



Planbeskrivning

Detaljplan för Johannedal

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Utredningar:

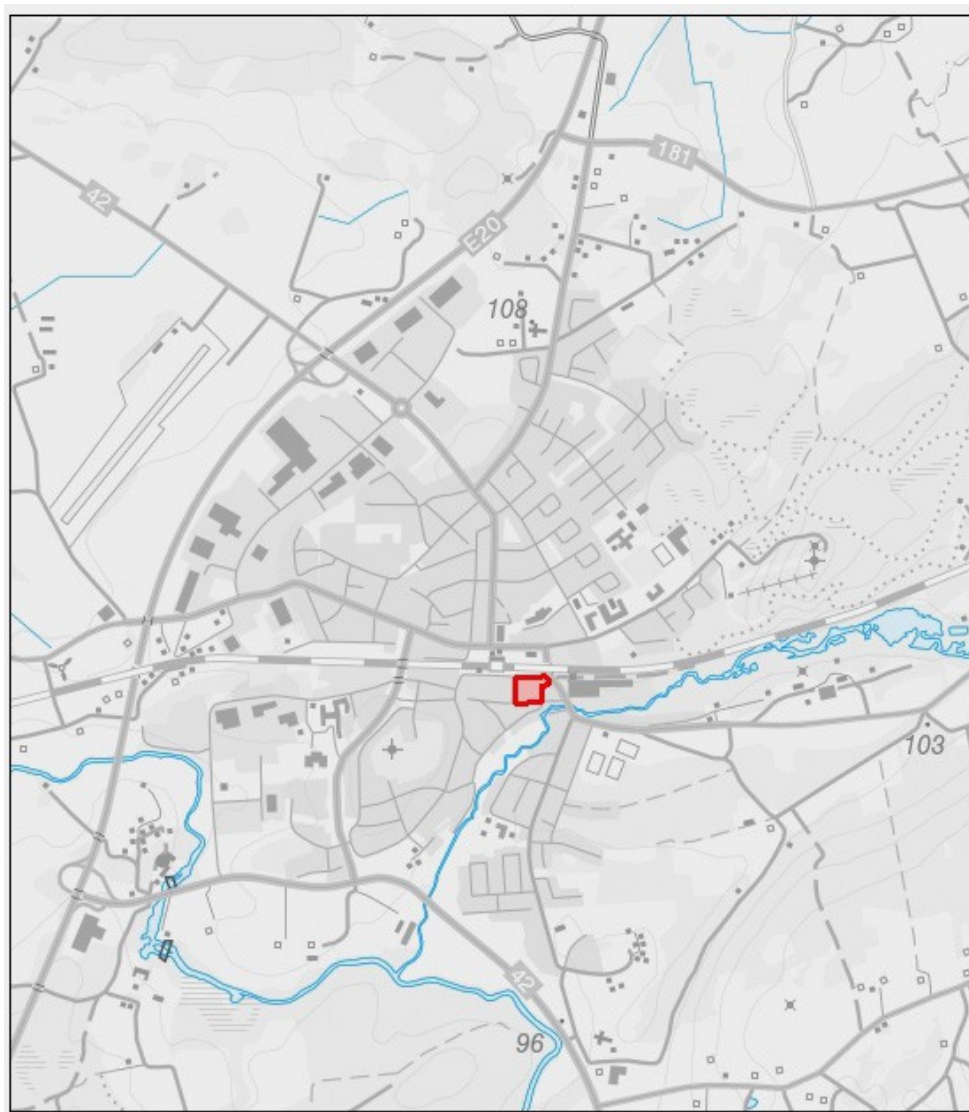
- Bullerutredning (Akustikforum AB, 2018-11-28)
- Geotekniskt PM (BG&M, 2017-10-05)
- Dagvattenutredning (Vara Markkonsult AB, 2018-04-04)
- Riskanalys (COWI, 2017-11-29)
- Vibrationsutredning (COWI, 2018-03-27)

Planprocess

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

- Inte är förenligt med översiktsplanen eller Länsstyrelsens granskningsyttrande, eller
- Är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller
- Kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Då planen medför en relativt stor exploatering i centralt läge i Vårgårda tätort, bedöms den ha stort intresse för allmänheten. Den i planen föreslagna markanvändningen stämmer bara delvis med vad översiktsplanen föreskriver. Därför handläggs planen med utökat förfarande.



Planområdets läge i Vårgårda tätort

Innehåll

| | |
|--|-----------|
| Inledning..... | 5 |
| Planens syfte och huvuddrag..... | 5 |
| Bakgrund..... | 5 |
| Plandata..... | 5 |
| Tidigare ställningstaganden..... | 5 |
| Översiktliga planer..... | 5 |
| Kommunala beslut..... | 6 |
| Start-PM..... | 6 |
| Bostadsförsörjningsprogram..... | 6 |
| Gällande detaljplan..... | 6 |
| Riksintressen..... | 7 |
| Behovsbedömning av miljöbedömning..... | 7 |
| Förutsättningar och förändringar..... | 7 |
| Natur och kultur..... | 7 |
| Mark och vegetation..... | 7 |
| Geoteknik..... | 7 |
| Hydrologi..... | 7 |
| Förorenad mark..... | 8 |
| Radon..... | 8 |
| Fornlämningar..... | 8 |
| Bebyggelseområden..... | 8 |
| Befintlig bebyggelse..... | 8 |
| Föreslagen bebyggelse..... | 8 |
| Service och verksamheter..... | 8 |
| Friytor..... | 9 |
| Järnväg..... | 10 |
| Befintligt gatunät..... | 10 |
| Föreslaget gatunät..... | 10 |
| Parkering..... | 11 |
| GC-vägnät..... | 11 |
| Transporter..... | 11 |
| Tillgänglighet..... | 12 |
| Teknisk försörjning..... | 12 |
| Vatten och avlopp..... | 12 |
| Dagvatten..... | 12 |
| El och tele..... | 13 |
| Fjärrvärme..... | 13 |
| Avfallshantering..... | 13 |
| Störningar..... | 13 |
| Buller..... | 13 |
| Luftföroreningar..... | 15 |
| Vibrationer..... | 15 |
| Riskbedömning..... | 15 |
| Genomförande..... | 16 |
| Organisatoriska frågor..... | 16 |
| Tidsplan..... | 16 |
| Genomförandetid..... | 16 |
| Huvudmannaskap, ansvarsfördelning..... | 16 |
| Avtal..... | 16 |
| Fastighetsrättsliga frågor..... | 16 |
| Markägande..... | 16 |
| Fastighetsbildning..... | 16 |
| Servitut och ledningsrätt..... | 17 |
| Tekniska frågor..... | 18 |
| Vatten och avlopp..... | 18 |
| El och tele..... | 18 |
| Fjärrvärme..... | 18 |

| | |
|-----------------------------|----|
| Ekonomiska frågor..... | 18 |
| Planekonomi..... | 18 |
| Medverkande tjänstemän..... | 18 |

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte och huvuddrag är att:

- Möjliggöra utbyggnad av nya bostäder centralt i Vårgårda tätort i anslutning till befintlig infrastruktur och närhet till offentlig och kommersiell service.
- Möjliggöra utbyggnad av verksamhetslokaler centralt i Vårgårda tätort.
- Säkerställa ett offentligt stråk mellan stationsområdet och Kyllingsån.

Bakgrund

Vårgårda Tryckeri Holding AB (VTH) har lämnat in ansökan om planändring avseende fastigheten Skövde 19:1. Syftet med planändringen är att möjliggöra uppförande av nya byggnader för verksamheter, kontor och bostäder. VTH avser ta delar av lokalerna i anspråk för sin egen verksamhet. I samband med planläggningen avser Vårgårda kommun säkerställa ett offentligt stråk mellan stationsområdet och Kyllingsån.

Plandata

Planområdet är beläget i Vårgårda centrum. Det utgörs av del av fastigheten Skövde 1:16, del av Skövde 19:1 samt Rälsen 1. Samtliga fastigheter ägs av Vårgårda kommun.

Området begränsas norrut av stationsområdet, söderut av Kempegatan, västerut av Rosendalsgatan, och österut av villafastigheten Johannedal 2.

Totala arealen som omfattas av detaljplanen är ca 1,4 ha.

Omgivningen består av villor och mindre flerbostadshus i väster och söder (ett större flerbostadshus ligger utmed Järnvägsgatan direkt väster om planområdet), stationsområde i norr, och villor och grönområde i öster.

Tidigare ställningstaganden

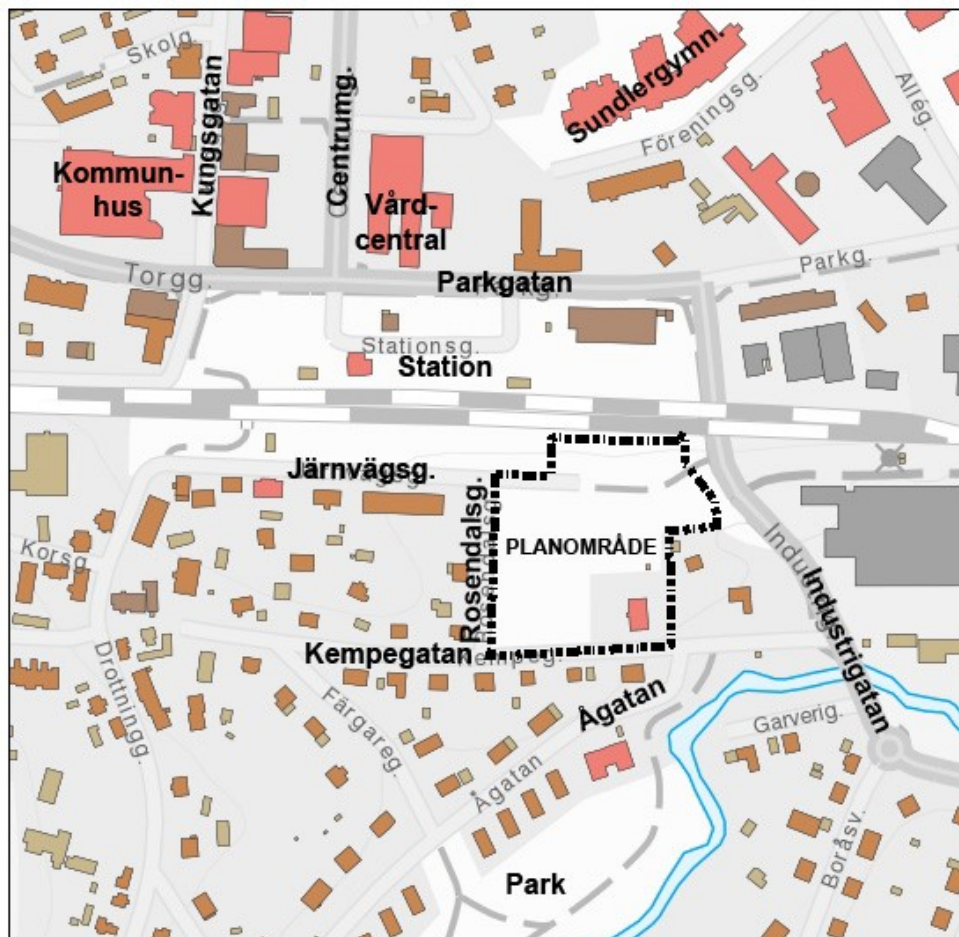
Översiktliga planer

Gällande översiktsplan för Vårgårda kommun, antagen 2006-06-07 KF § 43, samt fördjupad del av översiktsplan för Vårgårda tätort, antagen 1998, anger markanvändningen inom planområdet som allmänt ändamål. De strategiska målen i översiktsplanen, bl.a. att behovet av bostäder ska tillgodoses genom förtätning av befintliga områden, stämmer väl överens med detaljplanens intentioner.

Kommunala beslut

Start-PM

Kommunstyrelsen gav 2017-06-21 § 155 i uppdrag åt Samhällsbyggnad/ Bygg- och Miljö att upprätta detaljplan för det aktuella området.



Planområde med omgivning. För en mer detaljerad karta med fastighetsgränser m.m., se grundkarta.

Bostadsförsörjningsprogram

Riktlinjer för bostadsförsörjningen Vårgårda kommun 2012-2018, antagen av kommunfullmäktige 2012-03-14 § 32, är kommunens bostadsförsörjningsprogram. Programmet föreslår ett antal platser i tätorten som utbyggnadsområden, bl.a. det aktuella området.

Gällande detaljplan

Detaljplaner som berörs är:

- Stationsområdet, laga kraft 1994-01-10. På berörs del anger planen allmän platsmark för huvudgata, GC-väg, samt park.
- Kempegatan, laga kraft 1988-01-21. På berörd del anger planen allmän platsmark för gata och kvartersmark för allmänt ändamål.
- Vägtunnel i industrigata m.m., laga kraft 1991-07-02. På berörs del anger planen allmän platsmark för plantering.

Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen. Västra stambanan som är riksintresse för kommunikation går direkt norr om planområdet.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Har inte gjorts, då planen inte väntas medföra en betydande miljöpåverkan (5 kap. 7 § PBL).

Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Merparten av planområdet är plant. I nordöst finns en grund svacka och i sydöst ligger en mindre sluttning ner mot Kempegatan. Den västra delen av planområdet utgörs av en gräsmatta med fyra stora lönnar stående fritt på tre platser. I nordöst finns en mindre skogsdunge. I sydöst är marken hårdgjord eller grusad kring (f.d.) Johannedals skola.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning är utförd av BG&M Konsult AB. Jorden består under ytskiktet huvudsakligen av friktionsjord som bedöms som halvfast – fast lagrad. På större djup förekommer jord av lösare lagring, troligtvis skikt av finsediment såsom silt och lera eller lösare lagrad friktionsjord. Grundvattennivån påträffades i två provtagningspunkter på 4,1 och 4,5 meters djup, i övriga punkter påträffades inte grundvatten. Marken inom planområdet bedöms ej som sättningkänslig. Några stabilitetsproblem bedöms ej föreligga inom planområdet.

Grundläggning kan ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning. Vid schaktning under grundvattenytan och samtidig länshållning av schakten finns risk för erosion och bottenuppluckring. Schaktning under grundvattenytan ska därför studeras och planeras innan arbetet påbörjas. Avledning av grundvatten vid exempelvis anläggande av djupa schakt kan innebära tillståndspliktig vattenverksamhet. Detaljerade undersökningar bör utföras för planerad byggnation.

Med hänsyn till jordens sammansättning samt djupet till grundvatten bedöms lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) genom perkolation som genomförbar i de övre jordlagren. Ytlig och spridd infiltration till grönytor kan sannolikt utföras, förutsatt att marklutningar skapas från hus. Alternativ lösning kan vara fördröjningsmagasin.

Hydrologi

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Algutstorp-Horla (SE643591-132214) för vilken miljö kvalitetsnormer för vatten gäller. Delar av grundvattenförekomsten är även skyddad som dricksvattenförekomst enligt artikel 7 i vattendirektivet (2000/60/EG), men dricksvattenförekomsten ligger drygt två km från planområdet. Området ligger på genomsläppligt material och strömningsriktningen i grundvattenförekomsten är in mot dricksvattenförekomsten. Grundvattnet har en god

kemisk och kvantitativ status. Nuvarande påverkansrisk på grundvattenförekomsten är låg, då den enda påverkanskällan inom planområdet är Johannedalsskolan med parkering, samt en del av stationens pendelparkering.

Grundvattenförekomstens status bedöms inte försämrats och miljö kvalitetsnormerna för vatten bedöms inte överskridas genom planförslaget (se vidare stycket ”dagvatten”).

Förorenad mark

Planområdets användning hittills har inte givit upphov till förorenad mark.

Radon

Den geotekniska utredningen visar att marken ska klassas som normalradonmark. Byggnader ska uppföras med radonskydd.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

I planområdets sydöstra del finns en före detta skola från början av 1900-talet. Den har två plan och inredd vind under sadeltak. Fasaderna har tilläggsisolerats och klätts i gul plåt, taket har röda tegelpannor.

Föreslagen bebyggelse

Planområdet föreslås bebyggas med bostäder och verksamhetslokaler. Planförslaget redovisar totalt ca 69 lägenheter och ca 2700 kvm verksamhetslokaler.

I norr placeras en L-formad byggnad som skärmar av mot Västra stambanan. En mindre del av byggnaden avses få sex våningar och utformas så att den upplevs som en egen volym med vertikalt uttryck. I övrigt får byggnaden fyra våningar och en indragen femte våning mot järnvägen, medan flygeln med nord-sydlig utsträckning trappas ner till tre våningar vid sydgaveln. Byggnaden föreslås innehålla bostäder (43 stycken) och kontor på de övre planen och verksamheter i bottenvåningen. Bostäderna nås via inbyggda loftgångar som skyddar mot buller, och vetter endast in mot gården. Bullerskyddad gemensam uteplats anordnas på taket. På plankartan angiven höjd medger väl tilltagen höjd i bottenvåningen.

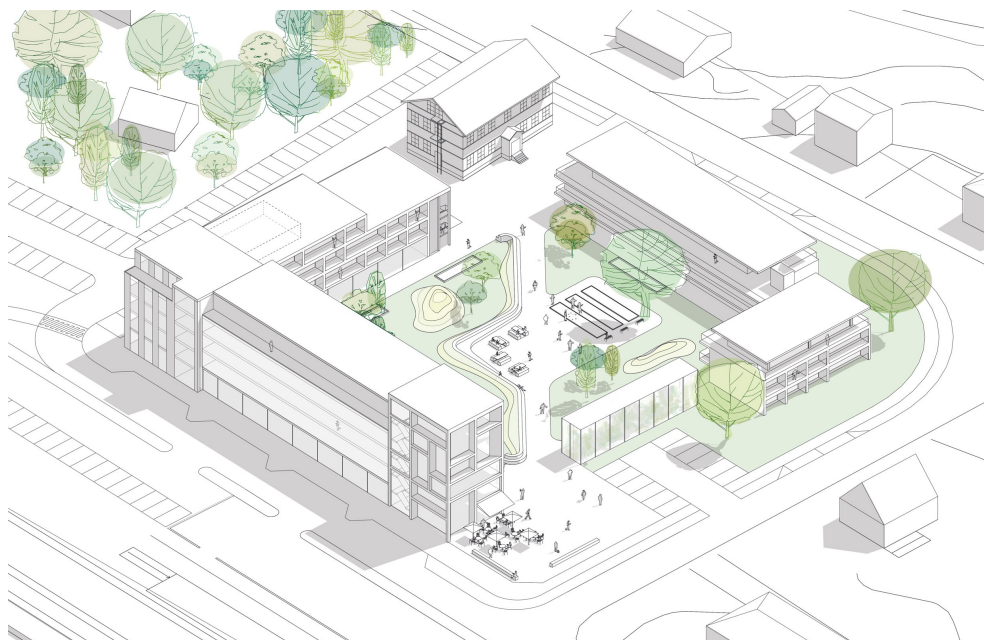
I söder föreslås två lägre hus placeras i vinkel utmed Rosendalsgatan och Kempegatan. De avses få tre våningar, där den tredje är indragen för att anpassa skalan till kringliggande bebyggelse. I planförslaget avses byggnaderna innehålla bostäder (26 st) som nås via yttre loftgång. Bullerskyddad gemensam uteplats anordnas på taket, mellan husen.

Innanför föreslagna byggnader skapas en större gård, se vidare stycket ”Friytor”.

Service och verksamheter

Idag finns social verksamhet i Johannedals skola som avses finnas kvar, jämte ett antal föreningslokaler.

I planen föreslås verksamhetslokaler lokaliseras till delar av det norra huset; bottenvåningen, den högre delen i väster och det nordöstra hörnet. Möjlighet till centrumverksamheter och kontor avses finnas i hela planområdet. Endast verksamheter som inte är störande för omgivningen genom exempelvis buller eller trafikintensitet ska vara tillåtet.



Axonometri mot sydöst. Illustration av Henrik Schulz.



Perspektiv från tågperongen. Illustration av Henrik Schulz.

Friytor

I planområdets nordöstra hörn föreslås en mindre torgyta anordnas, som startpunkt för det diagonala stråk som länkar stationsområdet med Kyllingsån. Stråket föreslås inkludera en platsbildning centralt i kvarteret, grönytor, och ytterligare en platsbildning framför Johannedals skola. Bostadskvarteren omges av gemensamma trädgårdar som avskärmas från det diagonala stråket med häckar och/eller staket. Tre av de fyra solitära

lönnar som finns på gräsmattan avses bevaras, vilket säkerställs med planbestämmelse.

Järnväg

I planområdets norra del föreslås befintligt trafikområde för järnväg förlängas för att möjliggöra framtida byggnad av ett fjärde järnvägsspår.

Befintligt gatunät

Kempegatan är en lokalgata som utmed planområdet uppskattas ha ca 500 fordon/dygn. År 2040 bedöms den ha ca 600 fordon/dygn inom planområdet och ca 1300 fordon/dygn vid anslutningen till Industrigatan.

Rosendalsgatan är en lokalgata som uppskattas ha ca 400 fordon/dygn. Den bedöms ha ca 500 fordon/dygn år 2040.

Järnvägsgatan är en lokalgata som inom planområdet uppskattas ha högst ca 50 fordon/dygn. Den bedöms ha ca 200 fordon/dygn år 2040.

Uppskattningen av trafikmängderna ovan är gjord utifrån trafikräkning på Kempegatan vid anslutningen till Industrigatan år 2017.

Samtliga gator inom och runt planområdet har en skyltad hastighet på 50 km/h.

Kempegatan ansluter österut till Industrigatan (väg 1907) som är en del av det statliga vägnätet. Industrigatan bedöms trafikerades av ca 3200 fordon/dygn år 2040.

Järnvägsgatan ansluter i väster via Drottninggatan och Adolf Ericssons gata till Kullingsleden (väg 1909) som är en del av det statliga vägnätet.

Kullingsleden trafikerades 2017 av 3330 fordon/dygn varav 220 lastbilar. Trafiken förväntas öka till ca 4190 fordon/dygn till år 2040 (förväntad årlig ökning är 1 %). Adolf Ericssons gata trafikerades av ca 1850 fordon/dygn (trafikräkning 2017). Trafiken förväntas öka till ca 2200 fordon/dygn till år 2040.

Föreslaget gatunät

På Kempegatan föreslås körbanan smalnas av till sex meters bredd (från upp till åtta meter idag). Utmed gatans norra sida avses kantparkering möjliggöras, och innanför denna 2,5 meter trottoar.

Rosendalsgatan föreslås få kantparkering och 2,5 meter trottoar.

Järnvägsgatan förlängs österut utmed föreslagen utvidgad pendelparkering (se stycke ”parkering”). Infart till pendelparkering i gatans ände bedöms ersätta vändplan. Utmed gatans sydsida föreslås fyra meter bred GC-väg samt kantparkering.

Inom planområdet föreslås hastigheten på Kempegatan, Rosendalsgatan och Järnvägsgatan väster om Rosendalsgatan sänkas till 40 km/h. Järnvägsgatan öster om Rosendalsgatan föreslås sänkas till 30 km/h.

Tillkommande bebyggelse beräknas alstra 3 bilresor/dygn/bostad. Den låga siffran motiveras utifrån att en stor andel av de föreslagna bostäderna är små, och att området är mycket väl försett med kollektivtrafik. Totalt förväntas tillkommande bostäder ge ett tillskott på ca 210 bilresor/dygn. De föreslagna verksamhetslokalerna beräknas ge upphov till ca 120

bilresor/dygn. Totalt förväntas tillkommande bebyggelse ge ett tillskott på ca 330 bilresor/dygn (vilket är inkluderat i de ovan redovisade prognostiserade trafikmängderna för år 2040).

Ungefär hälften av trafiken som tillkommer genom planen förväntas ansluta statligt vägnät vid Industrigatan, och hälften vid Kullingsleden.

Ovan redovisade trafikmängder för 2040 ger enligt VGU (2004:80) god tillgänglighet och god trafiksäkerhet i den typ av korsning som idag ansluter Kempegatan med Industrigatan respektive Adolf Ericssons gata med Kullingsleden.

Parkering

Parkering ska lösas på respektive fastighet kompletterat med kantparkering. Enligt parkeringsnormen (Parkeringsnorm för Vårgårda kommun, antagen av KF 2010-08-22 § 93) ska det i det aktuella området finnas 0,8 parkeringsplatser/ny bostad, och verksamheter ska ha 15 platser/1000 kvm. P.g.a. läget nära stationen görs avsteg för enrumslägenheter upp till 35 kvm, som ska ha 0,5 parkeringsplatser/ny bostad, och för verksamheter som ska ha 10 platser/1000 kvm. Kantparkering ligger huvudsakligen på kvartersmark för trafikområde för att kunna upplåtas som boende- eller företagsparkering.

Merparten av parkeringen föreslås anordnas som en gata på kvartersmark i planområdets östra del, och nås från Kempegatan i söder och Järnvägsgatan i norr. En planbestämmelse säkerställer att ett plank anordnas utmed hela eller delar av gränsen till villafastigheten Johannedal 2 för att skärma av denna från parkeringen. En mindre parkering föreslås anordnas vid Rosendalsgatan.

I den norra delen av planområdet möjliggörs utbyggnad av stationens pendelparkering med ca 20 platser.

GC-vägnät

En GC-väg leder från planområdet till Industrigatan, varifrån GC-väg fortsätter till centrum, skolområdet och Kesbergets friluftsområde.

GC-vägen från Industrigatan föreslås fortsätta utmed Järnvägsgatans sydsida inom planområdet. Möjligheten finns att i framtiden länka GC-vägen med ny GC-väg utmed Drottninggatan.

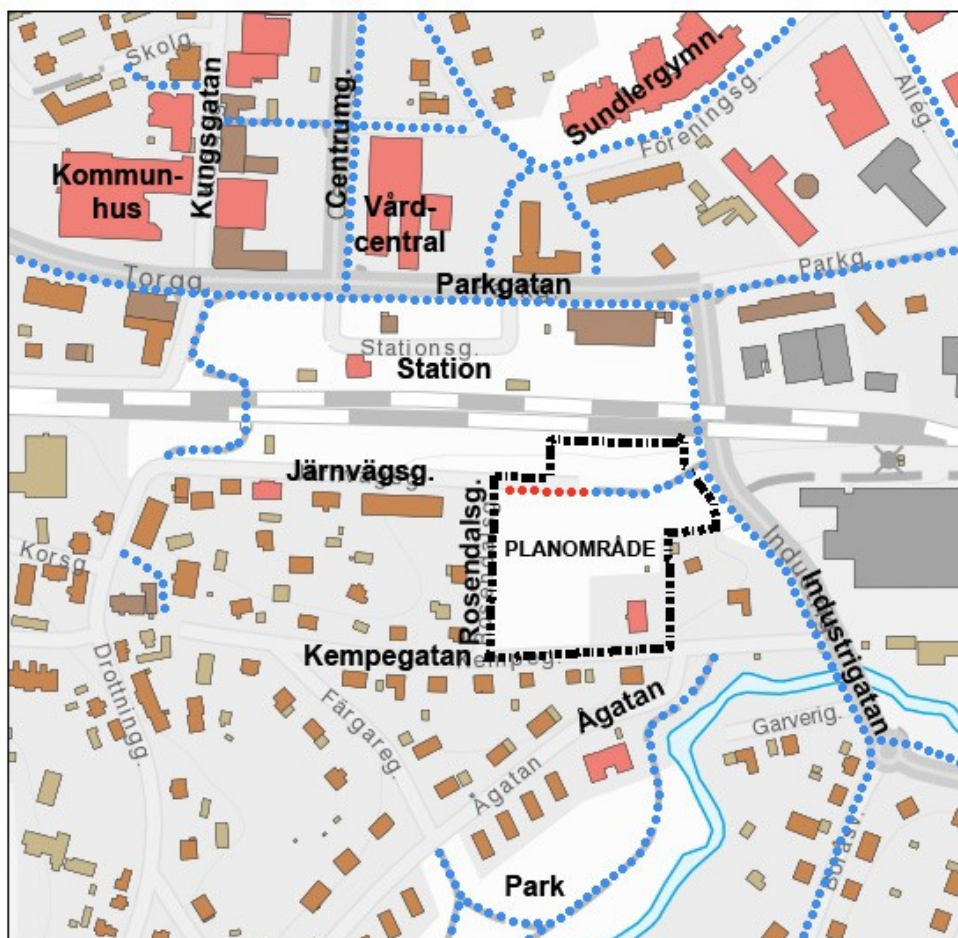
Genom planområdet föreslås ett gångstråk anordnas som länkar stationsområdet med Kyllingsåns parkområde. Det avses länkas till GC-vägen utmed Kyllingsån via markerad GC-överfart i Kempegatan. Överfarten kan anordnas utan planändring och är därför inte medtagen i planförslaget.

Transporter

Transporter och angöring (vid flytt, ambulansutryckningar, mm) avses ske via parkering och gård. Leveranser till verksamhetslokaler avses ske via Järnvägsgatan och/eller parkeringsgatan i öster.

Tillgänglighet

I samband med nybyggnad ska marken utformas så att tillgänglighet erhålles för personer med funktionsnedsättning i den omfattning som krävs



enligt gällande BBR-normer.

Befintligt GC-vägnät utritat som blå prickade linjer. Föreslagen GC-väg utritad som röd prickad linje.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga byggnader är anslutna till kommunalt VA. Även tillkommande byggnader avses anslutas till kommunalt VA.

Brandpost finns i korsningen Rosendalsgatan – Järnvägsgatan. Det är högst 150 meter från brandposten till föreslagna byggrätter. För hus med fler än tre våningar ska det finnas en brandpost på högst 75 meters avstånd. Detta kan behöva anordnas.

I planområdets västra del, utmed Rosendalsgatan och Kempegatan, finns en dagvattenledning som avses ligga kvar. Ett u-område säkerställs i plankartan där ledningen ligger i kvartersmark.

Dagvatten

Dagvatten ska huvudsakligen omhändertas lokalt (LOD), så att infiltrationen inom planområdet motsvarar dagens även efter planens genomförande. Den geotekniska undersökningen visar att förutsättningarna för infiltration till

grönytor sannolikt är goda. En dagvattenutredning har tagits fram för detaljplanen. I utredningen föreslås att fördröjnings-/infiltrationsmagasin anläggs som i kombination med visst avledande av vatten till befintlig dagvattenledning, har kapacitet att fördröja och infiltrera upp till ett tioårsregn. Den befintliga dagvattenledningen har ganska stor utnyttjad kapacitet.

Kommunen håller på att ta fram en kommunövergripande strategi för riskbedömning av grundvatten. Som en del av arbetet med strategin har kommunen låtit WSP titta närmare på Johannedal. Man konstaterar att ett genomförande av planförslaget med bostäder, verksamhetslokaler och utökad parkering innebär en ökad påverkan genom trafik och bostadsområde, men ökningen är marginell och påverkansförändringen på den totala grundvattenförekomsten är betydelselös.

Föreslagen exploatering innebär inte ökad påverkan på kemisk eller kvantitativ status för grundvattenförekomsten och påverkar därmed inte heller uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna.

Marken i planområdet består av genomsläppliga jordlager, med strömningsriktning in mot täktområdet, men avståndet är relativt stort och den framtida påverkansrisken från föreslagen exploatering är liten. Därmed är det möjligt att använda LOD för rening av vattnet innan utsläpp till recipienten.

El och tele

Vattenfall har jordkablar inom planområdet.

TeliaSonera Skanova har jordkablar inom området.

Pema Radiosystem AB har optokabel inom planområdet.

Fjärrvärme

Vårgårda Ångfabrik har ledningar inom planområdet utmed Rosendalsgatan och i Kempegatan. Ledningar kan behöva flyttas. Befintlig byggnad (Johannedalsskolan) är ansluten till fjärrvärmenätet. Även tillkommande byggnader avses anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Hantering av avfall ska lösas inom kvartersmark och ske enligt kommunens renhållningsförordning. Återvinningsstation finns ca 100 meter från planområdet på Kempegatan.

Störningar

Buller

Planområdet är bullerutsatt främst från Västra stambanan. Bebyggelsen har utformats så att den högsta delen ligger närmast järnvägen och delvis skärmar av övrig bebyggelse.

För planen har tagits fram en trafikbullerutredning (Akustikforum AB, 2018-11-28). Resultaten har jämförts med de riktvärden som anges i förordningen för trafikbuller (SFS 2015:216 samt SFS 2017:359). Ett tre meter högt bullerplank i sydväst förutsätts för de i utredningen angivna bullernivåerna. Plankets läge framgår av bullerutredningen.

Det norra L-formade huset (hus 1) får enkelsidiga lägenheter som vetter in mot gården (söderut och västerut), där sådana är möjliga att anordna. Övriga ytor, samt hela bottenvåningen, avses endast användas för verksamheter. Ekvivalentnivåerna vid fasad mot gård är som mest 58 dBA (ej BV). Därmed klaras riktvärdena för ljudnivå vid fasad för samtliga bostäder.

Det mindre huset i söder (hus 2) får ekvivalentnivåer på 62 – 65 dBA västerut och norrut. Sydfasaden uppfyller kraven på tyst sida, liksom delar av östfasaden. Bostäder där hälften av bostadsrummen uppfyller kraven på tyst sida kan i övrigt exponeras för ekvivalentnivåer på över 60 dBA. I övriga lägen ska endast bostäder på upp till 35 kvm placeras. Förutsatt att lägenhetsfördelningen anpassas efter ovanstående klaras riktvärdena för ljudnivå vid fasad för samtliga bostäder.

Det större huset i söder (hus 3) får ekvivalentnivåer som inte överskrider 60 dBA på de lägre våningsplanen. Det tredje våningsplanet får ekvivalentnivåer norrut på upp till 62 dB, men får tyst sida söderut. Därmed klaras riktvärdena för ljudnivå vid fasad för samtliga bostäder, förutsatt att de utformas genomgående på tredje våningsplanet.

Samtliga bostäder avses få delvis inglasade balkonger. Utifrån en preliminär planlösning överskrider bullerriktvärdet för uteplats vid 21 bostäder. Sex bostäder ligger i hus 1 och får 51 – 53 dB ekvivalentnivå (maxnivån överskrider inte). Åtta bostäder ligger i hus 2 och får 52 – 55 dB ekvivalentnivå och/eller 71 – 75 dB maxnivå. Sju bostäder ligger i hus 3 och får 51 dB ekvivalentnivå eller 71 – 73 dB maxnivå. För de bostäder som inte klarar riktvärdena för uteplats föreslås delvis um anordnas på taket av hus 1, och taket mellan hus 2 och 3. Uterummen nås direkt från trapphusen och får ekvivalent- och maxnivåer som ligger under riktvärdena. Uterummen utformas med tak och öppnar sig söderut som stora balkonger. De får goda solförhållanden och utblickar. Därmed klaras riktvärdena för uteplats för samtliga bostäder.

Mellan hus 1 och hus 2 föreslås ett orangeri (glasbyggnad) placeras som dämpar bullernivåerna inne i kvarteret. Orangeriet avses användas av hyresgästerna. Genom dess rymd, dagsljus och möjligheter till socialt liv fungerar det som ett bullerskyddat komplement till uteplatserna.

Ca hundra meter öster om föreslagen bebyggelse finns en verksamhet (Villeroy & Boch Gustavsberg AB) som ger upphov till visst omgivningsbuller. Bullerutredningar framtagna av verksamheten (2008 samt 2018) visar att den klarar bullerkraven för kringliggande bebyggelse. Den senare utredningen (2018) visar att ljudnivån från verksamheten är ca 10 dB under riktvärdet för industribuller nattetid vid föreslagen bostadsbebyggelse.

Den tidigare utredningen (2008) utgörs av bullermätningar vid vissa mätpunkter varav en ligger ungefär mitt emellan verksamheten och föreslagen bostadsbebyggelse. I den för planen aktuella bullerutredningen har man utifrån den tidigare utredningen (2008) gjort kompletterande beräkningar för att uppskatta bullernivåerna från verksamheten under dagtid och kvällstid vid föreslagen bostadsbebyggelse. Beräkningarna visar att ljudnivåerna vid bostäderna är ca 10 dB under riktvärdena för industribuller även under dagtid och kvällstid. Sammantaget bedöms ljudnivåerna från verksamheten ge ett obetydligt bidrag till den totala ljudbilden vid föreslagen bostadsbebyggelse.

Luffföreningar

Företaget Villeroy & Boch Gustavsberg AB ger upphov till luftutsläpp av stoft och oljerök. Storleken på dessa regleras i tillstånd enligt miljöbalken (Länsstyrelsen ansvarar för tillsyn). I dagsläget ligger företagets utsläpp på nivåer långt under de man har tillstånd för, och man arbetar kontinuerligt för att minska dessa ytterligare. Den förhärskande vindriktningen (sydvästlig) på platsen blåser eventuella utsläpp bort från det aktuella planområdet. Sammantaget bedöms luftutsläpp från företaget inte utgöra en olägenhet för föreslagen bostadsbebyggelse, och föreslagen bostadsbebyggelse bedöms inte hindra eller begränsa pågående verksamhet.

Vibrationer

P.g.a. av närheten till Västra stambanan har en vibrationsutredning tagits fram för planen (COWI, 2018-03-27). Av utredningen framgår att bebyggelsen närmast järnvägen sannolikt får vibrationer på mellan 0,12 – 0,29 mm/s, vilket är klart lägre än riktvärdet för komfortstörning som är 0,4 mm/s. En planbestämmelse säkerställer att riktvärdet för komfortstörning för bostäder inte överskrids inom planområdet.

Riskbedömning

Västra stambanan är klassad som transportled för farligt gods. Den ligger direkt norr om planområdet, ca 40 meter från föreslagen kvartersmark. P.g.a. närheten till västra stambanan har det för planen tagits fram en kvantitativ riskutredning (COWI AB, 2017-11-29).

Baserat på inventering och resultat från beräkningar och bedömning av individ- och samhällsrisk bedöms förslagen exploatering med avseende på omfattning och placering vid Västra stambanan som möjlig, förutsatt att rekommenderade skyddsåtgärder beaktas:

- Ventilation ska vara placerad högt och vänd bort från farlig godsled
- Ej öppningsbara fönster i fasad på första radens bebyggelse som vetter mot farlig godsled för att skapa en tät fasad
- Brandfast fasad på första radens bebyggelse som vetter mot farlig godsled
- Barriär ska finnas som hindrar att vätska rinner i området. COWI bedömer att befintlig perrong kan fungera som barriär.
- Ett bebyggelsefritt område ska bibehållas 0 – 30 meter från Västra stambanan (närmsta spår). Föreslagen bebyggelse bedöms uppfylla detta krav.
- Bebyggelsefritt område (0 – 30 meter) ska ej utformas på ett sätt som uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Det innebär att uteplatser, lekplatser, etc. inte ska finnas mellan byggnaderna och järnvägen. Området kan användas till ytparkering. Föreslagen bebyggelse bedöms uppfylla detta krav.
- Utrymning bort från farlig godsled ska vara möjlig

Utrymning från första radens bebyggelse kan ske via inbyggda (brandskyddade) loftgångar och genomgående trapphus ut på gården, på motsatt sida huset relativt järnvägen. Det ska även finnas plats på gården att köra fram brandbil för utrymning via balkongerna.

Genomförande

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

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planförslaget beräknas vara ute på samråd under första kvartalet 2018 och på granskning under andra kvartalet 2018. Detaljplanen beräknas bli antagen under tredje kvartalet 2018.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Vårgårda kommun är huvudman för allmän platsmark. Vårgårda kommun är huvudman för vatten- och avloppssystem fram till fastighetsgräns. Vattenfall är ansvarig för eldistribution. Skanova är ansvarig för telenätet. Vårgårda Ångfabrik är ansvarig för fjärrvärmenätet.

Avtal

Exploateringsavtal mellan Vårgårda kommun och exploatören är under framtagande. Enligt avtalet ska kommunen bygga ut och bekosta de vägar och GC-vägar som föreslås tillkomma/rustas upp inom allmän platsmark. Exploatören ska betala gatukostnadsersättning för del av kostnaden för utbyggnaden av vägar och GC-vägar.

Exploatören ska bygga ut bostäder, parkeringsplatser, VA och övriga exploateringsanläggningar inom nybildade fastigheter 1 och 2 (efter fastighetsreglering, se ”Fastighetsrättsliga frågor”). Bebyggelsen ska anslutas till kommunens VA-nät.

Även de fastighetsregleringar som är aktuella redovisas i avtalet, se stycket ”Fastighetsrättsliga frågor”

Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

Skövde 1:16, Skövde 19:1 och Rälsen 1 ägs av Vårgårda kommun.

Fastighetsbildning

Fastighetsregleringar enligt nedan avses ske under genomförandetiden (se karta på följande sida):

1. Del av Skövde 19:1 avstyckas och blir en ny fastighet (kvartersmark för bostäder).
2. Del av Skövde 19:1 avstyckas och blir en ny fastighet (kvartersmark för bostäder).
3. Del av Skövde 19:1 avstyckas och blir en ny fastighet (kvartersmark för kontor och centrumändamål).

4. Del av Skövde 19:1 avstyckas och blir en ny fastighet (kvartersmark för trafikområde).

Fastighetsregleringarna under punkt 1 och 2 initieras och bekostas av exploatören. Fastighetsregleringen under punkt 3 och 4 initieras och bekostas av Vårgårda kommun.

Servitut och ledningsrätt

Ett officialservitut föreslås bildas mellan nybildad fastighet 1 och Kempegatan (se karta på följande sida). Servitutet avses belasta nybildad fastighet 3 till förmån för nybildad fastighet 1. Syftet är att säkerställa tillfart söderifrån till nybildad fastighet 1. Servitutet avses inrättas samtidigt med fastighetsreglering under punkterna 1 och 3 ovan, och initieras och bekostas av exploatören.

Ledningsrätt för kommunal vattenledning ska bildas i u-område på ny fastighet 2 och trafikområde i Skövde 19:1.

Ledningsrätt för kanalisationsstråk tillhörande TeliaSonera Skanova Access AB ska bildas i u-område på ny fastighet 1 (i nordväst).

Inom planområdet finns ett antal servitut med osäker lokalisering. P.g.a. detta är det svårt att bedöma plangenumförändrets konsekvenser för dem. De som har förmån av servituten bör därför vara uppmärksamma på eventuella följder av den aktuella planen.



Föreslagna fastighetsregleringar och servitut

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Vårgårda kommun ansvarar för VA-nätet fram till fastighetsgräns.

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

El och tele

Vattenfall Eldistribution AB är ansvarig för eldistribution till området.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

Pema radiosystem AB har optokabel invid fjärrvärmeledningen. Vid nybyggnation kan den lokala anslutningen behöva ändras och det är i så fall exploatören ansvarig för.

Fjärrvärme

Vårgårda Ångfabrik är ansvarig för fjärrvärmenätet. Vid nybyggnation kan placering av fjärrvärmeledningar behöva ändras och det är i så fall exploatören ansvarig för.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Samhällsbyggnad/Bygg- och miljöenheten ansvarar för kostnader i samband med framtagande av detaljplan. Kostnaderna regleras i planavtal med exploatören. Planavtalet ska vara underskrivet innan antagande av planen.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnad Bygg- och miljö i Vårgårda kommun på uppdrag av Kommunstyrelsen. Sören Andersson och Alfred Dubow har medverkat.

SAMHÄLLSBYGGNAD BYGG och MILJÖ

Sabina Talavanic
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson
Arkitekt MSA