



Diarienum: 2023-000298

Upprättad: 2023-08-15

**Detaljplan för
Bryggaren 10 m.fl.**
Vårgårda tätort, Västra Götaland

**Samrådsredogörelse för samrådshandlingen upprättad
2016-08-24**

Handläggning

Handläggning av planen sker med standardförfarande enligt PBL 2010:900. Planförslaget, som är upprättat 2016-08-24, har varit utställt under tiden 14 september – 4 oktober 2016 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 2016-09-14.

Under oktober och november 2016 genomfördes platsbesök på Bryggaren 8, 9 och 16 tillsammans med fastighetsägarna, och i december var fastighetsägarna på möte på kommunhuset. På mötet diskuterades de synpunkter som inkommit under samrådet och vid platsbesöken. För att kunna minska olägenheter i form av skuggning lät Bygg- och miljöenheten ta fram en solstudie för området. Det ursprungliga planförslaget reviderades utifrån solstudien. Både solstudien och det reviderade planförslaget skickades för kännedom till de berörda fastighetsägarna 2017-02-17. Därefter har detaljplanearbetet legat på is till 2023, då ett nytt planförslag har tagits fram som endast tillåter enplansbebyggelse och utelämnar Bryggaren 11 och 12.

Sammanfattning

Under samrådstiden har tio remissinstanser, fyra berörda fastighetsägare och två övriga framfört synpunkter/erinringar.

Sammanfattning av inkomna synpunkter:

Synpunkterna har bl.a. berört:

- Fastighetsregleringar
- Grund- och dagvatten
- Geoteknik
- Trafikbuller
- Insyn
- Skugga
- Gångvägens sträckning

Ändringar som gjorts i planen efter första samrådet är:

- Planområdet har utökats norrut genom att gångvägen inkluderats
- Planområdet har minskat i söder genom att Bryggaren 11 och 12 utgår ur planområdet
- All allmän platsmark föreslås övergå till kvartersmark för bostad.
- Planbeskrivningen har förtydligats/kompletterats avseende fastighetsreglering, geoteknik, grundvatten, dagvattenhantering, tillfart, biltrafik, skuggning, insyn
- En ny bullerutredning har tagits fram, planbeskrivningen har justerats utifrån denna
- Gångvägen genom planområdet tas bort. Den del som blir kvar hamnar på kvartersmark och är inte avsedd för allmänheten.
- Föreslagen bebyggelse har justerats avseende omfattning, höjd, utförande och placering
- Föreslagen parkering på Bryggaren 10 har utökats samt tagits bort från gården, Strömgatan föreslås kunna användas för besöksparkering.
- U-område har lagts till på plankartan

Inkomna yttranden

Remisspart	Utan synpunkter	Med synpunkter	Svar datum
1. Räddningsförbundet		X	2016-09-19
2. Rådet för pensionärer och personer med funktionsnedsättning	X		
3. Lantmäterikontoret Alingsås		X	2016-10-04
4. Länsstyrelsen (inkl. separat yttrande från SGI)		X	2016-10-06
5. Trafikverket		X	2016-09-29
6. Vattenfall Eldistribution		X	2016-10-04
7. TeliaSonera Skanova		X	2016-09-15
8. Bygg- och miljöheter/miljö		X	2016-10-04
9. Posten i Vårgårda	X		
10. Polismyndigheten Region Väst		X	2016-09-20
11. Västtrafik		X	2016-09-16
12. Vårgårda bostäder AB	X		
13. Lokala Hyresgästföreningen Vårgårda		X	2016-10-04
14. Vårgårda Ångfabrik	X		
15. Vårgårda Köpmannaförening	X		

Berörda fastighetsägare till			
16. Bryggaren 6		X	2016-10-03
17. Bryggaren 8		X	2016-10-03
18. Bryggaren 9		X	2016-10-04
19. Bryggaren 16		X	2016-10-03

Övriga			
20. Bryggaren 7		X	2016-10-04
21. SPF Seniorerna Vitalia		X	2016-10-03

Synpunkter inkomna under samrådtiden

Yttranden med synpunkter återges i sammandrag samt kommenteras nedan.

1. Alingsås och Vårgårda Räddningstjänstförbund

Enligt uppgift i planhandlingarna försörjs området med ett så kallat alternativsystem. Det innebär att hela området försörjs av en brandpost på Strömgatan som ger 900 liter/minut och ligger inom 1000 meter från planområdets ytterkant.

Räddningstjänsten konstaterar att planområdet ligger mer än 150 meter från transportleder från farligt gods och att det därför inte föreligger några riskpåslag från dessa verksamheter.

I övrigt har räddningstjänsten inga synpunkter på planförslaget.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

Synpunkterna har noterats.

3. Lantmäterikontoret Alingsås

Delar av planen som måste förbättras

Planbeskrivning

Under punkten ”Fastighetsrättsliga frågor” står det att del av Hjultorp 2:7 (allmän platsmark) avses överföras till Bryggaren 10. Att genomföra en fastighetsreglering av allmän platsmark till en bostadsfastighet är inte lämpligt. Att blanda allmän platsmark och kvartersmark är olämpligt på en bostadsfastighet. Den allmänna platsmarken bör ligga kvar på Hjultorp 2:7, och stycket bör ändras i linje med detta.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Servitut (brunn) som finns registrerat i lantmäteriets fastighetsregister på Bryggaren 10 och 12 finns inte med i fastighetsförteckningen. Lantmäteriet utgår från att nämnda servitut har smittats av till Bryggaren 10 och 12 och det är utrett.

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta med bestämmelser

Det bör framgå av plankartan vilket koordinatsystem som används.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

Den del av Hjultorp 2:7 som avses överföras till Bryggaren 10 är idag allmän platsmark, men avses ändras till kvartersmark för bostäder. När planen genomförs är alltså den aktuella marken kvartersmark för bostäder. Detta har införts i planbeskrivningen. Servitutet (brunn) är kopplat till en vattenförening som inte längre är verksam. Servitutet kan tas bort i samband med fastighetsreglering. Det framgår av grundkartan vilket koordinatsystem som använts.

4. Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera en prövning

Länsstyrelsen bedömer att med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att överklagas.

Synpunkter i övrigt

Grundvatten

Planområdet ligger inom område av vikt för vattenförsörjningen. Vidare gäller miljökvalitetsnormer för grundvattenförekomsten (Algutstorp – Horla). Dessa förhållanden måste beaktas i det fortsatta planarbetet med hänsyn till att det i samrådshandlingen framkommer att det kan behövas schaktning under grundvattenytan.

Dagvattenhantering

Det framgår inte hur mycket yta som till följd av planen kan komma att hårdgöras och vilka flöden som kan uppstå. Kyllingsån ligger ca 100 meter

från planområdet och är en ytvattenförekomst med miljö kvalitetsnormer, denna mynnar i sin tur i Säveån. Dessa aspekter bör tydligare beskrivas i planen. Länsstyrelsen anser det lämpligt att ta fram en dagvattenutredning för att kunna bedöma, beakta och begränsa eventuell påverkan på recipient och MKN. Länsstyrelsen vill påminna om att bortledning av grundvatten kan innebära en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken.

Buller

Av planbeskrivningen framgår att bullerskärmar, plank och komplementbyggnader förutsätts för att uppfylla föreskrifter för uteplats i gällande bullerförordning. För att säkerställa detta ska plankartan kompletteras med skyddsbestämmelse som reglerar att nödvändiga åtgärder utförs.

Trafikverket har i sitt yttrande över planförslaget framfört att indata för järnvägstrafiken i bullerberäkningarna inte är korrekta. Trafikverket framför också att uppgifter om vägtrafiken är bristfälliga. Länsstyrelsen instämmer med Trafikverkets synpunkt att bullerberäkningen behöver revideras

Geoteknik

Planområdet har gynnsamma geotekniska förhållanden, men ligger delvis vid släntkrön. Det innebär att grundläggningen kan påverkas av framtida förändringar i slänten. Det är viktigt att kommunen är uppmärksam på detta.

Bebyggelse

Planbeskrivningen bör tydligare ange hur angöring ska ske till de två enbostadshusen vid Bryggaren 11 och 12. Planen behöver även förtydliga innebörden av bestämmelsen "e2" om utnyttjandegrad.

Plangenomförande

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras, se Lantmäteriets yttrande.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt och således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Bygg- och miljöhetens kommenterar:

Stycket "Geoteknik" i planbeskrivningen har utökats med upplysningar om att grundläggning inom planområdet kan påverkas av förändringar i slänten, samt att planområdet ligger inom område av

vikt för vattenförsörjningen där miljö kvalitetsnormer gäller. Vad gäller dagvatten bedömer förvaltningen att en särskild utredning inte behövs, då den aktuella exploateringen är relativt liten. Den måttliga ökningen av hårdgjorda ytor, som planen medför, i förhållande till kvarvarande grönytor gör det osannolikt att flöden skapas som når Kyllingsån. Även jordens sammansättning med ett lager sand motverkar dylika flöden.

En ny bullerutredning har tagits fram med korrekta siffror för tågtrafiken. Utredningen anger att det går att anordna en gemensam uteplats på Bryggaren 10 som uppfyller riktvärdena i gällande förordning även utan komplementbyggnad/skärm.

Bryggaren 11 och 12 har utgått ur planområdet.

5. Trafikverket

Järnväg

Planförslaget bör kompletteras med uppgifter om avståndet till Västra stambanan.

Trafik

Planförslaget bör kompletteras med uppgifter om det ökade transportbehov som den föreslagna exploateringen förväntas medföra. Hur många fler fordonsrörelser förväntas uppkomma och hur påverkar ökningen befintligt trafiksystem?

Parkering

Planförslaget anger 0,5 p-platser per nybyggd bostad vilket är ett avsteg från kommunens parkeringsnorm som säger att det ska finnas en p-plats per nybyggd bostad. Om fler p-platser ändå behövs hänvisas till den gemensamma gården. Trafikverket anser att detta inte får komma i konflikt med att gården ska gå att använda som rekreationsplats för de bostäder vars privata uteplatser får för höga bullernivåer.

Buller

Bullerberäkningen visar på höga bullernivåer i stora delar av området. Järnvägstrafikbuller från Västra stambanan är den dominerande källan. Indata för järnvägstrafiken i bullerberäkningarna stämmer inte överens med Trafikverkets siffror., bl.a. finns nya basprognoser för år 2040. Det har angivits ett för högt antal pendeltåg, medan tågens hastigheter har underskattats. Bullerberäkningen behöver revideras med hänsyn till ovanstående.

Bullerberäkningen saknar uppgifter om basår för vägtrafiken i omgivande gatunät. Det saknas också en beräkning av den trafikökning som planförslaget kan förväntas medföra, och hur ökningen påverkar omgivande statliga vägar. Enligt bullerutredningen är lokal avskärmning, inklusive plank och komplementbyggnader, en förutsättning för att klara bullerriktvärdena vid de privata uteplatserna på bottenplanet samt den gemensamma uteplatsen på gården. Trafikverket noterar att det finns en planbestämmelse som reglerar detta.

Trafikverket noterar att kommunen beaktat bullerfrågan och ställt krav på att bebyggelsen ska klara kraven i gällande förordning.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

Uppgift om avståndet till Västra stambanan har införts i planbeskrivningen, stycke "Plandata".

Biltrafiken på omgivande vägnät är beräknad för år 2040.

Tillkommande bostäder, ca åtta till antalet, som föreslås på Bryggaren 10 bedöms ge upphov till 18 bilresor/dygn, utifrån att en bostad ger upphov till 2,2 bilresor/dygn. Befintligt trafiksystem bedöms ha kapacitet för detta. Påverkan på det statliga vägnätet bedöms som marginell. Parkeringen på Bryggaren 10 har utökats till 14 platser vilket innebär 1 plats/lägenhet. Upp till sex platser för besökande kan anordnas på Strömgatans norrsida.

En ny bullerutredning har tagits fram med korrekta siffror för tågtrafiken.

6. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB (Vattenfall) har el-anläggningar inom och i närheten av planområdet; transformatorstation, 10 kV markkabel, samt 0,4 kV markkabel. Kablarna är inte inmätta. För 10 kV markkabeln yrkas ett utrymme på minst fyra meter om den ligger inom kvartersmark. Inmätning av kabeln är beställd, inmättningsfiler översänds. För nätstationen ska det horisontala avståndet mellan nätstation och brännbar byggnadsdel vara minst fem meter. Ett fritt utrymme för betjäning på ett par meter ska finnas runt hela nätstationen.

Enligt kundavtal får inte byggnader uppföras, marknivån ändras eller andra åtgärder vidtas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar. Eventuell flytt/förändring av befintliga el-anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören. Vid markarbeten ska

kabelutsättning i fält alltid begäras. Under förutsättning att ovanstående uppfylls tillstyrker Vattenfall planen.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

Nätstationen ligger utanför planområdet och berörs inte av planförslaget. Ett u-område för 10 kV markkabeln är inlagt på plankartan.

7. TeliaSonera Skanova

Telia Sonera Access AB (Skanova) har inget att invända mot planförslaget. Eventuell undanflyttning av Skanovas anläggningar bekostas av exploitören.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

Synpunkten har noterats.

8. Bygg- och miljöenheten/miljö

Grönytan som tas i anspråk bedöms inte ha någon större betydelse för rekreation, då den mest utgörs av en passage med gångväg och en smal gräsmatta. Bullerproblematiken som finns på platsen kan åtgärdas med skärmar och planlösningar.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

Synpunkten har noterats.

10. Polismyndigheten Region Väst

Polismyndigheten har inget att erinra mot planförslaget.

Generella trygghetsskapande och trafiksäkerhetshöjande åtgärder

- Så långt som möjligt bör GC-väg separeras från bilväg av trafiksäkerhetsskäl. 30 km/h på vägar där fotgängare, cyklister och bilister rör sig på samma yta.
- Enligt undersökningar är källare, trapphus, tvättstugor, hissar och entréer platser i och omkring flerbostadshus där det är vanligt att man känner sig otrygg.
- Fordonsbrottslighet upplevs ofta som ett problem i det egna bostadsområdet. För att motverka brottslighet i bostadsområden kan

man förbättra inbrottskyddet, belysa entréer och/eller förbättra utomhusbelysning.

- Byggnadernas orientering gentemot varandra är viktig. De boende bör kunna se parkeringar, garage, etc. från sina bostäder.
- Bra förvaltning genom aktiv skötsel och tillsyn utförd av bostadsföretaget samt ökat boendeflytande kan motverka risken för brott.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

Synpunkterna kommer att beaktas vid fortsatt planarbete.

11. Västtrafik

Västtrafik har inga invändningar mot den föreslagna detaljplanen.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

Synpunkten har noterats.

13. Lokala Hyresgästföreningen Vårgårda

Hyresgästföreningen har inga invändningar mot planförslaget, då det behövs fler hyresrätter i Vårgårda kommun.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

Synpunkten har noterats.

16. Fastighetsägare Bryggaren 6

Enligt planbeskrivningen ska en planbestämmelse säkerställa att nya hus får ungefär samma volym som de befintliga, så att områdets karaktär av villastad bevaras. Flertalet fastigheter inom området utgörs av 1,5-plansvillor. Om karaktären i området ska bevaras måste tillkommande hus vara både lägre och färre till antalet.

De föreslagna byggnaderna kommer att mörklägga stora delar av vår tomt (Bryggaren 6). Gångvägens nya sträckning, som i det närmaste går rakt in i (eller åtminstone väldigt nära) vår trädgård, är inte särskilt lockande. Det är lovvärt att försöka få fram billiga hyresrätter, men det bör inte ske så att ett befintligt område förtätas sönder.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

Den föreslagna nya bebyggelsen bedöms stämma väl överens med omgivningen när det gäller skala och täthet. Dess låga höjd (högst 4 m och ett flackt tak) bedöms inte orsaka skuggning i någon större utsträckning. Gångvägen kommer att ligga på kvarteretsmark (Bryggaren 10) och inte vara avsedd för allmänheten.

17. Fastighetsägare Bryggaren 8

- Hela vår bakre tomtgräns angränsar till det aktuella planområdet. P.g.a. stora nivåskillnader är det den delen av tomten som utnyttjas mest. Om planförslaget genomförs blir denna sida mycket exponerad för insyn.
- De föreslagna byggnaderna kommer att skugga altan och uteplats framför allt kvällstid, då vi utnyttjar denna baksida mycket frekvent.
- Insyn i trädgård, sovrum, vardagsrum och altan blir besvärande med hus upp till tolv meter ovanför och gångväg vid tomtgränsen fyra meter upp.
- Stor skaderisk för gång- och cykeltrafikanter med gångväg alldeles intill en brant på ca fyra meter. Avgränsning i form av staket kommer att ta ytterligare av solljuset. När det tidigare fanns en lekplats på grönytan fanns bekymmer med barn som använde vår trädgård till lek och pulkaåkning då höjdskillnaden inbjuder till dylika aktiviteter, trots faran att skada sig på altan eller trädgårdsmur.
- Ökad risk för störande ljud med så många boende på liten yta alldeles intill tomtgräns.
- Ökad risk för nedskräpning på vår tomt då det inte går att skärma av gångvägen p.g.a. förlusten av solljus. Nivåskillnaden gör att löst skräp kommer att blåsa neråt och hamna otillgängligt i den branta slänten på vår tomt.
- De föreslagna möjligheterna till parkering är undermåliga. Närheten till centrum, allmänna kommunikationsmedel och storleken på bostäderna motiverar inte detta. I Vårgårda finns en tradition av att vara bilburen och att detta skulle ändras är inte troligt. Att använda bostadsgården är inget alternativ, då denna är för liten för ytterligare sex platser. Dessutom saknas gästplatser. Det blir med stor sannolikhet parkering av bilar i närliggande kvarter, vilket kan försvåra snöröjning mm., samt försämra sikten för cyklister, de flesta barn, som passerar Ågatan och Strömgatan på väg till Fridhemsskolan.

- Huspriset kan påverkas negativt av den försämrade boendesituationen med reducerade möjligheter till privat rekreation och solljus.
- Kommunen bör se över alternativa förslag till byggnation, då vi i grund och botten är positiva till att Vårgårdas befolkning ökar.
- Enplansbostäder skulle kunna placeras på Bryggaren 17, vilket inte ger samma insyn.
- Om det aktuella området ändå ska bebyggas önskar vi att det blir egna hem eller bostadsrätter i enplanshus som placeras längre från vår tomtgräns, och att gångvägen inte placeras intill slänten.
- Kommunens tjänstemän bör göra ett platsbesök så att vi bättre kan förklara vilka problem vi ser.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

I det reviderade planförslaget har bebyggelsens höjd sänkts till en våning inom Bryggaren 10 och flyttats längre västerut. All allmän platsmark föreslås övergå till kvartersmark som överförs till Bryggaren 10. Gångvägen kommer att gå minst sex meter från tomtgränsen till Bryggaren 8 och inte vara avsedd för allmänheten. Parkeringen har utökats på Bryggaren 10 och möjligheterna för kompletterande parkering utmed Strömgatan under ordnade former bedöms som goda. I och med de ändringar av planförslaget som redovisas ovan, bedöms de olägenheter som befaras i yttrandet att försvinna eller minska till en acceptabel nivå utifrån områdets centrala läge. Området bedöms som lämpligt att förtäta i den utsträckning som planförslaget tillåter.

I Boverkets föreskrifter om detaljplan finns regler för vilka planbestämmelser som får användas vid reglering i detaljplan. Alla planbestämmelser måste ha stöd i PBL och följa föreskriften. Inom den föreslagna användningen Bostäder går det att uppföra olika typer av byggnader som till exempel flerbostadshus samt olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder, gruppboende m. fl. Det finns inget stöd i lagen att ange i detaljplanen vilken upplåtelseform som föreslagna bostäder ska ha.

Övriga synpunkter har noterats.

18. Fastighetsägare Bryggaren 9

- Det är olämpligt att frångå kommunens parkeringsnorm som säger en p-plats per nybyggd lägenhet. Med sex platser till tolv lägenheter och ingen gästparkering leder sannolikt till att flera bilar parkeras utmed Strömgatan. Det medför sämre framkomlighet och svårigheter med snöröjningen, vilket är problematiskt då backen i Strömgatan kan vara väldigt besvärlig vintertid.
- Om p-platsen anordnas enligt förslaget bör säkerställas att en bil inte kan rulla ner i vår trädgård där barn ofta leker.
- På gällande detaljplan finns i södra delen av Bryggaren 10 ett område som ej får bebyggas. Detta är i förslaget borttaget. Samma sak gäller längs gångvägen. Vi anser att det ska finnas kvar, annars kan byggnader placeras närmare vår tomtgräns är 4,5 meter.
- Insynen på vår baksida samt in i sovrum kommer p.g.a. höjdskillnaden att bli påtaglig. Detta gäller även Bryggaren 8 och 17. Därför önskar vi begränsa denna insyn, exempelvis genom att plantera en tujahäck längs med gångvägen. Häcken måste planteras på kommunens mark eftersom vår tomt ligger 1,5 – 2 meter lägre än marken som planeras bebyggas.
- Höjdskillnaden gör att de planerade husens grunder ligger i samma nivå som taket på bl.a. vårt hus. P.g.a. detta anser vi att enplanshus hade varit mer lämpliga att bygga.
- Om man gör om gångvägen bör man åtgärda stödmurarna mellan Bryggaren 9 och 10. Dessa är på väg att ge vika. Vi tycker gärna till om dessa ska göras om.
- Kommunens tjänstemän bör göra ett platsbesök så att vi bättre kan förklara vilka problem vi ser.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

Parkeringen har utökats på Bryggaren 10 och möjligheterna för kompletterande parkering utmed Strömgatan under ordnade former bedöms som goda. Att parkeringen på Bryggaren 10 ordnas så att fara inte uppstår säkerställs under bygglovsprövningen. Den föreslagna bebyggelsens höjd inom Bryggaren 10 sänkts till en våning och flyttats längre västerut. Marken är punktprickad (får ej lov att bebyggas) i en tio meter bred remsa utmed bl.a. Bryggaren 9. Gångvägen föreslås tas bort på sträckan utmed Bryggaren 9. Ovan redovisade ändringar av planförslaget torde minska risken för insyn. Häckplantering vid fastighetsgränsen regleras inte i planen. Marken som är aktuell för häckplantering avses överföras till Bryggaren 10, frågan kan regleras i samband med överlåtelse av marken. Övriga synpunkter noteras.

19. Fastighetsägare Bryggaren 16

- Planförslaget innebär med största sannolikhet att den eftermiddags-/kvällssol som vår uteplats har kommer att försvinna. Vårt hus är ett sluttningshus där den hörngavel som är närmast den föreslagna bebyggelsen är placerad på 101,88 m.ö.h. Ytan som föreslås bebyggas ligger 105 m.ö.h. Det föreslagna tvåvåningshuset kan tänkas vara ca åtta meter högt och därtill kommer tomternas nivåskillnad på 3,12 meter, alltså totalt 11,12 meter. Detta kommer att ha stor påverkan på användningen av vår tomts baksida. Den föreslagna bebyggelsen är placerad 32 meter från vårt hus/uteplats.
- Idag är vår tomt mycket privat på baksidan, till skillnad från framsidan där det finns villabebyggelse på andra sidan gatan. Tomtens baksida saknar insynsskydd helt, men då det inte hittills funnits bebyggelse åt det hållet har det inte spelat någon roll. Höst och vinter då träden saknar löv är det helt öppet för insyn ner och in i vårt hus. Sammantaget påverkar detta hur attraktivt det kommer att vara att vistas på baksidan av vårt hus.
- Om gångvägen kommer att användas frekvent finner vi det olämpligt att den går så nära vår tomtgräns som i planförslaget, då det ytterligare inkräktar på vad som hittills varit en privat baksida av vårt hus. Vidare finns risk för cyklister att köra ner för slänten och in på tomten.
- Beroende på hyresgäster kan ljudnivån komma att förändras drastiskt till det sämre.
- Alternativa förslag; att kommunen bebygger ett annat område; att planområdet bebyggs med bostadsrätter i enplanshus; att gångvägen placeras säkert.
- Kommunens tjänstemän är välkommen att göra platsbesök.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

I det reviderade planförslaget har bebyggelsens höjd sänkts till en våning inom Bryggaren 10 och flyttats längre västerut. Gångvägen föreslås gå minst tolv meter från tomtgränsen till Bryggaren 16. Den kommer att ligga på kvartersmark (Bryggaren 10) och inte vara avsedd för allmänheten. Området bedöms som lämpligt att förtäta i den utsträckning som planförslaget tillåter.

I Boverkets föreskrifter om detaljplan finns regler för vilka planbestämmelser som får användas vid reglering i detaljplan. Alla

planbestämmelser måste ha stöd i PBL och följa föreskriften. Inom den föreslagna användningen Bostäder går det att uppföra olika typer av byggnader som till exempel flerbostadshus samt olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder, gruppbofastäder m. fl. Det finns inget stöd i lagen att ange i detaljplanen vilken upplåtelseform som föreslagna bostäder ska ha.

Övriga synpunkter har noterats.

20. Fastighetsägare Bryggaren 7

Vi har inga synpunkter på planförslaget, men vill påpeka att vårt uterum saknas på utskickade ritningar. Bygglov finns för uterummet.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

Synpunkten har noterats, bygglov finns i kommunens arkiv.

21. SPF Seniorerna Vitalia Vårgårda

Bra att det byggs bostadshus nära centrum. Lägenhetsytorna verkar dock vara i minsta laget.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

I detaljplanen utgår man från en viss storlek på lägenheter men detaljplanen reglerar inte hur stora de enskilda bostäderna ska vara. Frågan får diskuteras inför bygglovsprövningen.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Bygg- och miljöenheten

Sabina Talavanić
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson
Arkitekt MSA