



Antagande: 2023-02-08

Laga kraft: 2023-03-07

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Mjölaren 15 m.fl.

Vårgårda tätort, Västra Götaland

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte och huvuddrag är att möjliggöra byggnation av ny vårdbyggnad, nya verksamhetslokaler, samt nya bostäder.

Om granskningsutlåtande

Kommunen ska enligt plan- och bygglagen efter granskningstiden sammanställa samtliga synpunkter som kommit in i ett s.k. granskningsutlåtande. Granskningsutlåtandet ska innehålla en redovisning av kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna. I de fall kommunen inte tillgodosett inkomna synpunkter bör det ges en tydlig motivering. Granskningsutlåtandet ska även innehålla information om på vilket sätt allmänheten har getts tillfälle att delta i planprocessen.

I detta granskningsutlåtande redovisas och bemöts samtliga yttranden som inkommit under granskningstiden. Yttrandena har oftast kortats ner och sammanfattats. De ändringar som framförda synpunkter har gett anledning till sammanfattas inledningsvis. Samtliga inkomna yttranden i sin helhet finns att begära ut hos kommunen.

Planprocessen

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

- Inte är förenlig med översiktsplan samt Länsstyrelsens yttrande över den, 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 innebär en relativt stor exploatering i centralt läge i Vårgårda tätort bedöms den ha stort intresse för allmänheten. Därför handläggs planen med utökat förfarande.

Start-PM

Kommunstyrelsen gav 2021-04-28 § 98 i uppdrag åt Samhällsbyggnad/Bygg- och Miljö att upprätta detaljplan för det aktuella området.

Samråd

Kommunstyrelsen gav 2022-02-23 § 72 Samhällsbyggnad/Bygg- och miljö i uppdrag att genomföra samråd för detaljplan för Mjölaren 15 m.fl. Samrådet pågick mellan 7 april – 4 maj 2022. Planhandlingarna var utställda i receptionen i Vårgårda kommunhus, på Vårgårda kommuns hemsida, och har översänts för yttrande till myndigheter och sakägare. Annons var införd i Alingsås Tidning 2022-04-07.

De synpunkter som har inkommit under samrådet finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelsen.

Granskning

Kommunstyrelsen gav 2022-09-28 § 197 Samhällsbyggnad/Bygg- och miljö i uppdrag att genomföra granskning för detaljplan för Mjölaren 15 m.fl. Granskningen pågick mellan 13 oktober – 7 november 2022. Planhandlingarna var utställda i receptionen i Vårgårda kommunhus, på Vårgårda kommuns hemsida, och har översänts för yttrande till myndigheter och sakägare. Annons var införd i Alingsås Tidning 2022-10-13.

De synpunkter som har inkommit under granskningen finns sammanfattade och kommenterade längre fram i detta granskningsutlåtande.

Antagande

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande. Antagandet av planen förväntas ske under första kvartalet 2023.

Överklagande

Senast tre veckor efter att antagandebeslutet har kungjorts ska eventuella överklaganden skickas in till Vårgårda kommun.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet kungjorts (omkring fyra veckor efter beslut om antagande).

Sammanfattning granskning

Inkomna yttranden remissinstanser		Erinran
1	Alingsås och Vårgårda Räddningstjänstförbund	Utan erinran
2	Lantmäteriet	Med erinran
3	Länsstyrelsen Västra Götaland	Med erinran
4	Trafikverket	Med erinran
5	Vattenfall Eldistribution	Utan erinran
6	Polisen	Utan erinran
Inkomna yttranden övriga		
7	Kristdemokraterna i Vårgårda	Med erinran

Under granskningstiden har sex remissinstanser och en övrig kommit in med yttranden.

Länsstyrelsen efterfrågar förtydliganden och kompletteringar avseende frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten. Trafikverket ifrågasätter användning av planbestämmelse GATA på plankartan, då Trafikverket fortfarande är väghållare för Parkgatan och Centrumgatan. Lantmäteriet efterfrågar bl. a.

information om markanvisningsavtal. Kristdemokraterna i Vårgårda efterfrågar bebyggelseutformning med möjlighet att bygga högre hus upp till åtta våningar med bakgrund av att Vårgårda är i stort behov av bostäder.

Följande ändringar har gjorts i planen efter granskning:

- Användningen GATA1 har ändrats till VÄG i enlighet med Trafikverkets önskemål
- För att säkerställa att dagvatten fördröjs och renas inom planområdet har planbestämmelsen om dagvattenhantering justerats på plankartan
- Stycke om dagvattenhantering i planbeskrivning har kompletterats
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende befintliga detaljplaner som berörs

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 (2022-10-16)

Räddningstjänsten har inget att erinra, då yttrandet från samrådet har beaktats. Detaljfrågor om kommande byggnationer hanteras i remiss inför beslut om bygglov.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

2. Lantmäteriet (2022-11-02)

Yttrandet inkluderar 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.

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).

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

Den norra gränsen för Mjölaren 4 syns inte på plankartan, ej heller byggnaden inom planområdet.

Fastighetsgränser med osäkert läge som gränser till planområdet

Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgränsen till Mjölaren 11, en fastighet för bostadsändamål. Den aktuella gränsen är inlagd i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades utan kontroll med lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stomnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Kommunen bör vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter eventuellt anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen redovisas vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Detaljplanen följer inte Boverkets rekommendationer

Genomförandetiden ska enligt Boverkets rekommendationer vara en administrativ bestämmelse och därmed stå under rubriken "Administrativa bestämmelser" i plankartan.

Förvaltningens kommentar:

Flertalet uppräknade punkter om markanvisningsavtal är redovisade i planbeskrivningen i stycket "Avtal". Tidsplan upprättas i samband med att marköverlåtelseavtal tecknas. När det gäller vårdbyggnaden, kvarter C, kommer bygglovsprövning och byggstart troligen ske omgående efter att planen vunnit laga kraft. Rivning av befintlig byggnad och därefter byggnation av kvarter A och B kommer att ske först efter att ny vårdbyggnad är klar. Markanvisning för kvarter A och B (liksom är fallet med C) kommer att genomföras utifrån kommunens riklinjer för markanvisning. Fastighetsgräns vid Mjölaren 4 samt befintlig byggnad har lagts in på plankartan. Fastighetsgränsen mot

Mjöltnaren 11 har stämts av med Lantmäteriets akter och stämmer överens med dessa. Planbeskrivningen har förtydligats avseende befintliga detaljplaner som berörs av den aktuella planen. Administrativa bestämmelser används inte längre i detaljplaner. Övriga synpunkter noteras.

3. Länsstyrelsen (2022-12-01)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten behöver förtydligas närmare för att inte riskera en prövning av Länsstyrelsen om planen antas.

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)
- Bebyggelse kan bli olämplig för människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, skred och erosion

Länsstyrelsen befarar dock att

- Miljö kvalitetsnormer (MKN) inte följs

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Miljö kvalitetsnormer för vatten

I plankartan behöver det säkerställas att det ska omhändertas dagvatten inom områden betecknade med ”dagvatten”. Plankartan tillåter dagvattenanläggning men det framgår inte att omhändertagande av dagvatten är en förutsättning vid beviljade av bygglov vilket Länsstyrelsen anser att det är. Fördröjningsvolym för dagvatten samt placering och typ av anläggning behöver framgå i planbeskrivningen.

Kommunen har valt att utgå ifrån Göteborgs stads riktvärden för reningskrav för dagvatten. Länsstyrelsen anser att det behövs en motivering varför Göteborgs stads riktvärden anses tillämpliga på de lokala förhållandena. Länsstyrelsen noterar även att vissa ämnen tillåts överskrida riktvärdet kommunen valt att jämföra den reducerande föroreningshalten med.

Länsstyrelsen önskar se en motivation kring varför kommunen ändå bedömer att riktvärdena klaras.

Förvaltningens kommentar:

Plankartans bestämmelse om dagvatten har justerats så att den säkerställer att anläggning för dagvattenhantering för hela planområdet anordnas. Anläggning för dagvattenhantering ska anordnas inom torgytan, i enlighet med förslag i dagvattenutredningen. Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om erforderlig fördröjningsvolym för hela planområdet samt förslag på typ av anläggning och dess placering. Vårgårda kommun har inga lokala riktvärden för dagvattenreningskrav, utan använder Göteborgs stads riktvärden då Vårgårda tillhör Göta älvs vattenvårdsförbund. Det dagvatten som leds ut i Kyllingsån hamnar i Göteborg via Säveåns vattensystem. Kommunen bedömer inte att samtliga riktvärden klaras, men att föroreningshalterna blir betydligt lägre för samtliga ämnen jämfört med dagsläget. Detta säkerställer att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte överskrids eller att grund- och ytvattenförekomstens status försämras.

4. Trafikverket (2022-11-01)

Trafikalstring

Kommunen redovisar detaljer kring föreslagen utformning av Centrumgatan, Parkgatan och Allégatan i framtaget PM. Då dessa till största delen inte ingår i detaljplaneområdet kommenterar Trafikverket inte detta vidare. Det är dock viktigt att kommunen är medveten om att Trafikverket fortfarande är väghållare för väg 1902 och 1907 och att eventuell förändring av vägarna ska hålla standard som Trafikverket tidigare meddelat via mejl.

Förslag på förändrad utformning GATA

Trafikverket utgår ifrån att det är statlig väghållning på väg 1902 och 1907. Under samrådet meddelade vi att det inte accepteras att vägar med Trafikverket som väghållare planläggs som GATA. Kommunen har ej reviderat plankartan utan hänvisar till att de kommer att bli väghållare framöver. Trafikverket kan bara förhålla sig till nuläget och kan inte acceptera att statlig väg planläggs som GATA.

Buller och vibrationer

Justerad bullerutredning och en vibrationsutredning har tagits fram inför granskningen. Trafikverket har inga ytterligare synpunkter på detta utan anser att frågorna har hanterats tillräckligt.

Risk

På plankartan har införts planbestämmelse som reglerar utrymningsvägars placering. Därmed anser Trafikverket att riskfrågan är hanterad.

Sammantagen bedömning

- Trafikverket accepterar inte användningen GATA för vägar där Trafikverket är väghållare

Förvaltningens kommentar:

*Användningen GATA1 har ändrats till VÄG i enlighet med Trafikverkets önskemål.
Övriga synpunkter noteras.*

5. Vattenfall Eldistribution AB (2022-10-25)

Utöver de synpunkter Vattenfall framfört i samrådsskedet har Vattenfall inget ytterligare att tillägga. Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till de synpunkter Vattenfall framförde i samrådsskedet.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

6. Polisen (2022-10-17)

Polismyndigheten har tagit del av inkommen begäran och har ingen erinran.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

Övriga

7. Kristdemokraterna i Vårgårda (2022-11-08)

Vi anser att detaljplanen ska tillåta högre hus med åtta våningar som övre gräns. Motivering till detta är följande:

- Vårgårda är i stort behov av bostäder, och möjlighet att bygga högre hus skulle ge ett stort tillskott i antal lägenheter. Det är viktigt att göra rätt nu, då detta påverkar antalet bostäder i den centrala tätorten på mycket lång sikt. 50 – 100 år.
- Möjligheten att bygga högre hus ska ges i centralt läge, och mer centralt kan det inte bli.
- Att bygga höga hus stämmer överens med beredningen Den gröna småstaden, där det står under punkt 6.3 Bostäder: Den globala och nationella trenden att människor i små och mindre städer vill bosätta sig så centralt som möjligt bör bejakas i Vårgårda. En förtätning bör komma till stånd genom att: bebygga outnyttjade markområden; bygga högre hus; bygga på befintliga hus.
- Marknaden bör få frihet (med maxgräns åtta våningar) att avgöra vilken höjd på hus som är bäst.
- För att tillskapa goda parkeringsmöjligheter i form av ett parkeringsgarage krävs det en tillräcklig mängd lägenheter. (Som en referens ansågs Brf Bjelkes ha för få lägenheter för att finansiera ett parkeringsgarage.)
- Skuggningen av innergårdarna förekommer i hög grad redan vid fem våningar och blir inte mycket större vid åtta våningar.

Gränsen på åtta våningar anser vi vara rimlig med anledning av att räddningstjänstens stegbil klarar max åtta våningar.

Vi bör inte missa denna möjlighet att möjliggöra förtätning av centrum och ge Vårgårda tätort ett gott tillskott med centrala och pendlingsnära bostäder. Gör om och gör rätt! Ännu är det inte för sent!

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen bedömer att den föreslagna höjden på upp till fem våningar (på en mindre del av kvarteret) är lämplig som maxhöjd för byggnader på den aktuella platsen. Detta stämmer överens med vad som föreskrivs i Planprogram Vårgårda centrum. I planprogrammet föreslås höga hus, upp till åtta våningar, på ett fåtal utvalda platser. Samtliga dessa hus utgörs av punkthus, som genom sin ringa yta inte behöver bli alltför storskaliga relativt sin omgivning. Inom det aktuella

planområdet är punkthus olämpliga p.g.a. bullersituationen. Det krävs möjlighet att åstadkomma en tyst sida för flertalet lägenheter för att klara riktlinjerna för trafikbuller, och detta görs genom att skapa slutna kvarter med lugna innergårdar. Ett slutet kvarter på upp till åtta våningar bedöms vara alltför storskaligt, och stämmer inte överens med omgivningen och Vårgårdas karaktär som småstad.

SAMHÄLLSBYGGNAD
Bygg- och miljöenheten

Sabina Talavanić
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson
Arkitekt MSA