tre meter entré- och planteringszon på kvartersmark. Den föreslagna gatusektionen visas i plan på illustrationskartan. Ett PM har tagits fram som bl.a. behandlar Centrumgatans sektion (Ramböll, 2021-02-19).

Utmed Parkgatan (VÄG; genomfartsväg) föreslås en två meter bred zon på kvartersmark för planteringar och entréer följt av en tre meter bred trottoar fram till befintlig körbana, som bildar plangräns i söder. Körbanan kan på sikt komma att smalnas av som en hastighetsdämpande åtgärd, genom breddning av grönytan på sydsidan, men detta ingår inte i plangenomförandet utan kräver att kommunen är huvudman för Parkgatan.

Smedjegatan (GATA1; lokaltrafik) bibehålls i nuvarande form men föreslås få 30 km/h som högsta tillåtna hastighet.

En L-formad gårdsgata (GATA2; gårdsgata) genom planområdet föreslås anordnas som tillfart för bostäder, vårdcentralens personalparkering, transporter, avfallshantering, mm. Den förbinder Centrumgatan med Smedjegatan.

Föreslagen bebyggelse beräknas ge ett tillskott på upp till ca 500 fordon/dygn, inklusive nyttotrafik. 180 av dessa kommer från bostäderna (beräknat på 3 bilresor/bostad/dygn för flerbostadshus och upp till 60 bostäder). Övriga, ca 320, kommer från verksamhetslokalerna (beräknat på 1000 kvm verksamhetsyta och 2 600 kvm vårdlokaler). Siffran är framtagen m.h.a. Trafikverkets trafikstringsverktyg.

Trafiken från bostäder och personal i verksamheterna förväntas tillsammans uppgå till ca 250 fordon/dygn, varav hälften bedöms ansluta Centrumgatan via Smedjegatan och hälften via gårdsgatan. Resterande 250 fordon/dygn förväntas utgöras av kunder/besökare till verksamheterna. Dessa ansluter Parkgatan vid parkeringen på torgytan.

Ovan redovisade trafikmängder för 2040 ger enligt VGU (2004:80) god tillgänglighet och god trafiksäkerhet vid anslutningarna vid Centrumgatan respektive Parkgatan.

Parkering

Parkering ska i första hand lösas på respektive fastighet. Enligt Parkeringsnorm för Vårgårda kommun (antagen av KF 2010-08-22 § 93) ska det i det aktuella området finnas 0,8 p-plats/ny bostad i flerbostadshus, 10 p-plats/1000 kvm för vårdlokaler och 15 p-platser/ 1000 kvm för detaljhandel/kontor.

Kvarter sydväst: parkering för bostäderna, 24 – 28 p-platser, föreslås anordnas i ett underjordiskt garage. Alternativt kan garage anordnas i gatuplan under en upphöjd gård. Tillfart från gårdsgata norr om kvarteret. Parkering för verksamhetslokalerna, 15 p-platser, föreslås anordnas på parkeringen på torget.

Kvarter nordväst: parkering för bostäderna, 16 – 20 p-platser, föreslås anordnas på innergården inom åtta meter från gårdsgatan. Alternativt kan parkering lösas i underjordiskt garage. Tillfart från gårdsgata söder och öster om kvarteret.

Kvarter nordöst: parkering för vårdlokalerna, 26 p-platser, föreslås anordnas dels på innergården, dels på parkeringen på torget. Platserna på innergården avses användas främst av personal, medan besökare hänvisas till parkeringen på torget. Tillfart från gårdsgata norr om kvarteret respektive från Parkgatan.

Parkeringen på torget i sydöst får separat in- respektive utfart till Parkgatan.

Sydväst om kvarter nordöst redovisas ett mindre trafikområde (T; trafikområde). Det föreslås användas som parkering, ca 7 platser, som kan tas i bruk/hyras vid behov av boende och/eller personal inom planområdet.

GC-vägnät

GC-väg finns utmed Centrumgatans östsida i direkt anslutning till planområdet. Denna ansluter till GC-väg utmed Parkgatans sydsida via ett övergångsställe där gatorna möts. Vidare finns GC-väg inom planområdet utmed Smedjegatan som via Föreningsgatan förbinder Centrumgatan med Allégatan. Via dessa GC-vägar nås ett flertal målpunkter inom tätorten såsom centrum, stationen, skolområdet, Kesbergsområdet, mm.

Den befintliga GC-vägen i planområdets östra kant avses omvandlas till gångbana eftersom det saknas övergångsställe som ansluter till GC-vägen utmed Parkgatans sydsida. Se bild 4. I stället blir det möjligt att cykla genom kvarteret via park, torg och gårdsgata, och på så vis nå Centrumgatan nära övergångsstället. Se bild 3, "GC-länk".

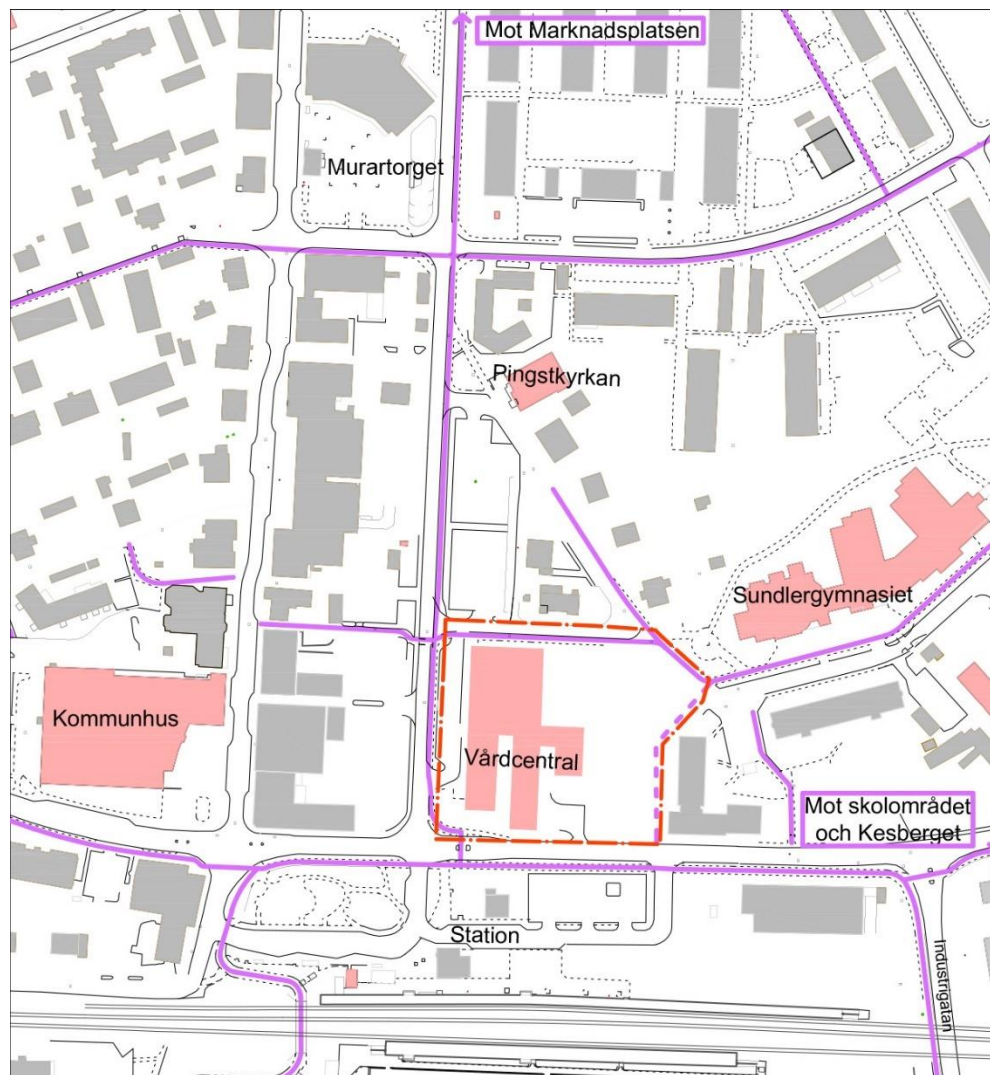


Bild 4. GC-karta med målpunkter. Lila heldragen linje redovisar befintlig GC-väg, lila streckad linje redovisar GC-väg som föreslås omvandlas till gångbana.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till stationsområdet som är Vårgårdas knutpunkt för buss- och järnvägstrafik för resor inom och utanför kommunen.

Transporter

Transporter och angöring (vid flytt, ambulansutryckningar, mm) till föreslagen bebyggelse avses ske från lokalgata via gård/parkering.

Tillgänglighet

I samband med nybyggnad ska kvarteretsmarken utformas så att tillgänglighet uppnås för personer med funktionsvariation i den omfattning som krävs enligt gällande BBR-normer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tillkommande byggnader ska anslutas till kommunalt VA. VA-ledningar finns i Smedjegatan och Parkgatan, samt en förgrening i Centrumgatan. Det nordvästra kvarteret föreslås anslutas till befintlig servis i Centrumgatan, det nordöstra kvarteret till ny servis i Smedjegatan och det sydvästra kvarteret till ny servis i Parkgatan.

Inom planområdet ska brandposter anordnas med ett största avstånd på 150 meter och ett flöde på minst 20 liter/sekund.

Dagvatten

En dagvattenutredning (Vara Markkonsult, 2021-02-24) har tagits fram för planområdet.

Dagvatten avleds från området idag via två grenar av det kommunala dagvattennätet till Kyllingsån och vidare till Sävån. Avledningen sker utan rening och fördröjning. Den östra grenen klarar endast ett tvåårsregn, den västra ett tioårsregn.

Dagvattenflödet bedöms endast öka marginellt efter planens genomförande. P.g.a. kapacitetsbristen i det kommunala dagvattensystemet, och för att uppnå en viss rening av vattnet, ska dagvattenflödet fördröjas inom planområdet.

Planområdets geologi möjliggör att en del av dagvattnet infiltreras. I utredningen föreslås därför att en kombination av infiltrations- och fördröjningsmagasin anläggs på allmän platsmark under parkeringen i sydöst, till vilka dagvattnet leds i lokala ledningar från varje kvartersdel. Magasinen ska kunna ta om hand om ett så kallat 20-årsregn (beräkningar utförda enligt Svenskt Vatten P110), vilket erfordrar en total fördröjningsvolym på 175 m³. I dagvattenutredningen föreslås att fördröjningsmagasinet utgörs av totalt 430 dagvattenkassetter (1200x600x600 mm).

Viktigt att provtagning av marken sker där magasinen anläggs så att inte gränsvärden för markföroreningar överskrids där vattnet infiltreras. De översta jordlagren utgörs av fyllnadsmassor som kan behöva avlägsnas i sin helhet beroende på resultat av provtagning.

Vid kraftigare regn än ett 20-årsregn kan flödesvattnet tillfälligt fördröjas på de hårdgjorda ytorna på kvartersmark. Kvartersmarken lutar svagt mot Parkgatan som via Industrigatan har god avrinning mot Kyllingsån. Förutsatt att gatorna i närområdet är försedda med kantstenar bör vattnet inte rinna in på kringliggande tomter.

Den föreslagna markanvändningen bedöms orsaka måttliga föroreningshalter i dagvattnet. Fördröjningsmagasinen ska därför utformas så att dagvattnet renas till en viss grad. Föroreningsberäkningar har utförts som visar att föroreningsmängden från planområdet minskar genom exploateringen, förutsatt att dagvattenanläggningar anordnas i enlighet med dagvattenutredningen. Därigenom säkerställs att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte överskrids eller att grund- och ytvattenförekomstens status försämras.

El och tele

Vattenfall har jordkabel med lågspänning (400 V) och mellanspänning (11 000 V) inom planområdet, i Smedjegatan och i parkeringarna i områdets östra del.

Det finns även en nätstation öster om vårdcentralen, mellan dagens parkeringar. Denna kommer behöva tas bort och föreslås ersättas av ny nätstation i parken i planområdets nordöstra del.

TeliaSonera Skanova har jordkabel och kanalisation i osäkert läge inom planområdet, i Parkgatan, Smedjegatan och i parkeringen väster om vårdcentralen.

Trafikverket har ett antal gatlyktor utmed Centrumgatan.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledning finns i Centrumgatan och Smedjegatan. En lokal gren passerar genom planområdets östra del.

Avfallshantering

Hantering av avfall ska lösas inom kvartersmark och ske enligt kommunens renhållningsförordning. Insamling av förpackningsavfall ska ske inom varje fastighet. Avfallshanteringen för de västra kvarteren föreslås ske från gångvägen/ tillfartsvägen som passerar mellan kvarteren. För det nordöstra kvarteret, vårdbyggnaden, avses avfallshantering ske från Smedjegatan.

Störningar

Buller

För planen har tagits fram en trafikbullerutredning (Akustikforum AB, 2022-03-08). Bullerutredningen syftar till att ge kunskap om bullersituationen

utomhus vid genomförd detaljplan samt att utvärdera ljudnivåerna mot riktvärden i trafikbullerförordningen.

De dominerande bullerkällorna inom planområdet bedöms vara spårtrafiken på Västra stambanan söder om området och vägtrafiken på Parkgatan och Centrumgatan direkt söder respektive väster om området. En planbestämmelse säkerställer att byggnaderna utmed Parkgatan, Centrumgatan och parkeringen i sydöst utformas med en taknock, eller motsvarande, som ligger minst två meter ovan det översta våningsplanet. Detta krävs för att riktvärdet för maximal ljudnivå ska klaras på innergården.

Utredningen visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dB(A), överskrids vid fasaderna mot Centrumgatan och den föreslagna parkeringen i sydöst. Det innebär att bostäder över 35 kvm som vetter i dessa riktningar måste ha minst hälften av bostadsrummen orienterade mot innergården. Mot Parkgatan och en liten del av Centrumgatan är ljudnivåerna över 65 dB(A), vilket medför att samtliga bostäder där måste ha minst hälften av bostadsrummen orienterade mot innergården.

Om privata uteplatser (balkonger) anordnas in mot gården så klarar de flesta uteplatser riktvärdet för ekvivalent och maximal ljudnivå, 50 dB(A) respektive 70 dB(A). Ett fåtal uteplatser får ekvivalentnivåer på 51 – 52 dB(A). Dessa hänvisas till de gemensamma gårdsmiljöerna som klarar gällande riktvärden under förutsättning att komplementbyggnader placeras på ett avskärmande sätt, exempelvis som på illustrationskartan.

Vibrationer

En vibrationsutredning har tagits fram (FTK AB, 2022-06-27). Utredningen 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. Varken människor som vistas i de planerade byggnaderna, eller byggnadernas konstruktioner, riskerar att störas eller ta skada av vibrationer. En planbestämmelse har införts på plankartan som säkerställer att föreslagen bebyggelse inte utsätts för vibrationer som överskrider 0,4 mm/s.

Risker

Västra stambanan är klassad som transportled för farligt gods. De spår som används för transporter av farligt gods ligger som närmast ca 75 meter från planområdet. P.g.a. den relativa närheten till godsleden har det för planen tagits fram en kvalitativ riskutredning (COWI, 2020-12-04).

En kvantitativ riskanalys har tidigare utförts vid detaljplanering av kvarteret Hyvlaren ca 50 meter bort (COWI, 2018). Baserat på inventering och resultat från beräkningar och bedömning av individ- och samhällsrisk

bedömdes förslagen exploatering, med avseende på omfattning och placering vid Västra stambanan, som möjlig utan att några särskilda åtgärder behövdes.

Kvarteret Mjölaren är med avseende på omfattning och typ av planerad bebyggelse, samt avstånd till Västra stambanan, jämförbart med kvarteret Hyvlaren. För den aktuella riskanalysen har trafikprognosen räknats upp något, medan personintensiteten i kvarteret Mjölaren förväntas bli lägre. Utifrån ovanstående bedöms även förslagen exploatering i kvarteret Mjölaren, med avseende på omfattning och placering vid Västra stambanan, som möjlig utan att några särskilda åtgärder behövs. Barriär ska finnas som motverkar att vätska rinner in på området. Perrongen vid stationen tillsammans med omgivningens naturliga geometri bedöms fungera som barriär.

Utrymning bort från farlig godsled (Västra stambanan) ska vara möjlig. Detta säkerställs genom en planbestämmelse.

Räddning och utrymning

Utrymning från byggnader högre än 11 meter ska ske genom att uppställningsplats för räddningstjänstens fordon anordnas eller via TR2 trapphus. Arbetet med att hitta lämplig lösning sker i samråd med räddningstjänsten i bygglovsskedet.

Genomförande

Under **Genomförande** redovisas de organisatoriska, tekniska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Dessa redovisade uppgifter har ingen rättsverkan.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen beräknas bli antagen under första kvartalet 2023.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Vårgårda kommun ska vara huvudman för allmän platsmark samt för vatten- och avloppssystem fram till fastighetsgräns.

Vattenfall ska vara ansvarig för eldistribution. Skanova ska vara ansvarig för telenätet.

Avtal

Markanvisningsavtal för kvarter nordöst, framtida fastighet C (se fastighetsbildningskarta), är framtaget. Kvarteret avses utgöras av en ny vårdbyggnad. På allmän platsmark ska exploatören iordningställa torgytan/parkeringen i planområdets sydöstra del, samt dagvattenanläggning under torgytan som ska tjäna hela planområdet. Vårgårda kommun bekostar iordningställandet av torget samt del av dagvattenanläggning. Exploatören bekostar del av dagvattenanläggning som motsvarar den kapacitet som tas i bruk av fastighet C.

Markanvisningsavtal avses att upprättas även för övriga kvarter, framtida fastigheter A och B. Detta kommer att ske först efter planens antagande. Kvarter A avses innehålla lokaler i bottenplanet och bostäder i övre plan. Kvarter B avses innehålla bostäder.

Markanvisningsavtalen är/ska vara framtagna utifrån kommunens fastslagna riktlinjer för markanvisningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

Fastigheterna som helt eller delvis ligger inom planområdet är Mjölaren 4 och 15 och Skövde 1:16 och 28:1. Samtliga fastigheter ägs av Vårgårda kommun.

Fastighetsbildning

Detaljplanen reglerar inte fastighetsbildningen, utan nedanstående är endast förslag på åtgärder. Numren återfinns på fastighetsbildningskartan. Nya fastigheter föreslås bildas för nordvästra, sydvästra och nordöstra kvarteret. Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in nytillkommen allmän platsmark utan överenskommelse med berörd fastighetsägare (ej aktuellt i denna plan då kommunen redan äger marken).

| Nr | Avstående fastighet | Mottagande fastighet | Markanvändning efter fastighetsbildning | Yta i kvm |
|----|---------------------|----------------------|---|-----------|
| 1 | Mjölaren 15 | A | Kvartersmark; BCK | 1 759 |
| 2 | Mjölaren 15 | B | Kvartersmark; BCK | 1 903 |
| 3a | Mjölaren 15 | C | Kvartersmark; CK | 1 676 |
| 3b | Mjölaren 4 | C | Kvartersmark; CK | 73 |

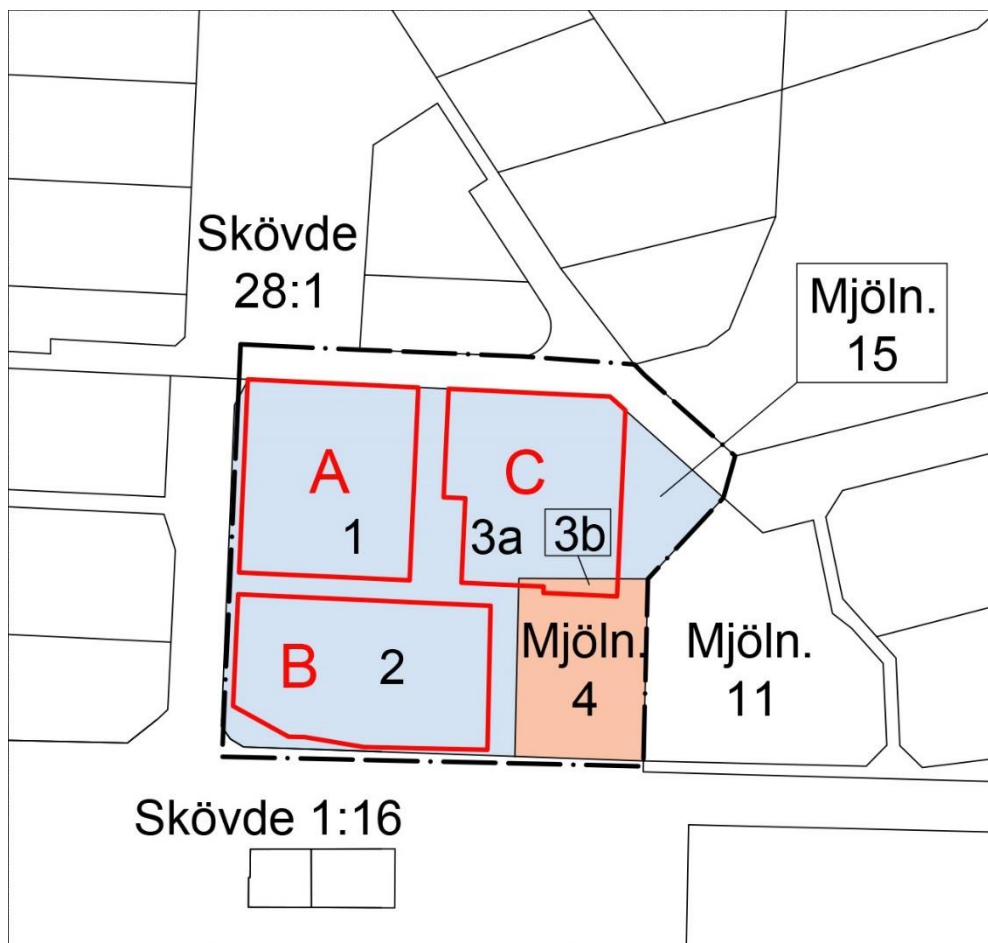


Bild 5. Fastighetsbildningskarta. A, B och C innanför röda linjer visar nya fastigheter. Befintliga fastigheterna Mjölaren 15 i blått och Mjölaren 4 i orange.

Servitut

Avtalsservitutet 15-IM-1-72/10346.1, rörande transformatorstation, som belastar Mjölaren 15 till förmån för Vattenfall, avses upphävas.

Upphävandet initieras och bekostas av Vårgårda kommun.

Tekniska frågor

Gatunät

Vårgårda kommun ska bygga ut gator och park som krävs för att genomföra planen. Alternativt kan exploatör helt eller delvis bygga ut gator och parkytor. Kostnaden fördelas i så fall mellan exploatör och Vårgårda kommun i enlighet med framtida markanvisningsavtal. Efter färdigställande av gator och park överläter exploatören dessa till kommunen, som ska vara huvudman.

Torgytan i sydväst ska byggas ut av exploatör på kvarter nordöst, fastighet C, i enlighet med framtaget markanvisningsavtal.

Vatten och avlopp

Vårgårda kommun ansvarar för utbyggnad av VA-nät fram till fastighetsgräns. Tillkommande bostäder ska anslutas till VA-nätet enligt kommunens taxa. Alternativt kan exploatör helt eller delvis bygga ut VA-nät. Kostnaden fördelas i så fall mellan exploatören och Vårgårda kommun i enlighet med framtida markanvisningsavtal. Efter färdigställande av VA-nät överlåter exploatören detta till kommunen, som ska vara huvudman.

Samtliga kvarter inom planområdet ska anslutas till dagvattenanläggning på allmän platsmark. Anslutningsavgift för detta ska ej tas ut då kostnaden för dagvattenanläggningen tas med i markpriset. Vårgårda kommun ska sköta driften av dagvattenanläggningen.

Avledning av grundvatten vid exempelvis anläggande av djupa schakt kan innebära tillståndspliktig vattenverksamhet.

El och tele

Vattenfall Eldistribution AB är ansvarig för eldistribution till området.

TeliaSonera Skanova Access AB är ansvarig för telenätet i området.

Fjärrvärme

Möjlighet finns att ansluta planerad bebyggelse till fjärrvärme. Solör Bioenergi Vårgårda AB är ansvarig för fjärrvärmenätet i området.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Vårgårda kommun ansvarar för kostnader i samband med framtagande av detaljplan. Plankostnad tas ut vid markförsäljning eller bygglovsprövning.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnad/Bygg och miljö i Vårgårda kommun på uppdrag av kommunstyrelsen. Alfred Dubow har medverkat.

SAMHÄLLSBYGGNAD/BYGG OCH MILJÖ

Sabina Talavanic
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson
Arkitekt MSA