



Diariernr: 2013-000134  
Miljöreda: 13/0152c  
Upprättad: 2015-04-22

## Samrådsredogörelse

### Detaljplan för Kv. Sidensvansen m.fl.

#### Vårgårda tätort, Västra Götaland

### Handläggning

Handläggning av planen sker med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. Planförslaget, som är upprättat 2014-12-10, har varit utställt under tiden 17 december 2014 – 21 januari 2015 på Medborgarkontoret i Vårgårda kommunhus, på Vårgårda bibliotek samt på Vårgårda kommuns hemsida. Planhandlingar har översänts för yttrande till myndigheter och sakägare. Annons var införd i AlingsåsKuriren 2014-12-17 samt 2014-12-23.

### Sammanfattning

Under samrådstiden har sju remissinstanser och fem berörda fastighetsägare framfört synpunkter/erinringar.

Sammanfattning av inkomna synpunkter:

Synpunkterna har bl.a. berört:

- Föreslagen ny utformning av Allégatan.
- Trafiksituation på Allégatan.
- Trafikbuller.
- Föreslagen bebyggelses skala.
- Stycket om geoteknik i planbeskrivningen behöver förtydligas.

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

- Planområdet har krympts för att utelämna bullerutsatta delar.
- Föreslagen utformning av Allégatan har ändrats något.
- Stycket om geoteknik i planbeskrivningen har förtydligats.

**Inkomna yttranden**

Remisspart	Utan synpunkter	Med synpunkter	Svar datum
1. Räddningsförbundet		X	2015-01-21
2. Rådet för pensionärer och personer med funktionsnedsättning	X		
3. Lantmäterikontoret Alingsås		X	2015-01-19
4. Länsstyrelsen		X	2015-01-23
5. Trafikverket		X	2015-01-20
6. Vattenfall Eldistribution		X	2015-01-21
7. TeliaSonera Skanova		X	2014-12-22
8. Bygg- och miljöheter/miljö	X		
9. Posten i Vårgårda	X		
10. Polismyndigheten i VG	X		2015-01-21
11. Västtrafik		X	2015-01-20
12. Vårgårda bostäder AB		X	2015-01-22
13. Paxon AB	X		
14. Lokala Hyresgästföreningen Vårgårda		X	2015-01-20
15. Vårgårda Ångfabrik	X		
16. Pema Radiosystem AB	X		
17. Seths Antenn och Teleteknik	X		
18. Vårgårda Köpmannaförening	X		

Berörda fastighetsägare till			
18. Näktergalen 3		X	2015-01-16
19. Näktergalen 4		X	2015-01-14
20. Kråkan 1		X	2015-01-22
21. Kråkan 30		X	2015-01-16

## Synpunkter inkomna under samrådet

Yttranden med synpunkter återges i sammandrag samt kommenteras nedan.

### 1. Alingsås och Vårgårda Räddningstjänstförbund

#### Insatstid

Området är beläget så att räddningstjänsten har en insatstid på under tio minuter.

#### Vattenförsörjning

Avståndet från släckfordon till brandpost bör vara högst 75 meter. Vattenflödet i brandposterna i området bör vara minst 1200 liter/min enligt VAV P 38. S.k. alternativsystem är inte godtagbart för högre byggnader i tätort.

#### Åtkomlighet för räddningsinsats

Avståndet från räddningstjänstens uppställningsplats för släckfordon till angreppsväg, bör vara högst 50 meter. Räddningsvägar ska ha följande utformning:

- Fri vägbredd: 3 m
- Fri höjd: 4 m
- Högsta längd lutning: 8 %
- Högsta tvärfall: 2 %
- Minsta vertikalradie: 50 m

Utformning av kurvor:

- Innerradie  $R_{min}$ : 7 m
- Körvägsradie  $R_k$ : 10 m
- Svepradie  $R_s$ : 12 m

#### Utrymning över elva meter

Om utrymning från byggnader förväntas ske med räddningstjänstens utskjutsstegar, får byggnaderna högst ha elva meter till till fönsters eller balkongräckes nederkant och endast innehålla bostäder, kontor, industri eller liknande. Det är i nuläget osäkert om det kommer att finnas en hävare/höjdfordon med acceptabel insatstid i Vårgårda. För byggnader högre än elva meter kan utskjutsstege ej användas vilket innebär att ett trapphus TR2 krävs.

#### Inrycknings-/utryckningsväg

Allégatan utgör både inryckningsväg, vanligtvis med personbil, till station vid larm (Vårgårda är en deltidsbemannad station) samt utryckningsväg med släckfordon och liknande. Därför är framkomlighet en viktig parameter i båda färdriktningarna på vägen.

Sprinkler

LSS-boende medför troligen krav på sprinkler i aktuella delar. Om träfasad används i större omfattning på högre byggnader kan detta också medföra krav på sprinkler.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

*Texten om vattenförsörjning (i stycket "Vatten och avlopp") i planbeskrivningen har utökats så att det framgår vad som gäller för högre hus.*

*Efter samråd per telefon (2015-01-23) är kommunen och Räddningstjänsten överens om att framkomligheten på Allégatan är en viktig fråga, men att det är acceptabelt att körbanan smalnas av till sex meter förutsatt att denna bredd gäller gatan i sin helhet, att inga farthinder anordnas, samt att körbanan inte dras i en slingrande bana. Gatusektionen för Allégatan har således ändrats så att körbanan får sex meters bredd.*

*Övriga synpunkter noteras och kommer att beaktas vid bygglovsansökan.*

### 3. Lantmäterikontoret Alingsås

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättrasPlankarta med bestämmelser

Gränsen för planområdet ligger inte tre meter utanför planområdet.

Delar av planen som bör förbättrasPlankarta med bestämmelser

Prickmark på kvartersmark syns inte på plankartan.

För västra delen av Allégatan anges kvartersmark T – trafik. Beteckningen T används främst för trafikområden som inte avses användas för allmänhetens trafik, utan är avsedda för allmänna kommunikationer, exempelvis kollektivtrafik. Boverket menar att mark som ska utgöra gata i framtiden, men inte avses anordnas under gällande detaljplans genomförandetid, kan redovisas som kvartersmark T. Därigenom säkras marken utan att kommunen är skyldig att anordna gatan. Anordnande av gatan torde inte kunna ske förrän ny detaljplan redovisar marken som allmän plats. För aktuell detaljplan tycks gälla att utbyggnad av T-området avses ske under genomförandetiden. Kanske vore det lämpligare att redovisa marken som GCM-väg på allmän plats?

För ökad tydlighet i stycket "Administrativa bestämmelser" kan man skriva "hela tomtindelningen Kv Kajan upphävs", då hela tomtindelningen ligger inom den nya planen.

*Planbeskrivningen*

Under rubriken "Plandata" ska den totala arealen som omfattas av detaljplanen vara 1,94 Ha.

I styckena "Gällande detaljplan" och "Gällande tomtindelning" redovisas befintliga planer och tomtindelningar. Bör inte nämnas vad som händer med dessa när ny detaljplan antas?

I stycket "Fastighetsbildning" redovisas hur kvartersmarken önskas regleras. När en enda lösning eftersträvas kan fastighetsindelningsbestämmelser (fib) användas. Om inte fib används kan illustrationen på s. 15 endast ses som ett förslag av flera tänkbara varianter av fastighetsreglering.

Då planen inte reglerar antalet fastigheter eller deras utformning kan g-område komma att behövas för att säkra utfart.

I Stycket "Tekniska frågor" redovisas ledningar inom planområdet. U-område kan behövas för att säkra dessa ledningar.

*Bygg- och miljöenhetens kommentar:*

*Teckenförklaringen har ändrats så att den inte längre uppger att plangränsen på plankartan är ritad tre meter utanför den verkliga gränsen.*

*Områden med prickmark har gjorts synliga på plankartan.*

*T-området är inlagt för att möjliggöra boendeparkering utmed gata. Troligen kommer kommunen att äga marken (inkl. GC-väg innanför kantparkering) och upplåta parkering genom avtal med fastighetsägare.*

*Uppgift om planområdets areal har korrigerats i planbeskrivningen.*

*Styckena "Gällande detaljplan" och "Gällande tomtindelning" är av redovisande karaktär. I stycket "Administrativa bestämmelser" framgår vad som händer med tomtindelningen efter att ny detaljplan antagits.*

*Då det inte är säkert att fastighetsreglering går att genomföra exakt så som redovisas i stycket "Fastighetsbildning" är det inte lämpligt att använda fastighetsindelningsbestämmelser.*

*Ledningar inom planområdet som behöver flyttas kommer troligen att förläggas i gatumark.*

#### 4. Länsstyrelsen

##### Synpunkter på sådant som kan aktualisera en prövning

###### *Hälsa och säkerhet – trafikbuller*

Länsstyrelsen bedömer att tidigare bullerutredningar är relevanta när det gäller den nya bebyggelsen inom planområdet, och att planbestämmelserna sannolikt kommer att klaras för dessa. Befintliga hus inom planområdet måste dock också prövas, och i det hänseendet är inte tidigare bullerutredningar tillräckliga.

##### Synpunkter i övrigt

###### *Geoteknik*

Marken är sådan att det vid schakt under grundvattennivån krävs att svårigheter rörande yterosion och bottenuppluckring beaktas. Rekommendationer kring detta behöver förtydligas.

###### Bygg- och miljöenhetens kommenterar:

*Planområdet har minskats så att de befintliga byggnaderna inte längre ingår i planen.*

*Planbeskrivningen har förtydligats med rekommendationer gällande schakt under grundvattennivån.*

#### 5. Trafikverket

Trafikverket ser positivt på att kommunen planerar nya bostäder centralt i Vårgårda med närhet till service och kollektivtrafik. Kommunen skulle kunna överväga väderskyddad cykelparkering på fastigheten.

###### *Buller*

I detaljplanen hänvisas till befintliga bullerutredningar (kv. Anden, Klockarebolet). Dessa bör kunna ligga till grund för bedömningen av järnvägstrafiken. De befintliga husen ska dock också prövas. Då de ligger närmare Centrumgatan än bebyggelsen i kv. Anden, torde de ekvivalenta bullernivåerna bli högre, dvs över 60 dB(A), och därmed bryta mot de planbestämmelser som föreslås gälla inom hela planområdet. Det framgår inte heller vilka bullernivåer som uppnås på de befintliga husens gårdssidor. Det krävs därför en bullerutredning som visar att planbestämmelserna går att uppnå även för befintlig bebyggelse.

Trafikmängderna för Centrumgatan antas vara 3900 fd/dygn år 2020 enligt planbeskrivningen. Trafikverket anser att 2030 ska vara prognosår.

###### *Utfart*

Plankartan föreskriver att körbar direktutfart inte ska finnas på Centrumgatan, vilket är positivt för trafiksäkerheten. Kommunen och Trafikverket behöver

komma överens om att befintlig utfart (i södra delen av planområdet) stängs i samband med genomförandet av planen.

#### *Övrigt*

Plankartan ska enligt kommunen redigeras så att marken närmast Centrumgatan är punktprickad. Byggrätt i kant till vägområdet får inte vara en möjlighet.

#### *Bygg- och miljöenhetens kommentar:*

*I planbeskrivningen redovisade trafikmängder för Centrumgatan har räknats upp med 2030 som prognosår. Angående buller, se kommentar till Länsstyrelsen.*

*Då planområdet har minskats är utfartsförbud mot Centrumgatan endast aktuellt där x-område ansluter gatumark.*

*Plankartan har redigerats vad gäller punktprickad mark.*

### 6. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB (Vattenfall) har en högspänningskabel (10 kV) som korsar planområdets byggrätt. Tilltänkt exploatering innebär troligen att kabeln måste flyttas. Eventuell flytt samordnas lämpligen med anslutningen till de nya bostäderna. Vattenfall önskar bli kontaktade i god tid, gärna ett år i förväg, för att kunna planera anslutningarna. Elförsörjningen bedöms kunna ordnas från kringliggande transformatorstationer vilket innebär att område för ny transformatorstation inte behövs inom planområdet.

#### *Bygg- och miljöenhetens kommentar:*

*Planbeskrivningen har kompletterats utifrån synpunkterna.*

### 7. TeliaSonera Skanova

Telia Sonera Access AB (Skanova) har inget att invända mot planförslaget. Bifogad lägeskarta visar Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt planområde, bl.a. finns optokabel till hus som ska rivas.

#### *Bygg- och miljöenhetens kommentar:*

*Synpunkten har noterats.*

### 11. Västtrafik

Då planområdet ligger nära kollektivtrafik och GC-vägar planeras i området, så har Västtrafik inga synpunkter på planen.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:  
*Synpunkten har noterats.*

## 12. Vårgårda Bostäder AB

Vårgårda Bostäder anser att planförslaget ser bra ut och medger en förädling av området samt tillför fler lägenheter i centralt läge i Vårgårda.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:  
*Synpunkten har noterats.*

## 14. Lokala Hyresgästföreningen Vårgårda

Hyresgästföreningen har inga invändningar mot planförslaget, och hoppas att illustrationskartans alternativ 1 blir det som realiserar.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:  
*Synpunkten har noterats.*

## 18. Fastighetsägare Näktergalen 3

Motsätter sig ny bebyggelse enligt planförslaget.

Det lugna villaområdet kommer att påverkas negativt av ökad befolkning och trafik. Allégatan är redan idag hårt trafikerad och hastighetsgränserna överskrids ofta.

Den nya högre bebyggelsen kommer att ge färre soltimmar på uteplatserna mot Allégatan. Detta kommer att påverka fastighetsvärdet negativt.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:  
*I samband med genomförandet av planen är Allégatan tänkt att få en ny utformning. Smalare körbana, trädplantering och kantparkering ger ett intimare gaturum som bedöms ge en lugnare trafik. Detta kompenserar för den högst måttliga trafikökning som planförslaget kan väntas ge upphov till. Hastighetssänkande åtgärder som fart-hinder, etc. är inte möjligt p.g.a. att Räddningstjänsten använder gatan som uttryckningsväg.*

*Den föreslagna bebyggelsen närmast gatan får en våning mer än befintliga hus. Detta bedöms minska antalet soltimmar något, men inte mer än vad som kan anses acceptabelt inne i en tätort. De högre husen föreslås ligga längre in i området och skuggar därmed inte gaturummet mer än de framförvarande lägre. Fastighetsvärdet bedöms inte påverkas.*



## 19. Fastighetsägare Näktergalen 4

Motsätter sig ny bebyggelse enligt planförslaget.

*Bedömer att värdet på den egna fastigheten kommer att sjunka*

Detta p.g.a. att den planerade högre bebyggelsen ger färre soltimmar, samt att fler folk kommer att bo i området.

*Smalare gata med parkering och trädplantering*

Allégatan är utryckningsväg inte bara i norrgående riktning då Räddningstjänsten består av deltidsbrandmän som måste ta sig till stationen vid utryckning. Hastigheten vid utryckning är högre än 50 km/h. Att minska gatans bredd och införa kantparkering kommer att öka risken för olyckor. Bedömningen i planförslaget att den nya bebyggelsen inte nämnvärt kommer att påverka trafiken är inte korrekt. Antalet bilar, cyklister och fotgängare Allégatan kommer att öka markant.

*Planerad byggnation*

Att ersätta radonskadade hus med nya är bra och skulle kunna innebära fler lägenheter. Husens höjd bör vara två våningar. Om fler lägenheter än befintliga tillkommer, bör dessa ha infart från Hökvägen. Om fler bostäder behövs i centrala Vårgårda bör det finnas lämpligare platser att placera dessa på, än i det aktuella området.

*Bygg- och miljöenhetens kommentar:*

*Ifall endast Hökvägen används som tillfart till området försämras möjligheterna att anordna småskaliga parkeringsplatser på flera platser, vilket är en av intentionerna med planen. Trafiksituationen på Allégatan bedöms inte vara sådan att det motiverar utfartsförbud mot nämnda gata.*

*Området bedöms som lämpligt för förtätning då det ligger centralt i Vårgårda, nära service och kommunikationer. Det ingår som prioriterat område i Vårgårdas bostadsförsörjningsprogram.*

*Angående övriga synpunkter, se kommentar till Räddningstjänsten (1.) och Fastighetsägare Näktergalen 3 (18).*

## 20. Fastighetsägare Kråkan 1

Allégatan är redan idag utsatt för hård trafik och buskörning. Hastigheterna är långt över de tillåtna. Trafikmiljön blev ännu sämre efter att kommunen placerade hemtjänstens lokaler i f.d. Kyrkans hus. Hemtjänstens fordon tar ofta vägen Marknadsgatan – Allégatan, och hastigheten är ofta hög på Marknadsgatan som utgörs av villabebyggelse där många barn och ungdomar bor. Att ingen allvarligare olycka har inträffat är ren tur.

Att genom ny bebyggelse öka trafiken ytterligare är både orimligt och farligt. Ifall detta ändå sker måste infarter till Sidensvansen anslutas till andra gator än Allégatan. Trafikmiljön på Allégatan måste göras säkrare genom smalare gata, farthinder, etc.

Ett stort antal fotgängare passerar korsningen Marknadsgatan – Allégatan trots att där inte finns något övergångsställe.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

*Kommunen är medveten om att Hemtjänstens bilar upplevs som ett problem i området och jobbar på en hållbar trafiklösning. Förvaltningen vidarebefordrar önskemål om övergångsställe till Gata/vägenheten.*

*Angående övriga synpunkter, se kommentar till Räddningstjänsten (1.) och Fastighetsägare Näktergalen 3 (18) och 4 (19).*

## 21. Fastighetsägare Kråkan 30

Motsätter sig ny bebyggelse enligt planförslaget.

Bedömer att planförslaget som tillför 50 lägenheter har stor miljöpåverkan. Fler bilar ger fler start och stopp. Enligt planen ligger ny parkering mitt emot fastigheten Kråkan 30. Vill ej ha kantparkering längs Allégatan då det skulle inne bära fler start och stopp och ökad tomgångskörning. Vill ha parkering inne i föreslaget område med tillfart från annan gata än Allégatan.

Anser att den föreslagna bebyggelsen blir för tät och hög och passar inte in i miljön. Eventuell ny bebyggelse ska ha högst två våningar.

Bedömer att planförslaget kommer att påverka värdet på den egna fastigheten negativt.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

*Kantparkeringen utmed Allégatan föreslås fungera som boendeparkering, inte korttidsparkering med bilar som kommer och åker kontinuerligt. Tomgångskörning förväntas inte i sådan omfattning att den skulle utgöra en olägenhet för kringboende.*

*Den föreslagna bebyggelsens skala bedöms passa väl in i området. De högre byggnaderna föreslås hamna längre in i området, bakom den lägre bebyggelsen utmed gatorna. Mot Allégatan bedöms tre våningar fungera, då befintliga hus utmed Allégatan, i båda riktningar, har två våningar och förhöjd källare som bygger på ca en meter. Plankartans begränsning av tillkommande bruttoyta (=yta på all plan tillsammans) gör att det inte är möjligt att bygga en tre våningar hög "mur" utmed Allégatan.*

*Angående övriga synpunkter, se kommentar till Fastighetsägare  
Näktergalen 3 (18) och 4 (19).*

SAMHÄLLSBYGGNAD  
Bygg- och miljöenheten

Sabina Talavanić  
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson  
Arkitekt MSA