Antagen 2025-03-12

Laga kraft 2025-04-08

Granskningsutlåtande

Detaljplan för kv. Flaskeberget

1 Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte och huvuddrag är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse med inslag av bl.a. centrumverksamhet i anslutning till Vårgårda centrum

2 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 ibland 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.

3 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 tar delar av ett centralt beläget grönområde i anspråk, bedöms den ha stort intresse för allmänheten. Därför handläggs planen med utökat förfarande.

3.1 Start-PM

Kommunstyrelsen gav 2019-04-24 § 96 i uppdrag åt Samhällsbyggnad/Bygg- och Miljö att upprätta detaljplan för det aktuella området.

3.2 Samråd

Under 2021 tog förvaltningen fram ett planförslag som redovisade bostäder i gruppbyggda småhus/parhus samt i mindre flerbostadshus utmed

Stockholmsvägen. 2021-11-24 § 245 återremitterade kommunstyrelsen ett första samrådsförslag med anledning av att man även ville möjliggöra styckebyggda småhus.

Ett nytt planförslag togs fram som även möjliggör styckebyggda småhus. Det är upprättat 2023-08-15 och har varit utställt under tiden 2023-09-14 – 2023-10-09 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 2023-09-14.

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

3.3 Granskning

Kommunstyrelsen gav 2024-05-29 § 117 Samhällsbyggnad/Bygg- och miljö i uppdrag att genomföra granskning för detaljplan för Flaskeberget. Granskningen pågick mellan 13 juni – 26 augusti 2024. 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 2024-06-13.

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

3.4 Antagande

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande. Antagandet av planen förväntas ske under första kvartalet 2025.

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).

4 Sammanfattning granskning

Under granskningstiden har åtta remissinstanser kommit in med yttranden. Länsstyrelsen efterfrågar en komplettering av skyfallsutredningen. Västtrafik har bl.a. synpunkter på antalet föreslagna boendeparkeringar. Naturskyddsföreningen anser bl.a. att träd som försvinner i samband med genomförandet av planen ska ersättas med nya.

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

Följande ändringar har gjorts i planen efter granskning:

Dagvattenutredningens kapitel om skyfall har kompletterats och reviderats. En ny åtgärd i form av en vall strax utanför planområdet föreslås, vilket säkerställer att fastigheten Skövde 2:77 inte påverkas negativt av den aktuella detaljplanen vid skyfall. Det framgår också i den kompletterade utredningen att lågpunkter inom planområdet och framkomlighet vid skyfall inte utgör problem.

5 Inkomna yttranden och förvaltningens kommentarer

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

5.1 Remissparter

1. Alingsås och Vårgårda Räddningstjänstförbund (2024-08-28)
Räddningstjänsten har inga ytterligare synpunkter än vad som redan framförts i räddningstjänstens samrådsyttrande (2023-09-28) samt den mailkonversation som skett mellan Stefan Olsson och Magnus Bredesen.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

2. Lantmäteriet (2024-06-27)
Lantmäteriet har inga nya synpunkter på de aktuella planhandlingarna jämfört med samrådet.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

3. Länsstyrelsen (2024-08-23) och SGI (2024-08-20)

Länsstyrelsens samlade bedömning
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och därför kan komma att prövas av Länsstyrelsen om den 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)
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs

Länsstyrelsen befarar dock att:

- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Skyfall
Kommunen har tagit fram en mycket övergripande skyfallsutredning, som illustrerar rinnvägar vid skyfall. Kommunen konstaterar att föreslagna fördröjningsmagasin inte kan omhänderta hela flödet. Ett dike ska anordnas av kommunen mot intilliggande fastigheter. Det går dock inte av utredningen att avgöra om den ökade avrinningen kommer att drabba den intilliggande fastigheten, eller om det föreslagna diket kommer att vara tillräckligt för att undvika negativ påverkan på intilliggande fastighet. Innan ett antagande behöver kommunen tydliggöra detta. Kommunen behöver även bedöma om lågpunkter eller instängda områden är ett problem inom planområdet samt beskriva framkomligheten till och från området vid skyfall.

SGI
SGI anser att de kompletteringar som efterfrågats har redovisats på ett tillfredsställande sätt och har inga ytterligare synpunkter på den geotekniska utredningen. SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inget att erinra mot planförslaget.

Förvaltningens kommentar:

Dagvattenutredningens kapitel om skyfall har kompletterats och reviderats. I utredningen föreslås att en vall uppförs vid Maskingatans västra ände, strax utanför planområdet, så att rinnvägen från planområdet går norrut mot en naturlig svacka med kapacitet att fördröja de regnmängder som uppkommer vid ett 100-årsregn. Den

intilliggande fastigheten, Skövde 2:77, påverkas därmed inte av regnvatten från planområdet annorlunda än idag. Vårgårda kommun ska ansvara för att vallen anläggs, vilket framgår av genomförande-beskrivningen.

Vidare framgår av den kompletterande dagvattenutredningen att de lågpunkter som finns inom planområdet kommer att fyllas upp vid exploateringen, och därmed försvinna, samt att framkomligheten inom och omkring planområdet inte bedöms påverkas negativt av skyfall.

Övriga synpunkter noteras Synpunkten noteras.

4. Trafikverket (2024-08-16)

Åtgärder på väg 1910
Nytt övergångsställe föreslås anläggas direkt söder om Maskingatans anslutning till Stockholmsvägen, och säkerställer att säker skolväg finns från planområdet till skolområdet. Fortsatt dialog gällande detta behöver föras med Trafikverket för att utreda en möjlig placering.

Anslutning till väg 1910
Utifrån Trafikverkets tidigare framförda synpunkter har plankartan justerats för att inrymma en breddning av Maskingatans anslutning. Utformningen av korsningen Maskingatan – Stockholmsvägen har även justerats något utifrån analys av konsult.

Buller
Trafikverket har tagit del av kompletterad bullerutredning och har inget att invända.

Trafik
Trafikverket noterar att föreslagen bebyggelse beräknades ge ett tillskott på ca 145 bilresor/dygn i samrådsskedet. I Granskningsskedet framgår siffran till ett tillskott på ca 235 bilresor/dygn. Trafikverket noterar även att kapaciteten för korsningen Maskingatan-Stockholmsvägen har bedömts med hjälp av programmet Capcal. Den totala trafikmängden för år 2040 bedöms vara 435 bilresor/dygn vilket ger en belastningsgrad under gränsvärdet för god tillgänglighet. Kapacitetsanalysen har bedömt att det inte finns någon risk för köbildning i tillfarterna till korsningen och att kapaciteten bedöms som fortsatt god.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkterna noteras. Förvaltningen tolkar det som att Trafikverket är nöjd med de revideringar som gjorts i granskningshandlingen. Dialog

kring utformningen av det nya övergångsstället kommer att ske under genomförandet av planen.

5. Vattenfall Eldistribution AB (2024-06-20)

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 och i senare dialog.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

6. Polisen (2024-06-14)

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

Förvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

7. Västtrafik (2024-06-24)

Att utveckling av bostäder sker i anslutning till befintlig bebyggelse och kollektivtrafik är mycket positivt ur aspekten hållbart resande. Detta eftersom det innebär exempelvis kortare avstånd och att underlaget för kollektivtrafiken stärks. Den övergripande bedömningen är att utveckling enligt förslaget är positivt ur aspekten hållbart resande.

Kommunen beskriver utbudet med befintlig kollektivtrafik som glest. Utbud behöver sättas i ett sammanhang, och beskrivs bättre utifrån vilka behov, det vill säga resor, som är möjliga och inte möjliga med kollektivtrafiken. Utbudet vid närmsta hållplats är anpassat till arbets- och studiependling mellan Vårgårda och Nossebro, samt Vårgårda och Herrljunga. Västtrafik ser gärna över utbudet och tiderna om behov eller efterfrågan ändras. Avståndet till Vårgårda station är cirka en kilometer. Detta bedömer Västtrafik innebära ett mycket bra läge, eftersom stationen erbjuder många resmöjligheter för både arbets-/studie-och fritidsresor. Sammanfattningsvis bedöms planområdet ha en god försörjning av kollektivtrafik. Planområdets läge bedöms möjliggöra många såväl lokala som regionala resor utan bil.

Antalet parkeringsplatser har stor påverkan på potentialen för marknadsandelen av hållbara resor. Två parkeringsplatser per bostad bedöms inte stödja hållbart resande. En annan viktig aspekt i frågan om parkeringsplatser är disponering av området. Det vill säga exempelvis hur nära bostaden som parkeringsplatser ligger eller åt vilket håll i förhållande till exempelvis hållplats.

Förvaltningens kommentar:

Antalet parkeringsplatser som föreskrivs i planen är i enlighet med kommunens parkeringsnorm. Två parkeringsplatser per bostad gäller endast småhus/parhus, övriga bostäder (flertalet) ska ha en parkeringsplats per bostad. Parkeringsnormen kan komma att ses över i framtiden. Övriga synpunkter noteras.

8. Naturskyddsföreningen (2024- 08-20)

Naturvärdena inom planområdet har inget påtagligt högt biologiskt värde. Men området bidrar generellt till ett positivt värde för miljön och Vårgårda tätort med det skogklädda området som helhet. Våra tätortsnära grönområden är ständigt minskande.

När området exploateras minskar detta värde betydligt om det inte kan kompletteras med nya träd. Skogen är en kolsänka, som vi behöver mycket av för att klara miljömålen.

Naturskyddsföreningen finner det därför av största vikt att återplantering av lövträd sker på icke tomtmark som ingår i planen.

Den bullerdämpande effekt som träden ger mot bruset från E20 kommer att minska. Detta är en påtaglig effekt på Hjultorps kulle, där bruset ökade markant efter exploateringen.

Förvaltningens kommentar:

Planförslaget tar en relativt liten del av skogen på Flaskeberget i anspråk och bedöms vara en rimlig avvägning mellan Vårgårdas behov av nya bostäder i tätorten och att bevara natur inom densamma. I de fall träd behöver tas ner inom naturmark inom planområdet, exempelvis granar som riskerar att blåsa ner över planerad bebyggelse, kan dessa komma att ersättas med tåligare lövträd. Det är dock inte reglerat i planen. Framtagna bullerberäkningar utgår från att det inte finns några träd alls inom utredningsområdet, vilket innebär att redovisade värden (som klarar kraven enligt trafikbullerförordningen) inte påverkas även om en del av träden försvinner. Övriga synpunkter noteras.

SAMHÄLLSBYGGNAD
Bygg- och miljöenheten

Sabina Talavanic´
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson
Arkitekt MSA