



Diarienum: 2024-000177

Upprättad: 2024-08-06

## Samrådsredogörelse

### Detaljplan för Fagrabo väst

#### Vårgårda tätort, Västra Götaland

### Handläggning

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

Planförslaget, som är upprättat 2022-11-11, har varit utställt under tiden 2022-12-15 – 2023-02-14 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 2022-12-15.

### Sammanfattning

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

Sammanfattning av inkomna synpunkter:

Synpunkterna har bl.a. berört:

- MKN för vatten
- Skyfall
- Trafik
- Placering av nätstation
- Bebyggelsens omfattning och skala
- Ianspråktagande av grönområde

Ändringar som gjorts av planförslaget, utöver rent redaktionella, efter samrådet är:

- Skyfallsanalys har utökats, planbeskrivning har kompletterats
- Bergteknisk utredning har förtydligats, planbeskrivning har reviderats
- Genomförandebeskrivning har kompletterats med text om blocknedfall
- Dagvattenutredning har reviderats avseende fördelning av flöden inom planområdet. Flödet mot Toppebäcken avses motsvara dagens, flödet mot tätorten avses minska något, flödet mot Kyllingsån avses öka något. Flödet mot Toppebäcken avses även passera damm utanför planområdet. Planbeskrivning har reviderats och kompletterats med uppgifter om fördröjningsvolym.
- Planbestämmelse som säkerställer att dagvatten hanteras i enlighet med dagvattenutredning har lagts till på plankartan
- Planbestämmelse som reglerar kvartersmarkens genomsläpplighet har lagts till på plankartan
- Planbeskrivningen har kompletterats med bedömning av påverkan på dricksvattensförekomsten.
- Konsekvensanalys av påverkade naturvärden har kompletterats om skyddade arter, planbeskrivning har kompletterats
- Ansökan om dispens från biotopskydd har blivit godkänd av Länsstyrelsen. Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om omfattning av dispens.
- Lokaliseringsutredning om jordbruksmark har tagits fram, planbeskrivning har kompletterats
- Planbeskrivning har förtydligats om förorenad mark
- Bebyggelsen i delområde 2 har förskjutits 1,5 – 3,0 meter söderut, bort från befintlig bebyggelse i Fagrabo Ängar
- Stycket *Räddning och utrymning* har kompletterats med vad som gäller för hus över tre plan
- Genomförandebeskrivning har kompletterats med vad som gäller för ledningsrätt i u-område
- Genomförandebeskrivning har kompletterats med vem som ansvarar för fastighetsreglering
- Planbestämmelse om utfartsförbud har lagts till på plankartan
- Kapacitetsanalys avseende trafik har tagits fram, planbeskrivningen har kompletterats
- E-område har flyttats österut

## 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 (2022-12-26)

Räddningstjänsten anser att följande punkter behöver beaktas:

- Enligt planbeskrivningen avses flerbostadshus på upp till 3,5 våningar att uppföras. Räddningstjänsten bistår endast med alternativ utrymningsväg upp till elva meter.
- Utryckning med höjdfordon över tre våningar accepteras ej då insatstiden till området överstiger tio minuter.

#### Förvaltningens kommentar:

*Byggnader som är över tre våningar ska uppföras med TR2-trapphus. Detta har förts in i planbeskrivningen, stycket "Räddning och utrymning".*

#### 2. Lantmäteriet (2023-02-08)

*Yttrandet inkluderar fem utdrag ur plankartan som ej återges här.*

#### För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

##### *Beteckningar i plankartan*

På plankarta 1 nordvästra hörnet syns inte beteckningen "GÅNG, CYKEL" fullständigt.

##### *Bokstäver saknas i utfartsförbud*

På plankarta 1 saknas bokstäver för bestämmande av antalet utfarter som får anordnas för kvartersmarken som angränsar GATA i nordvästra delen av plankartan. Om utfart inte får anordnas alls behövs en separat bestämmelse om detta.

Delar av planen som bör förbättras*Grundkarta*

Teckenförklaring till grundkartan saknas. Angivelse om koordinatsystem i plan och höjd saknas.

*Plankarta 2*

På plankarta 2 i nordvästra hörnet syns område utan bestämmelser. Dessa framgår dock av plankarta 1. Bestämmelser saknas även för "GÅNG, CYKEL". Bestämmelserna bör för tydlighets skull framgå för samtliga områden som syns på plankartan.

*Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,025 meters lägesosäkerhet*

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 m). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollerats när lägesosäkerheten sattes.

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 kontrollera sådana gränser.

*Redovisning av hur befintliga detaljplaner påverkas*

I planbeskrivningen redovisas vilka detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen bör det även framgå vad som händer med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planområdet. Vidare måste gällande planer/fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande gå att genomföra efter att den aktuella planen vunnit laga kraft.

*Endast u-område säkerställer inte ledningarna*

Genom att lägga ut u-områden säkerställs att underjordiska ledningar inte blir planstridiga inom aktuell kvartersmark, samt att lovpliktiga åtgärder, som kan hindra att ledningen utförs, inte får medges. Däremot bildas ingen rättighet genom u-området. För att säkerställa att ledningar får anläggas/ligga kvar vid marköverlåtelse behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandedelen av planbeskrivningen.

*Ansvar för ansökan om kostnader för fastighetsbildning*

Initiering och bekostade avseende rättigheter redovisas i planbeskrivningen. Däremot anges inte vem som ansöker och bekostar fastighetsbildningar som behövs för plangenomförandet.

Delar av planen som skulle kunna förbättras*Byggnadshöjd bör helst inte användas*

Begreppet byggnadshöjd används på plankartan. Boverket rekommenderar att byggnadshöjd endast undantagsvis används för att reglera höjd på byggnadsverk, då det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. Boverket förordar istället att totalhöjd, nockhöjd eller möjligen takfotshöjd används. Om det är viktigt att reglera fasadens höjd kan motsvarande effekt många gånger uppnås genom att bestämmelser om nockhöjd eller totalhöjd kombineras med bestämmelser om takvinkel.

*Skrivning om vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas*

Plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Det finns förslag om att den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) istället för den analoga plankartan ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därför vara bra att redovisa i planbeskrivningen vilka föreskrifter och allmänna råd som följs. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

*Flytta genomförandetid och ändra rubriknivå på rubriken*

Genomförandetid definieras numera inte som en planbestämmelse, men kan framgå i listan med planbestämmelser. Texten om genomförandetid bör redovisas längst ner i listan med planbestämmelser på plankartan med rubriken "Genomförandetid" på samma rubriknivå som exempelvis "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". Därigenom framgår det att genomförandetid inte är en undergrupp till planens egenskapsbestämmelser utan en annan typ av information.

*Planekonomi*

För att det ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör det tydligt framgå vilka nämnder/instanser som får intäkter respektive utgifter vid plangenomförandet. Planekonomin är knapphändigt redovisad i planbeskrivningen, exempelvis saknas kostnader för utbyggnad av GATA. I Lantmäteriets Handbok ges följande råd: ”Planens ekonomiska konsekvenser för kommunen och enskilda fastighetsägare och rättighetsinnehavare ska redovisas. Beskrivningen underlättar kopplingen till kommunens investeringsbudget och visar att planen är ekonomiskt genomförbar...”

Förvaltningens kommentar:

*Beteckningen ”GÅNG, CYKEL” har synliggjorts på plankarta 1. Bestämmelsen utfartsförbud har lagts till på plankarta 3. Teckenförklaring och information om koordinat- och höjdsystem finns på den separata grundkartan. Bestämmelser som ej syns på plankarta 2, men på plankarta 1, har satts ut även där. De fastighetsgränser som sammanfaller med för detaljplanen viktiga gränser är kontrollerade och korrekta. Planbeskrivningen har förtydligats avseende vad som händer med gällande detaljplaner. Genomförandebeskrivningen har kompletterats med text om ledningsrätt i u-områden. Kommunen initierar och bekostar fastighetsregleringar, infört i genomförandebeskrivning. Information om genomförandetid har flyttats längs ner på plankartan och fått egen rubrik. Övriga synpunkter har noterats.*

**3. Länsstyrelsen, SGI (2023-02-14 respektive 2023-02-16)**

*Då yttrandet är omfattande är förvaltningens kommentarer inlagda efter varje punkt för att underlätta läsningen.*

Länsstyrelsens samlade bedömning

Med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden bedömer Länsstyrelsen att frågor som berör hälsa och säkerhet samt MKN vatten behöver lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska 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:

- Miljökvalitetsnormer 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§*Hälsa och säkerhet/skyfall*

Till planförslaget hör en dagvattenutredning, som även inkluderar en utredning av skyfall inom planområdet. I utredningen konstateras det att vattnet vid ett skyfall med 100 års återkomsttid (så kallat 100-årsregn) ansamlas i en större lågpunkt angränsande till planområdet. Detta kan medföra risk för översvämning av planområdet. Kommunen presenterar övergripande i planbeskrivningen en del åtgärder som kan vidtas för att hantera skyfallet inom området.

Skyfallskarteringen är utförd för befintliga förhållanden och är inte anpassad efter exploateringen. Det saknas därmed en beräkning gällande hur mycket vatten som behöver ledas bort vid ett skyfall motsvarande ett 100-årsregn utifrån att planområdet är fullt utbyggt. Vidare presenterar utredningen endast tänkbara åtgärder där det saknas information om åtgärderna löser problemen. Länsstyrelsen anser att en beräkning behöver göras som är anpassad utifrån föreslagen exploatering i stället för utifrån befintliga förhållanden. Utredningen behöver även lämna konkreta förslag till åtgärder och anpassningar som hanterar beräknad skyfallsvolym och säkerställer möjligheten att använda bostäderna vid ett skyfall motsvarande ett 100-årsregn. Detta innefattar att även säkerställa framkomligheten till- och från området vid skyfall. Skyfallsutredningen behöver även belysa om ett genomförande av planförslaget riskerar att öka avrinningen mot intilliggande områden och därmed ställa till problem för intilliggande bebyggelse.

Åtgärder som presenteras såsom diken för avrinning, höjdsättning, färdig golvnivå, lågpunkter och fördröjningsanläggningar behöver beskrivas med avseende på kapacitet och utformning och så långt det är möjligt säkerställas som planbestämmelser.

Förvaltningens kommentar:

*Skyfallskarteringen har kompletterats med simulering utifrån att området är utbyggt enligt planförslaget. Till planen hörande förslag till höjdsättning av vägar och hus har använts. Kompletteringen visar att:*

- *Inga instängda områden har skapats.*
- *Ny bebyggelse närmast lågzon 1 riskerar inte översvämning till följd av plötsliga skyfall.*
- *Vid en damm sydost om Blåklintsvägen kan vattendjupet eventuellt öka något. Dammens uppbyggnad, kapacitet och avtappningsförmåga är okänd och beaktas således inte i analysen.*
- *Det indikeras att belastningen på norra diket minskar jämfört med nuläget. Anledningen till detta är inte klarlagd*
- *En marginell flödesökning indikeras i södra diket på grund av att avrinningsytan blir något större.*
- *Vid några av de nya tomterna som gränsar mot högt liggande berg behöver avskärande diken skapas.*

*Genom planbestämmelser som berör höjdsättning av byggnader och gator säkerställs att dagvattenhantering, även vid skyfall, fungerar så som beskrivs i dagvattenutredningen. Förslag till höjdsättning av vägar, uppfarter och byggnader har tagits fram (ALP Markteknik, Ramböll), men det bedöms som lämpligast att inte låsa dessa höjdangivelser på plankartan, utan fastställa dem först i projekteringsskedet.*

*Hälsa och säkerhet/geoteknik*

Av PM Bergteknik tolkar SGI det som att risknivån med hänsyn till instabilitet i bergsslänter generellt är låg, i nuvarande situation. För ett område sägs dock bedömningen vara svår, på grund av tät vegetation och där rekommenderas nykartering efter avbaning av berget (röjning och schaktning). SGI anser att det behöver tydliggöras att befintliga risker också i detta område är tolerabla, i nuvarande situation, då detta är oklart. I annat fall behöver de åtgärdas för att planområdet ska kunna anses vara lämpligt för planens syften. Eventuella åtgärder och restriktioner behöver vara säkerställda i planen på ett acceptabelt sätt då planen antas.

Gällande förekomsten av block och att säkerställa att risken för ras blir godtagbar vill Länsstyrelsen understryka vikten av att genomförandebeskrivningen redogör vem som är ansvarig för att undanröja risken för blocknedfall.



Detta arbete behöver vara gjort av ansvariga fastighetsägare innan startbesked beviljas.

Förvaltningens kommentar:

*Bergteknisk utredning och planbeskrivning har förtydligats så att det framgår att befintliga risker i nuvarande situation är tolerabla inom hela planområdet. I genomförandebeskrivningen, stycket "Kvartersmark", anges vem som ansvarar för att risk för blocknedfall åtgärdas, och i vilket skede.*

*Miljökvalitetsnormer för vatten*

Det är positivt att kommunen har utrett dagvattenfrågorna i ett tidigt skede. De åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering och att därigenom minska risken att påverka recipientens möjligheter att uppnå MKN är viktiga att vidta. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med följande punkter:

- Dagvattenåtgärderna behöver säkerställas i plankartan, antingen genom en avsatt yta för anläggningarna eller planbestämmelser som bekräftar att åtgärderna genomförs
  - Kommunen behöver se över behovet att reglera genomsläpplighetsgraden i planen med planbestämmelser
  - Planbeskrivningen behöver förtydliga vilka volymer som behöver fördröjas
  - Planbeskrivningen behöver redogöra för vilka skyddsåtgärder som kommer implementeras för att skydda dricksvattenförekomsten om sådana behövs.
- Om kommunen anser att åtgärder inte behöver vidtas behöver detta ställningstagande motiveras.

Förvaltningens kommentar:

*En planbestämmelse har lagts till på plankartan som säkerställer att dagvatten fördröjs och renas i enlighet med dagvattenutredningen. En planbestämmelse har lagts till som säkerställer att all kvartersmark är genomsläpplig till minst 40 %. Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om vilka volymer som behöver fördröjas inom planområdet. Fördröjningsanläggningar kan vid behov anordnas som täta för att skydda grundvattnet, men p.g.a. avstånd och Kyllingsåns läge mellan dricksvattenförekomsten och planområdet, bedöms risken för negativ påverkan av dricksvattenförekomsten som låg. Planbeskrivningen har kompletterats om detta.*

## Råd enligt PBL och MB

### *Artskydd*

När det gäller skydd av arter preciserar artskyddsbestämmelserna dessa mål, och därmed också kunskapskraven; i ett ärende behöver det finnas tillräcklig kunskap för att bedöma huruvida det uppstår otillåten påverkan på skyddade arter. Målen i miljöbalken är vägledande i fråga om vilken kunskap som behövs i ett enskilt fall.

### *Artskydd/groddjur*

Precis intill planområdet finns det en våtmark på 0,3 hektar. Det är inte osannolikt att denna har betydelse för groddjur men detta beskrivs inte. Inte heller analyseras vilka omkringliggande miljöer som är viktiga under groddjurens livscykel. Det behövs en analys om huruvida exploateringen förstör några av dessa viktiga miljöer och hur det i så fall påverkar groddjuren. Kunskapen som måste finnas om grod- och kräldjur omfattas av punkterna a-b, för att ta höjd för att det finns grod- och kräldjur som omfattas av art- och habitatdirektivet (åkergroda, större vattensalamander).

### *Artskydd/fladdermöss*

Länsstyrelsen noterar att fladdermöss inte alls omnämns i utredningarna. Det behöver i alla fall finnas med en bedömning av miljöernas lämplighet för fladdermöss. För fladdermöss gäller a-b. Se rubriken "Artskydd och kunskapskrav om skyddade arter" nedan.

### *Artskydd/fåglar*

På sidan 8 i naturvärdesinventeringen nämns sökning i artportelen. På sidan 11 nämns: "Gott om fågel inom objektet, nötväcka, bofink, trädgårdssångare, koltrast och blåmes noterades."

Planområdet är ca 20 hektar stort med flera olika typer av naturmiljöer. Detta innebär inte per automatik att särskild fågelinventering ska göras, men naturvärdesinventeringen och planbeskrivningen behöver ändå hantera frågan om vilka fågelarter som häckar, eller sannolikt skulle kunna häcka i området.

Gällande fåglar, som inte nämns särskilt i utredningen, är det a-c som gäller. Se rubriken "Artskydd och kunskapskrav om skyddade arter" nedan.

### *Artskydd/kunskapskrav om skyddade arter*

Med ledning av bland annat Mark- och miljödomstolens yttranden i olika artskyddsärenden, samt tillgänglig rättspraxis i övrigt, bedömer Länsstyrelsen att nedanstående uppgifter om skyddade arter behöver finnas i ett ärende.

- a) Om skyddade djurarter förekommer inom områden som omfattas av planerade åtgärder, och arterna använder området för fortplantning, övervintring eller för vila (till exempel häckning inklusive födosöksrevir, yngelplatser, rastplatser, dagvisten), samt hur otillåten störning eller skada kan undvikas, genom att åtgärden anpassas eller skyddsåtgärder vidtas.
- b) Hur förutsättningarna är för de skyddade arter (enligt 4 och 4 a §§ artskyddsförordningen) som genom planerade åtgärder förlorar områden för fortplantning, vila och övervintring att tillgodose sina behov i närområdet. Närområdet ska avgränsas utifrån den berörda artens (parets eller populationens) lokala revir eller hemområde.
- c) Om åtgärden leder till en störning av berörda fågelarter genom buller, mänsklig aktivitet, habitatförstörelse eller annat, och vilken betydelse störningen har för möjligheten att bibehålla eller återupprätta populationen av berörda fågelarter till en tillfredsställande nationell nivå.
- d) Om åtgärden riskerar leda till att en lokal population av djur och växter med skydd genom 6, 8 och 9 §§ artskyddsförordningen försvinner, samt hur påverkan på arter kan undvikas, genom att åtgärden anpassas eller skyddsåtgärder vidtas. Länsstyrelsens erfarenhet är att när tillgång finns till ovanstående uppgifter finns ett tillräckligt kunskapsunderlag som kan ligga till grund för bedömningar om huruvida skyddade arter påverkas på ett enligt artskyddsförordningen otillåtet sätt.

#### Förvaltningens kommentar:

*Stycket "Skyddade arter" i konsekvensanalysen av påverkade naturvärden har kompletterats, liksom planbeskrivningen. Utifrån befintligt underlag, fyndrapporter i Artportalen och områdets beskaffenhet bedöms det som osannolikt att groddjur och fladdermöss förekommer. Planområdet bedöms sakna kvaliteter som livsmiljö för dessa arter. De fåglar som observerats inom planområdet bedöms inte påverkas negativt av ett plangenomförande då omgivande landskap bedöms hysa livsmiljöer av samma eller högre kvalitet som planområdet.*

#### *Biotopskydd*

Kommunen behöver ange vilken sammanlagd längd av biotopskyddade stenvmurar som behöver tas bort samt hur många meter stenvmur som behöver byggas upp igen.

Naturvärdesinventeringen anger ett antal biotopskyddade objekt. 3 odlingsrösen, 7 åkerholmar (ca 950 kvm) ett åkerdike (längd ca 80 meter) samt 5 stenmurar (längd ca 350 m). Kommunen behöver beskriva hur stor yta, alternativ längd, av de biotopskyddade objekten som kan bevaras på plats, flyttas till annan plats eller behöver tas bort.

I konsekvensanalysen anges att påverkan på biotopskyddade stenmurar och stenrösen kompenseras genom att bygga på andra delar av stenmurarna som är låg, samt genom att rensa upp den delvis överväxta fågatan. Länsstyrelsen anser att kommunen, för de objekttyper som skadas, närmare beskriver kompensationens storlek i yta alternativt längd.

Länsstyrelsen anser att dispens ska sökas för alla biotopskyddade objekt som kommer att skadas under detaljplanens genomförande. Innan ansökan om dispens ska det ha utretts vilka alternativa möjligheter det finns som leder till bevarande av biotoperna. Dispens bör sökas i god tid innan planen ska ut på granskning.

#### Förvaltningens kommentar:

*Ansökan om dispenser från det generella biotopskyddet har lämnats in till Länsstyrelsen, som beviljat dessa under förutsättning att en rad skydds- och kompensationsåtgärder utförs. Ansökan bifogas planen och innehåller de siffror avseende längd, yta, mm som efterfrågas. De viktigaste siffrorna har även förts in i planbeskrivningen, stycket "Generellt biotopskydd". De biotopskyddade objekten inom planområdet avses i möjligaste mån bevaras vid genomförande av planen. Alternativa lösningar med en ännu större andel bevarade objekt bedöms ej ändamålsenliga och resurseffektiva då stora delar av marken inte skulle vara åtkomlig med en utspridd bebyggelse som följd. Alternativet att inte bygga alls inom planområdet behandlas i lokaliseringsutredningen om jordbruksmark.*

#### *Jordbruksmark*

Planförslaget ser ut att uppta ca 4–5 hektar jordbruksmark. Kommunen har inte redovisat någon lokaliseringsutredning enligt 3 kap 4 § miljöbalken i föregående plan och inte heller i den fördjupade översiktsplanen. Länsstyrelsen har tidigare påtalat att en lokaliseringsutredning enligt 3 kap 4 § miljöbalken behöver göras för att undvika att detaljplanen upphävs vid en eventuell överklagan.

En utredning behöver implementeras i detaljplanen antingen som bilaga eller direkt i planhandlingen. Kommunen skriver i samrådshandlingen att det ”Därför bedöms det vara uppenbart onödigt att ta fram en kommuntäckande lokaliseringsutredning”. Denna skrivelse innebär att man då skulle komma att bryta mot lagen. En lokaleringsutredning enligt 3 kap 4 § miljöbalken om att ta jordbruksmark i anspråk är lagstadgad.

Kommunen har i ett samråd avseende Vårgårda Norra dnr: 45605-2021 gjort en förstudie för verksamheter. Kommunen bör kunna använda det underlaget på liknande sätt för Fagrabo och då som lokaliseringsutredning för bostäder. Kommunen bör då ta med samtliga utbyggnadsetapper i utredningen som sedan kan biläggas kommande detaljplaner för Fagrabo. Den fördjupade översiktsplanen med förstudien berör tätorten Vårgårda och dess närområde. Detta bör kunna förenkla processen med alternativ i och nära tätorten. Lagkravet kan då komma att bli uppfyllt.

Förvaltningens kommentar:

*En lokaliseringsutredning om jordbruksmark har tagits fram där alternativa områden prövats utifrån syftet med den aktuella planen och planprogrammet som den ingår i. Utredningen visar att planprogrammets planområde är det som är bäst lämpat för ett bostadsområde av Fagrabos storlek. Samtliga alternativa lokaliseringar har sammantaget uppfyllt en rad väsentliga kriterier sämre eller inte alls.*

*Markavvattning*

Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten med avsikt att varaktigt öka en fastighets lämplighet för till exempel bebyggelse kan innebära markavvattning enligt 11 kap. miljöbalken. Att anlägga ett avskärande dike eller annan anläggning i eller vid vattenområde som skydd mot vatten kan därför innebära markavvattning. Frågan att utreda om det krävs åtgärder som innebär markavvattning och vilka fastigheter som är berörda ska prioriteras i det fortsatta planarbetet och beskrivas i planhandlingen. I Västra Götalands län är markavvattning förbjuden och om så avses utföras krävs dispens och tillstånd från Länsstyrelsen.

Förvaltningens kommentar:

*Ingen av de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen bedöms innebära markavvattning enligt 11 kap. miljöbalken.*

*Vattenverksamhet*

Vid pålning och anläggande av byggnader med djup grundläggning som till exempel källare kan bortledning av grundvatten under anläggningskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser därför kommunen om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Förvaltningens kommentar:

*Synpunkten noteras.*

*Hållbar utveckling*

Länsstyrelsen delar Trafikverkets bild av att områdets lokalisering riskerar att medföra ett högt bilberoende. Kommunen bör överväga åtgärder som gör resor med cykel och kollektivtrafik mer attraktivt såsom gena gång- och cykelvägar samt tillköp av kollektivtrafik för att stärka upp befintlig busslinje Herrljunga-Vårgårda-Alingsås.

Förvaltningens kommentar:

*Synpunkten noteras.*

*Dagvatten*

Dagvattennätet inom det nybyggda planområdet behöver utformas så att flöden klarar Svenskt Vattens dimensioneringsanvisningar (enligt P110).

Förvaltningens kommentar:

*Synpunkten noteras.*

*Förorenad mark*

Av planhandlingarna framgår att marken inte är förorenad. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning men anser att kommunen bör motivera sitt ställningstagande.

Förvaltningens kommentar:

*Eftersom planområdet är oexploaterat och det endast har förekommit jord- och skogsbruk bedöms det inte föreligga någon risk för föroreningar i marken. Inte heller i omgivningen finns/har hunnits verksamheter som bedöms kunna ha förorenat marken inom planområdet. Planbeskrivningen har förtydligats om detta.*

*Behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)*

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

Förvaltningens kommentar:

*Synpunkten noteras.*

#### 4. Trafikverket (2022-05-03)

*Kollektivtrafik*

Det är ca 2 – 2,5 km mellan planområdet och stationsområdet med buss- och järnvägstrafik. Ca en km från planområdet finns busshållplats vid Stockholmsvägen med viss trafik. Planen möjliggör, vid full utbyggnad, framtida busstrafik utmed huvudgatan och dess rundslinga, vilket Trafikverket (TRV) anser är bra. TRV uppmantrar kommunen att driva frågan så att denna taktar med framtida utbyggnad för att reducera antalet lokala bilresor.

*Trafikalstring*

Den trafikutredning som togs fram i samband med planprogrammet för Fagrabo har inte bifogats den aktuella planen. Trafikanalysen från planprogrammet och prognos samt trafikstring som redovisas i planbeskrivningen tycks skilja sig åt. Hur är aktuell detaljplan kopplad till planprogrammets trafikanalys?

Planbeskrivningen behöver förtydligas om hur man kommit fram till att god tillgänglighet kommer att uppnås i korsningen Fagrabovägen/Stockholmsvägen (väg 1910). Kommunen hänvisar till VGU från 2004, vilken har ersatts med uppdaterade versioner.

Kommunen behöver göra en bedömning av hur väg 1907 och väg 181 kommer påverkas vid korsningspunkterna till följd av detaljplanen.

Kommunen måste även förtydliga hur prognosen tagits fram. I trafikanalysen för planprogrammet används Trafikverkets uppräkningsstal medan man i planbeskrivningen verkar använda ett högre uppräkningsstal för Stockholmsvägen och Fagrabovägen, dock ej specificerat vilket. Till granskningen måste kommunen förtydliga hur man kommit fram till de tal som redovisas i planbeskrivningen.

#### *Dagvatten*

I till planen hörande dagvattenutredning föreslås att omhändertaget dagvatten avleds till Toppebäcken/Nossan, vilket är en recipient norr om väg 181. Det beskrivs att flödet till recipienten Toppebäcken/Nossan kommer att öka. Det saknas dock mer ingående information om hur mycket flödet från planområdet till Toppebäcken kommer att öka, alltså från vilket flöde idag till vilket flöde efter utbyggnad. Inför granskningen behöver planhandlingarna kompletteras med data om hur stor förändringen i flödet från planområdet till Toppebäcken blir vid 50- respektive 100-årsregn med och utan klimatfaktor.

#### *Sammantagen bedömning*

Trafikverket bedömer att kommunen till granskningen måste komplettera med de uppgifter som efterfrågas under rubrikerna *Trafikalstring* och *Dagvatten*.

#### Förvaltningens kommentar:

*Trafikanalysen som togs fram för planprogrammet (WSP) förhåller sig till områdets grad av utbyggnad. Siffror redovisas utifrån att etapp 1 + 2 (ca 630 bostäder) respektive etapp 1 + 2 + 3 (ca 1 170 bostäder) är färdigställda. Trafikprognosen som togs fram för FÖP för Vårgårda tätort (Norconsult) och bullerutredning för aktuell detaljplan (COWI) redovisar förväntade siffror för år 2040. För att kunna jämföra siffror från planprogrammet med siffror från trafikprognos FÖP/detaljplan måste de förra räknas ner till förväntad utbyggnadsgrad år 2040. Utöver den aktuella planen, max 320 bostäder, har ytterligare 130 bostäder lagts till t.o.m. år 2040; totalt 450 bostäder.*

*För omgivande gator och vägar (Fagrabovägen, Stockholmsvägen, väg 181) har siffror hämtats från trafikprognosen för FÖPen. Dessa siffror är genomgående högre än siffrorna i trafikanalysen för planprogrammet omräknade till år 2040, vilket ger en god säkerhetsmarginal.*

*För gator inom planområdet, alltså de som redovisas i trafikanalysen för den aktuella detaljplanen, har siffrorna räknats fram utifrån antalet*



*tillkommande bostäder; 5 resor/dygn för villor och 2,2 resor/dygn för lägenheter.*

*En kapacitetsanalys som utgår från siffrorna ovan har tagits fram för att undersöka påverkan på korsningarna Fagrabovägen/Stockholmsvägen, Vänersborgsvägen/Stockholmsvägen och Stockholmsvägen/Väg 181. Analysen visar att samtliga korsningar klarar den förväntade trafikökningen fram till år 2040 med bibehållen god framkomlighet enligt VGU (2022). Belastningsgraden hamnar under 0,6 under maxtimmen i samtliga fall.*

*Dagvattenutredningen har reviderats så att befintliga flöden (toppar) mot Toppebäcken avses bibehållas. Skyfallsanalys för 100-årsregn har tagits fram för såväl befintliga förhållanden som efter utbyggnad. Analysen visar att flödena vid skyfall mot Toppebäcken förväntas minska något efter utbyggnad av området. Efter att analysen gjordes har planer på en kompletterande fördröjningsdamm norr om Fagrabovägen tillkommit (p.g.a. bestämmelser för dikningsföretag för Toppebäcken), vilket ytterligare minskar risken för problem vid skyfall. Ett 50-årsregn medför mindre påverkan på omgivningen än ett 100-årsregn och täcks i det avseendet in i föreliggande skyfallsanalys. Övriga synpunkter har noterats.*

#### 5. Vattenfall Eldistribution AB (2023-01-31)

*Yttrandet inkluderar en kartbild som ej återges här.*

Det finns behov av att flytta ett E1-område (hänvisning till bifogad kartsnitt). Vattenfall vill att arealen ska vara 10 x 10 meter för samtliga E-områden. Förslagsvis kan man lägga till att E1-områden är för nätstationer under planbestämmelser i plankartan.

#### Förvaltningens kommentar:

*Samtliga E1-områden har en areal på 10 x 10 meter. Flytt av E1-område har skett till ny plats som ligger intill den i yttrandet föreslagna platsen. Övriga synpunkter har noterats.*

#### 6. Skanova AB (2022-12-19)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Förvaltningens kommentar:

*Synpunkten har noterats.*

7. Polisen (2022-12-19)

Polismyndigheten har tagit del av inkomna uppgifter och har inget att erinra.

Förvaltningens kommentar:

*Synpunkten har noterats.*

8. LRF Vårgårda (2023-02-15)

*Yttrandet inkluderar informationsmaterial samt förslag till avtal som ej återges här.*

LRF vill påtala att det är mycket viktigt att kommunen har en tidig dialog med berörda markägare/markavvattningsföretag för dialog och överenskommelse om inkoppling på lantbrukets vattenanläggningar. Avtal bör upprättas över överenskommelsen där väsentliga delar regleras. Dagvatten från ett verksamhetsområde för dagvatten definieras som avloppsvatten enligt miljöbalken och är motivet till att ett avtal kan behövas.

En fastighetsägare eller en huvudman för en allmän VA-anläggning har rätt att delta i en markavvattningssamfällighet, om ledningar för markavvattning om det är lämpligt också kan användas för att avleda avloppsvatten. En bestämmelse om detta finns i 3 kap. 5 § LSV. Syftet med bestämmelsen är att den som leder avloppsvatten till en ledning för markavvattning också ska ha möjlighet att delta i markavvattningsföretagets skötsel som en fullvärdig medlem.

Kraven på tillstånd eller anmälan för att utföra avloppsanläggningar enligt 9 kap. 6 § MB och 12-15 §§ förordning (1988:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd gäller också avloppsvatten som avleds till ledningar i ett markavvattningsföretag.

Ovanstående gäller även för enskilda diken (vattenanläggningar) som ägs av enskilda fastighetsägare.

Kommunen har att förhålla sig till givna tillstånd i markavvattningsföretag eller vad enskilda diken är dimensionerande för vid varje tidpunkt. LRF kan inte se att kommunen gjort det för Fagrabo Väst. Kommunen behöver också ta ansvar för ökande sedimentering och eventuella föroreningar som kan leda till skador och merkostnader för omkringliggande fastigheter.

LRF har tagit fram ett förslag till avtal som kan användas som utgångspunkt mellan parterna, se bilaga. Vi bifogar också en skrift som Länsstyrelsen i Östergötland tagit fram gällande hantering av dagvatten som leds ut till lantbrukets vattenanläggningar, se bilaga.

Förvaltningens kommentar:

*Vårgårda kommun arbetar för att avtal med markavvattningssamfälligheten för Toppebäcken ska komma till stånd. Avtalet avses säkerställa att dagvatten som avleds via Toppebäcken inte överskrider ett överenskommet maxflöde, samt att kommunen ska delta i skötseln av dikesföretaget. Utanför planområdet föreslås en damm anläggas på fastigheten Fagrabo 1:15 så att de krav som reglerar dikningsföretaget Tumberg m.fl. 1920 kan efterlevas.*

## Fastighetsägare och övriga berörda

Vissa synpunkter återkommer i en eller annan form i flera av de inkomna yttrandena. Dessa synpunkter kommenteras gemensamt här nedan.

1. Kartunderlag. Delar av Fagrabo Ängar och Fagrabo Förskola är inte med på ritningarna.

### Förvaltningens kommentar:

*Grundkartan som utgör underlag till övrigt kartmaterial har uppdaterats inför granskningen, och därmed syns även förskolan och fler av husen i Fagrabo Ängar.*

2. Trafikbuller. Bullerutredningen inkluderar inte Fagrabo ängar och förskolan.

### Förvaltningens kommentar:

*I samband med att Fagrabo Ängar detaljplanerades togs en bullerutredning fram för bostäder och förskola. Trafikprognosen som användes i den utredningen har tagit höjd för planerad bebyggelse i Fagraboområdet fram till 2040. Enligt utredningen klaras gällande riktlinjer avseende trafikbuller, inom såväl bostadsområde som vid förskola, utom vid de två bostäder som ligger närmast tillfartsvägens anslutning till Fagrabovägen. Där krävs bullerskärmar vid uteplatserna för att klara Boverkets riktvärden för dessa. Byggtrafik ingår ej i bullerutredningen då denna är temporär, utan hanteras vid framtida bygglovsprövning.*

3. Alternativ infart borde finnas. All trafik till planområdet ska använda Fagrabovägen vilket innebär störningar för befintliga bostäder och förskola.

### Förvaltningens kommentar:

*I takt med att Fagrabo byggs ut kommer en anslutning till väg 181 via Högstorpsvägen att anordnas, som förväntas avlasta Fagrabovägen till viss del. Detta är säkerställt i planprogrammet för hela Fagrabo. Att enbart ansluta Fagrabo till väg 181 skulle ge en betydligt längre väg in till Vårgårda centrum. Anslutning till centrum via Kesbergsområdet och Parkgatan har valts bort p.g.a. negativ påverkan*

*på Vårgårdas viktigaste friluftsf- och rekreationsområde. Korsnäbbsgatan och Lövsångaregatan är inte lämpliga att ansluta till Fagrabo då de inte är anpassade till större trafikmängder. Enligt framtagna trafikutredning (för Planprogram för Fagrabo) har Fagrabovägen kapacitet att fungera som ensam tillfart för planområdet.*

4. Viktigt att bevara grönområdet. Området används frekvent för friluftsliv och rekreation.

Förvaltningens kommentar:

*Fagrabo är utpekad som Vårgårdas stora utbyggnadsområde för bostäder i den fördjupade översiktsplanen över Vårgårda tätort, och bedöms kunna innehålla ca 1 150 bostäder i blandade former när det är fullt utbyggt. Detta eftersom Fagrabo bedöms vara det enda större området i anslutning till Vårgårda tätort där ny bostadsbebyggelse är lämplig. I övrigt är möjligheten att etablera nya, större bostadsområden i Vårgårda tätort starkt begränsade. Tätorten omgärdas av höga natur- och kulturmiljövärden i söder (riksintresse för naturvård och kulturmiljövård samt Natura 2000). I väster respektive norr går E20 och väg 181 med kringliggande verksamhetsområden och åkermark, vilket utgör en olämplig boendemiljö.*

*Det är därför inte möjligt eller lämpligt att planera för nya, större bostadsområden på andra ställen kring tätorten, annat än som kompletteringar av befintlig bebyggelse. Sådana kompletteringar motsvarar inte det stora behovet av nya bostäder i Vårgårda tätort, i synnerhet inte vad gäller småhusbebyggelse. Planprogram för Fagrabo, i vilket den aktuella detaljplanen ingår, innebär att en mindre del av Kesbergets friluftsområde tas i anspråk för bebyggelse. Merparten av friluftsområdet kommer att bevaras och bli mer tillgängligt genom planförslaget.*

5. Radon. Marken inom planområdet är klassad som högriskområde för radon vilket innebär risker både inom och omkring planområdet.

Förvaltningens kommentar:

*Det föreligger inga risker för omgivningen, inklusive förskolan, utifrån att planområdet innehåller mark som är klassad som högriskområde för radon. Att den naturliga jorden klassas som högriskområde för*

*radon innebär bara att radonhalten ska mätas på plats inför byggnation, så att grunden kan dimensioneras utifrån detta. Vidare ska radonhalten också mätas i de massor som forslas bort så att den utifrån radonhalt kan återanvändas på ett korrekt sätt. Massor med hög radonhalt kan exempelvis användas vid vägbyggen.*

#### 9. Fastighetsägare Fagrabo 1:21, 1:22 och 1:23 (2023-01-31)

Vårt bostadsområde och Fagrabo förskola finns inte inritade i detaljplan Fagrabo Väst, men vi finns här och är i väldigt hög grad påverkade av denna planerade byggnation.

- Att placera en så trafikerad matarled alldeles intill en förskola och ett nybyggt bostadsrättsområde, är väldigt långt från de riktlinjer man lär ut på högskoleutbildningar idag.
- Bullerutredningen, som ligger till grund för planförslaget, verkar inte ha medtagit våra bostäders eller förskolans påverkan av kommande bullerbullerstörningar från tung byggtrafik och senare kommande biltrafik? Måste vi skyddas av fula bullerskärmar?
- Markundersökningarna visar på så hög radonhalt i de befintliga jordmassorna att man klassar det som ett högriskområde! Ur miljösynpunkt innebär detta risker för närområdet, de boende och för förskolans barn och personal. Dessutom innebär det risker för de kommande deponiplaceringarna!
- Vårgårda har ju en hög beaktelse, när det gäller grönområden och att bevara den befintliga topografien så mycket som möjligt. Den höga exploateringsgraden i planförslaget gör stort avkall på denna goda beaktelse. Vi anser att Delområde 2, Fagrabo 1:2, av flera skäl borde strykas i den nya planen! Dels finns en vattensjuk lågpunkt, dels en bergknalle alldeles intill våra hus. Planförslaget innebär att bergknallen sprängs bort, vilket förstör vår absoluta närmiljö! Detta anser vi är en överexploatering.
- Varför inte skapa en alternativ huvudinfart mot väg 181? Om man avslutar Fagrabovägen från trafik, efter sista befintliga huset, och löser in det hus som ligger närmast väg 180, så borde en ny matarväg in till det nya området kunna skapas, utan bullerproblem med trafiken! Det skulle rädda miljön för Fagrabo förskola och vårt bostadsområde.

Förvaltningens kommentar:

*Bebyggelsen i delområde 2 kommer att förskjutas 1,5 – 3,0 meter söderut, bort från befintlig bebyggelse. Den mittersta delen som gränsar mot befintlig bebyggelse, där bergknallen är som högst, är punktprickad på plankartan och får alltså inte bebyggas. För övriga synpunkter, se kommentar 1 – 5 på sidan 20 – 21.*

## 10. Boende på Smörblomsvägen (2023-02-02)

I underlaget finns inte Förskolan med alls; varför? Det nya området Fagrabo Ängar saknas delvis också; varför? All trafik kommer att gå via den nya huvudgatan såväl byggtrafik som vanlig trafik; varför? Borde det inte finnas alternativ? Varför bygger man förskola först och planerar sen att massor av trafik skall gå nära? Är det inte möjligt att hitta alternativa vägar t.ex. Lövsångarevägen, Parkvägen eller Näktergalsvägen? Trafikbuller under byggtiden finns inte redovisad varför? Utbyggnaden är planerad att bli 15 år och under denna tid kommer massor av tunga fordon passera förskolan med mycket buller. Hur fungerar det mot uteavdelningen på förskolan? Någon bullerutredning för befintlig byggnation finns inte heller. Varför? Flera befintliga fastigheter på Fagrabo Ängar kommer att drabbas av trafikbuller. Detta redovisas inte varför? Att förskolan själv genererar massor av trafik finns inte alls med i underlaget (över 100 barn på förskolan som lämnas och hämtas varje dag plus ca 40 anställda och alla transporter till förskolan. 550 fordon/dag) Varför är inte detta med? Problemet med radon kommer detta att lösas genom att sprängsten m.m. kommer att transporteras ut från området? Hur många tunga lastbilar kommer det att innebära. Ger det mer trafikbuller än vad som redovisas i trafikbullerutredningen.? Att trafiken som kommer att genereras från Fagrabo området skall ske så långt ifrån målet (stationen, affärer, kommunhuset, badet och skolor) är det enligt kommunens planer att trafikmängden skall öka inom kommunen? Eftersom alla resor skall först fram till Fagrabovägen sen Stockholmsvägen för att nå alla aktiviteter, skolor m.m. Hur tänker man där? Att skövla bostadsnära skog verkar vara alldeles fel väg att gå. Skogen vid Fagrabo är frekvent besökt av många olika grupper såsom barngrupper, hundägare och massa vanligt folk. Gå upp och titta i skogen och se hur många stigar det finns där folk både motionerar och promenerar. Ta inte bort den. Ett förslag bygg etapp 4, 5, 6, 7, 9, 10 då sparas den bostadsnära skogen och förskolan skulle inte drabbas av mängden buller o avgaser om infartsvägen blir från 181 och Högstorpsvägen.

Förvaltningens kommentar:

*Utan etapp 1 – 3 i planprogrammet skulle Fagrabo isoleras från Vårgårda tätort och bilda en egen enklav ute i skogen, vilket inte bedöms vara önskvärt. Kommunen eftersträvar en sammanhållen tätort med korta avstånd. För övriga synpunkter, se kommentar 1 – 5 på sidan 20 – 21.*

## 11. Fastighetsägare Blåbäret 9 (2023-02-13)

*Yttrandet inkluderar två skisser med illustrationskarta 1 och 2 som underlag, vilka ej återges här.*

Jag delar förhoppningar om tillväxt på olika sätt som framgår av skrivelsen avseende vår vackra och substantiella kommun. För att få en än mer sammanhållen tillväxt när det gäller presumtiva boendeformer mm, delar jag också uppfattningen när det gäller substansen i att utveckla området Fagrabo väst. Jag anser dock att skrivelsens förslag skulle bli än mer sammanhållet och därmed genomtänkt om det justerades framför allt i två avseenden till stort gagn för såväl befintliga boende som nya.

1. Ta bort planerade tre bostäder söder om lokalgata (*hänvisar till skiss*)
2. Ta bort planerade sex villor alternativt sju flerbostadshus (*hänvisar till skisser*)

## Motivering:

3. Ref. till sid. 8 och 9 i planbeskrivning skulle föreslagen korrigeringsförstärka naturvärdesobjekt 1 och 2, båda med ”visst naturvärde”
4. Ref. till sid 20 i planbeskrivning skulle föreslagen korrigeringsförstärka det omnämnda ”Centralt grönstråk”
5. Dessa två korrigeringsförstärkningar ger förstärkt och bättre koppling gentemot omnämnt ”Natur- och friluftsområde” (sid. 7 i planbeskrivning)

Förvaltningens kommentar:

*Förvaltningen bedömer att de bygggrätter som i yttrandet föreslås utgå, bör ligga kvar. Detta för att få en ändamålsenlig bebyggelsestruktur där gatunätet utnyttjas i möjligaste mån. Naturvärdesobjekt 1 försvinner därmed, men kompenseras för genom åtgärder som höjer de biologiska värdena i bl.a. naturvärdesobjekt 2. Naturvärdesobjekt 2 bevaras och förstärks.*



## 12. Fastighetsägare Fagrabo 1:2 (2023-02-14)

### Mark:

De öppna ytorna i öster är åkermark och inte betesmark. I delområde 2 kan det byggas fler hus och inte lämnas så stor grönyta. Generellt kan det byggas fler bostäder i skogen, eller strävar kommunen efter att så snabbt som möjligt komma ut på åkermarken? Det finns riksdagsbeslut på att åkermark ska användas till livsmedelsproduktion och inte bebyggas. Det ska kompenseras för både det ena och det andra, men inte åkermark. Det ska sparas mark för insekter, då bör även det stora rävgrytet sparas.

### Dagvatten:

Den tänkta utsläppspunkten är endast ett dike som ansluter till Toppebäcken ca en km nedströms. Då diket endast är knappt en meter tål det inte ökad vattenmängd. Gör en infiltrationsanläggning på norra sidan Fagrabovägen och led överskottsvattnet till kommunalt system. Om vattnet släpps ut i diket kommer vattenståndet att höjas, vilket innebär att dräneringssystemen inte fungerar, och att åkermarken blir obrukbar. Detta kan omfatta 15 – 20 hektar. Om detta händer ska kommunen skaffa ersättningsmark.

Vattenmängden i Toppebäcken blir för högt då det inte bara är detta område som tillför vatten, utan även planerade verksamhetsområdet Vårgårda Norra, utbyggnad av E20 och kommande industri- och bostadsområden.

Vi har flera gånger frågat hur mycket vatten som ska släppas ut men ej fått svar. Med mer vatten ökar risken för erosion och släntras. Kommunen ska bekosta rensning och planing av rensmassor. Dikesvattnet används idag som dricksvatten till betesdjur sommartid. Vid eventuell framtida förorening i diket, så att vattnet inte kan användas till djuren, ska kommunen stå för kostnaden för vatten och ledning.

Området Tumberg Galstad ska ej ledas mot diket som ansluter Toppebäcken, utan mot södra diket, dit vattnet rinner idag. Området närmast Korsnäbbsgatan bör ledas till befintlig dagvattenledning.

Är det kommunens mening att det inte ska finnas något tätortsnära jordbruk? Antingen bebyggs eller dränks marken.

Förvaltningens kommentar:

*Grönytan i delområde 2 behövs som större grönområde/park i det nya bostadsområdet. Delar av grönytan kommer dessutom att användas för naturvårdande åtgärder som kompensation för att en del naturvärdeobjekt i andra delar av planområdet försvinner. Området Tumberg Galstad (Delområde 6, Ängen) och området närmast Korsnäbbsgatan kommer att ledas till södra diket m.h.a. pumpar. Vårgårda kommun för dialog och avser teckna avtal med markavvattningssamfälligheten för Toppebäcken för att säkerställa att dagvatten som avleds via Toppebäcken inte överskrider ett överenskommet maxflöde, samt att kommunen ska delta i skötseln av dikesföretaget. Utanför planområdet föreslås en damm anläggas på fastigheten Fagrabo 1:15 så att de krav som reglerar dikningsföretaget Tumberg m.fl. 1920 kan efterlevas.*

## 13. Toppebäckens rensningsföretag (2023-02-14)

Undertecknade äger det dike som leder till Toppebäcken där kommunen avser att avleda dagvatten från det nya detaljplaneområdet Fagrabo Väst. Diket, som är en vattenanläggning, leder sedan till ett markavvattningsföretag, Tumberg m.fl. DF 1920. Efter Tumberg DF kommer Nossans RF 1922.

Den kapacitetsutredning som kommunen tagit fram visar att avledningen från planområdet kommer att innebära ökade vattenmängder vilket ökar belastningen på vår vattenanläggning och nedströms liggande markavvattningsföretag.

En fastighetsägare eller huvudman för en allmän VA-anläggning har rätt att delta i en markavvattningssamfällighet/vattenanläggning, om ledningar för markavvattning med "väsentlig fördel" också kan användas för att avleda avloppsvatten. En bestämmelse om detta finns i 3 kap 5 § LSV.

Innebörden av lagstiftningen är att huvudmannen för en VA-anläggning kan koppla in sig på ett markavvattningsföretag/vattenanläggning om det är lämpligt. Utifrån redovisade förutsättningar anser vi att en inkoppling inte är lämplig. Kommunen har därmed inte löst dagvattenfrågan från planområdet.

Utgångspunkten för en inkoppling till Toppebäcken av dagvatten/avloppsvatten är att flödet motsvarar det naturliga flödet för dagens markanvändning. Det är det flödet som ska gälla vid inkopplingspunkten. Kommunen har också att hålla sig till de dimensionerade tillstånden som dikningsföretagen har.

Kommunen får inte släppa mer dagvatten till diket än vad vattenanläggningen vid varje tidpunkt är dimensionerad för. Detta ska vara utgångspunkten för de mängder dagvatten/avloppsvatten kommunen avleder från planområdet.

Det framkommer inte i utredningen hur kommunen avser hantera flöden som är större än 10-årsflöden som ansluter Toppebäcken. Kommunen behöver redovisa hur dessa flöden ska hanteras när fördröjningsåtgärderna översvämmas. Detta översvämningsvatten kan inte leda direkt till Toppebäcken utan behöver infiltreras i lämpligt infiltrationsområde så att snabba flödestoppar undviks till Toppebäcken.

En konstruktion där översvämningsvatten leder direkt till Toppebäcken kommer att leda till snabba översvämningar av jordbruksmark med skada på gröda som följd. Vidare kommer det att leda till större belastning på dikningsföretagets vattenanläggning i och med att snabba flödesvariationer ger ökad erosion på dikeskanterna. Detta kommer i sin tur att ge ökad miljöbelastning på recipienten. Kommunens verksamhet, med nuvarande utformning, kommer att leda till skada på enskild egendom och är inte förenlig med miljöbalkens hänsynsregler och jordabalkens 3 kap.

En ytterligare anledning till att bräddvattnet behöver tas om hand på ett bättre sätt är att det finns stor risk att föroreningar förs med ut i Toppebäcken och förorenar sedimenten i dikningsföretaget. Kommunen behöver välja lösning som är förenlig med kraven på bästa möjliga teknik och förenlig med icke-försämringskravet i miljöbalken. Om det visar sig att sedimenten innehåller farligt avfall kan det innebära betydande merkostnader för markägare/dikningsföretag i samband med underhåll av anläggningen. Vi förutsätter att kommunen tar ansvar vid en sådan situation.

Vi förutsätter vidare att kommunen tar del av kostnader vid underhåll av anläggningarna. Kommunen måste ha en flödesmät punkt vid anslutningen till vår vattenanläggning som ett led i kommunens egenkontroll. Det måste ligga i alla parterns intresse att kunna kontrollera att kommunens inkoppling på dikningsföretaget följer de dimensionerade volymer som gäller för dikningsföretagets tillstånd nedströms. Kommunen behöver också upprätta ett kontrollprogram där vattenkvaliteten återkommande mäts vid utloppspunkten. Innan påkoppling kan bli aktuell behöver kommunen komma överens om villkoren för inkoppling vilket behöver regleras i ett avtal mellan parterna.

Vad vi känner till har kommunen inget tillstånd för sitt utsläpp av avloppsvatten enligt 9 kap 6 § MB. Med den nu av kommunen beslutade utformningen av dagvattenhanteringen är det vår uppfattning att kommunen

behöver söka tillstånd för utsläpp av avloppsvattnet. Vi accepterar inte en påkoppling av dagvatten från planområdet Fagrabo Väst med nuvarande utformning.

Förvaltningens kommentar:

*Vårgårda kommun för dialog och avser teckna avtal med markavvattningssamfälligheten för Toppebäcken för att säkerställa att dagvatten som avleds via Toppebäcken inte överskrider ett överenskommet maxflöde, samt att kommunen ska delta i skötseln av dikesföretaget. Utanför planområdet föreslås en damm anläggas på fastigheten Fagrabo 1:15 så att de krav som reglerar dikningsföretaget Tumberg m.fl. 1920 kan efterlevas. Skyfallsanalys för 100-årsregn har tagits fram för såväl befintliga förhållanden som efter utbyggnad. Analysen visar att flödena mot Toppebäcken förväntas minska något efter utbyggnad av området.*

#### 14. Fastighetsägare Blåbäret 8 (2023-02-14)

Vad kan locka nya invånare till Vårgårda? Centralt finns ingen sjö eller annat vatten som kan locka. Det Vårgårda kan erbjuda är ett populärt friluftsområde, Kesbergsområdet. Mountainbike-cykling, downhillcykling, vandring, frisbeegolf, scouting, tipspromenader, mm. Gör därför inte området mindre än vad det är nu. om Vårgårda växer och fler flyttar hit belastas ju området ännu mer.

Bostadsplan etapp 8 är en av de vackraste delarna av skogen och den västra delen bör absolut bevaras. När det gäller etapp 1 bör den västra delen ej bebyggas och absolut inte med flervåningshus.

Detta skriver jag inte av egoistiska skäl även om jag bor vid området. Mitt boende blir inte sämre av byggnationen men Vårgårdaborna får sämre möjligheter till friluftsliv.

Förvaltningens kommentar:

*Enligt beslut i kommunstyrelsen är planprogrammets etapp 8 den etapp som kommer att byggas ut sist. Då förväntad utbyggnadstakt av Fagrabo är ca 20 – 25 bostäder/år innebär det att etapp 8 byggs ut först om ca 40 – 50 år, så länge inga andra politiska beslut tas som förändrar detta. Inom den del av det aktuella detaljplaneförslaget som motsvaras av planprogrammets etapp 1 medges endast bebyggelse upp*

*till 2,5 våningar. Förvaltningen bedömer att bebyggelsens placering, på ett visst avstånd från befintlig bebyggelse, är en lämplig avvägning mellan att bevara bostadsnära grönska och att länka Fagrabo till tätorten. För övriga synpunkter, se kommentar 4 på sidan 21.*

#### 15. Fastighetsägare Slånbäret 9 (2023-02-14)

Jag, och många med mig, anser att kommunens plan för bebyggelse i området Fagrabo Väst är väldigt dålig. Det aktuella skogsområdet är tillgängligt för, och används av, invånare i alla åldrar hela året om. Det används till promenader, jogging, löpning, orientering, scoutverksamhet, mountainbike, mm. Det används av små barn, skolbarn, ungdomar, och vuxna i alla åldrar. Att inskränka en så stor del av ett etablerat friluftsområde känns både märkligt och fel.

Om man flyttar planerna på bebyggelse 300 – 400 meter ner mot Fagrabo och gamla Herrljungavägen, i området där man redan har avverkat mycket skog, så sparar man värdefull skogsmark till det viktiga friluftslivet i kommunen. Som invånare i Vårgårda hoppas man ju självklart på en hög ambition att bevara möjlighet till friluftsliv och rekreation för alla.

#### Förvaltningens kommentar:

*Delar av området ner mot Fagrabovägen (Gamla Herrljungavägen) kommer att bebyggas i senare etapper. Området är delvis låglänt och fuktigt och medger endast en mindre utbyggnad, jämfört med hela programområdet. Marken är i dagsläget i privat ägo och kommer så att förbli inom överskådlig tid. För övriga synpunkter, se kommentar 4 på sidan 21.*

#### 16. Fastighetsägare Blåbäret 2 (2023-02-14)

Det ska inte byggas på grönområden som utnyttjas av så många, speciellt inte när Vårgårda utger sig för att vara den gröna småstaden. Det är väldigt många som utnyttjar planerat område för rekreation och detta har ökat sedan Fagrabo byggdes. Bygg på alla andra ställen som är möjliga i samhället först. Bygg ”ihop” Vårgårda så att kyrkorna kommer att ligga mer mitt i byn än nu. Gör alla ”riksvägar” i samhället till gator med trottoarer.

Om ändå området måste bebyggas ska det vara större avstånd från befintlig bebyggelse på Blåbäret 2 m.fl. än vad som är föreslaget; minst lika stort avstånd som det är från bebyggelsen på Korsnäbbsgatan längst upp och till planerad bebyggelse.

På gångvägen mellan befintligt och planerat område behövs belysning som på gångvägarna i övriga samhället. Min erfarenhet är att området här uppe i mörkret är mycket inbrottsvänligt.

Om området bebyggs behövs kollektivtrafik i Vårgårda eller ska endast bilburna människor kunna bo där?

Förvaltningens kommentar:

*En grön korridor föreslås bevaras som buffert mot befintlig bebyggelse vid Blåbäret 2 m.fl. Det innebär att närmsta byggrätt ligger ca 20 meter från tomtgränsen till Blåbäret 2. Endast småskalig bebyggelse i upp till 2,5 våningar är tillåtet. Sammantaget bedömer förvaltningen att avstånd mellan befintlig och planerad bebyggelse vid Blåbäret är tillräckligt för att säkerställa en god boendemiljö. GC-vägen öster om Blåbäret 2 avses utrustas med belysning. Huvudgatan genom området är utformad för att möjliggöra kollektivtrafik då den är fullt utbyggd. För övriga synpunkter, se kommentar 4 på sidan 21.*

SAMHÄLLSBYGGNAD  
Bygg- och miljöenheten

Sabina Talavanić  
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson  
Arkitekt MSA