



Diarienum: 2018-000573

Upprättad: 2018-11-27

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Staren 1

Vårgårda tätort, Västra Götaland

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte och huvuddrag är att:

- Säkerställa pågående markanvändning och därmed möjliggöra användning av lokalerna för filmvisning, teater, utbildning mm i en befintlig samlingsal

Planprocessen

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

Den i planen föreslagna markanvändningen stämmer bara delvis med vad översiktsplanen föreskriver. Därför handläggs planen med utökat förfarande.

Start-PM

Kommunstyrelsen gav 2017-04-26 § 97 i uppdrag åt Samhällsbyggnad/ Bygg- och Miljö att upprätta detaljplan för det aktuella området.

Samråd

Planförslaget, som är upprättat 2018-05-03, har varit utställt under tiden 13 juni – 1 augusti i receptionen 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 2018-06-13 samt i Alingsås Tidning 2018-06-14.

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

Granskning

Planhandlingarna har reviderats 2018-09-04 och översänts som granskningshandlingar för yttrande till myndigheter och sakägare samt ställts ut under tiden 10 oktober – 7 november 2018 på kommunens medborgarkontor, på biblioteket i Vårgårda och på Vårgårda kommuns hemsida. Annons var införd i Alingsåskuriren 2018-10-10 samt i Alingsås Tidning 2018-10-11.

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

Antagande

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande. Antagandet av planen förväntas ske under första kvartalet 2019.

Överklagande

Senast tre veckor efter att antagandebeslutet har kungjorts ska eventuella överklaganden skickas in till Vårgårda kommun.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet kungjorts (omkring fyra veckor efter beslut om antagande).

Sammanfattning

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

Sammanfattning av inkomna synpunkter:

Synpunkterna har bl.a. berört:

- Utfartsförbud
- Bullerutredning
- Trafikökning
- Parkeringskapacitet
- Störningar från biobesökare

Ändringar som gjorts i planen efter samrådet är:

- Planbestämmelse om plangräns har korrigerats

Synpunkter som inte har tillgodosetts (även synpunkter från samrådet):

- Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer fullt ut – *Vissa rekommendationer har inte följts för att få en tydligare plankarta.*
- Utfartsförbud är utlagt i plangräns – *Gällande detaljplan redovisar allmän platsmark utmed utfartsförbudet.*
- Bion ska inte vara kvar på Staren – *Biografverksamhetens påverkan på omgivningen bedöms inte innebära en betydande olägenhet.*

Inkomna yttranden och förvaltningens kommentarer

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

Remissparter

1. Alingsås och Vårgårda Räddningstjänstförbund (2018-10-10. Har begärt att lämna in yttrandet efter samrådstiden vilket bifallits)

Räddningstjänsten har inga synpunkter på Detaljplanen Staren 1. De synpunkter som räddningstjänsten framförde under samrådet har beaktats.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras

2. Lantmäterikontoret Alingsås (2018-11-07)

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättrasPlangräns

Enligt planbestämmelserna är plangränsen ritad tre meter utanför området vilket inte är fallet i själva kartan. Detta måste ändras så att karta och planbestämmelse stämmer överens.

Delar av planen som bör förbättrasUtfartsförbud

Utfartsförbud är fortfarande utlagt i plangräns trots att Lantmäteriet uppmärksammat kommunen under samrådet om att detta inte är okej. Enligt Lantmäteriet finns inget lagstöd för detta då planbestämmelsen indirekt reglerar något som ska gälla utanför planområdet, vilket inte är tillåtet.

Delar av planen som skulle kunna förbättrasPlankartan följer inte Boverkets rekommendationer

Kommunen har inte tagit hänsyn till de kommentarer som Lantmäteriet lämnat i sitt samrådsyttrande angående Boverkets rekommendationer kring utformning av plankartan.

Förvaltningens kommentar:

Planbestämmelsen angående plangräns har korrigerats.

Förvaltningen anser att eftersom Floragatan utgörs av allmän platsmark i gällande detaljplan uppstår ingen konflikt. Då det bedöms som nödvändigt att inte tillåta utfart för nära Stockholmsvägen och det inte är önskvärt att utöka planområdet med Floragatan, låter kommunen utfartsförbudet ligga kvar utan att utvidga planområdet.

Plankartan har reviderats utifrån samtliga av Lantmäteriets synpunkter kring Boverkets rekommendationer, förutom att lagstödet för respektive planbestämmelse inte redovisas på plankartan. Detta för att få en tydligare plankarta utan alltför mycket information.

3. Länsstyrelsen (2018-10-18)

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

4. Trafikverket (2018-10-25)

Bullerutredningen togs fram år 2013. År 2015 kom en ny bullerförordning. Så kommunstyrelsen gav positivt planbesked 2017 ska den nya förordningen gälla för planen.

I bullerutredningen har trafiksiffror från 2009 använts som utgångspunkt, och dessa har sedan räknats upp till år 2020.

Trafikverket menar att det är olyckligt att kommunen valt prognosår 2020 men anser att undantag kan göras i detta fall. Till kommande utredningar ska kommunen använda sig av prognosår 20 år efter att planen vunnit laga kraft.

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen är medveten om att trafiksiffrorna egentligen är för gamla och att prognosåret är för nära inpå laga kraftdatumet, men bedömer att marginalen till gällande riktvärden kring buller är så god

att riktvärdena innehålls även med en betydligt större trafikökning än den förväntade fram till år 2040. I övrigt har synpunkten noterats.

5. Vattenfall Eldistribution AB (2018-10-30)

Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till de synpunkter som Vattenfall framförde under samrådet.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkten noterats.

6. Vårgårda Bostäder (2018-11-02)

VBAB tycker att materialet ser bra ut och har inget att tillägga i ärendet.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkten noterats.

7. Vårgårda Centrumförening (2018-10-11)

Vårgårda Centrumförening anser att ur ett centrumperspektiv där vi vill bidra till ökad aktivitet och spännvidd av olika verksamheter är bioverksamheten en viktig del i helhetskonceptet. Föreningen anser också att det i ett vidare perspektiv är viktigt med olika verksamheter som gör att människor i alla åldrar kan samlas, samt att Vårgårda kan erbjuda en modern lokal för utbildning-, föreläsning-, bio- och konferensaktiviteter. Då lokalen utnyttjas av både skola, företag, föreningar samt erbjuder ren bioverksamhet är den till stor samhällsnytta.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkterna noterats.

Sakägare

8. Fastighetsägare till Flaskeberget 3 (2018-11-07)

Jag och min familj känner oss överkörda av kommunen. Det spelar ingen roll vad jag skriver för synpunkter. Hade önskat att ni kunde byta plats med oss en biokväll så att ni hade fått se vad vi får stå ut med.

Förstår inte hur ni kan skriva att parkeringen räcker till. Har skickat många kort via mejl till stadsarkitekten som visar hur det kan se ut utanför oss en biokväll. Bilar står absolut inte enbart på Staren1's parkering. När jag tagit

upp det med vederbörande har jag fått till svar att ”Jag är ingen parkeringsvakt”.

Har också hört att det ska byggas ytterligare en bio på samma ställe. Stämmer detta?

Hur kan nu skriva att trafiken inte utgör en betydande olägenhet? Det är en stor skam. Jag tror att någon på kommunen går Vårgårda Bostäders ärende. Jag och min familj står fast vid att bion inte ska vara kvar på Staren 1.

Förvaltningens kommentar:

Parkeringen på Staren 1 är så stor (26 platser) att den bedöms räcka till för bions visningar kvällstid, då andra verksamheter inte använder platserna. Om biobesökare parkerar på andra platser kanske det beror på att de inte förstår var de ska parkera, eller att parkeringen är upptagen av andra bilar som inte ska stå där. I båda fallen borde det gå att lösa med bättre skyltning.

Kommunen har gjort flera försök att hitta en alternativ plats för att tillgodose ett tillfälligt behov av en biograf, bl a. i bibliotekets läsesal. Men kommunstyrelsen har gett förvaltningen i uppdrag att möjliggöra permanent placering av biograf i kvarteret Staren, vilket är huvudsyftet med detaljplanen.

Sammantaget bedömer förvaltningen att det finns en befintlig lokal som är lämplig för bioverksamhet, att den påverkan som verksamheten har på omgivningen inte torde utgöra en betydande olägenhet, och att verksamheten således är lämplig enligt planförslaget.

Övriga synpunkter noteras.

9. Fastighetsägare till Staren 2 (2018-11-08)

Har följande synpunkter på planförslaget:

- **Trafik**
I samband med biografens tillkomst har trafiken på Floragatan ökat markant, i synnerhet kvällar och helger då man som bäst vill ha lugn och ro. Att anta en ny detaljplan som medför ökad bullernivå i ett område som i övrigt är bostadsområde är förödande.
- **Parkering**
Då Staren 1 inte har parkeringsytor som räcker till besökande till biografen faller hela idén redan från start. Detta är belyst i alla tidigare ärenden rörande biografen. Vi går emot ett samhälle med fler människor och därmed fler bilar, vilket innebär att påverkan för närboende till bion inte kommer att minska. En biograf hör inte hemma i ett bostadsområde.

- Huvudentré
Då huvudentrén vetter mot Floragatan, liksom ett av sovrummen på Staren 2, blir vi störda av bions besökare varje gång en filmvisning är slut och alla ska hem. Det förekommer ofta att föreställningar slutar mellan 22 och 23, ibland senare, vilket medför att vi ofta blir störda.

Sammantaget är vi emot en förändring av befintlig detaljplan.

Förvaltningens kommentar:

Biltrafiken i närområdet har ökat i samband med bions verksamhet, men förvaltningen bedömer att trafikens omfattning inte är så stor att den utgör en betydande olägenhet.

Parkeringen på Staren 1 är så stor (26 platser) att den bedöms räcka till för bions visningar kvällstid, då andra verksamheter inte använder platserna. Om biobesökare parkerar på andra platser kanske det beror på att de inte förstår var de ska parkera, eller att parkeringen är upptagen av andra bilar som inte ska stå där. I båda fallen borde det gå att lösa med bättre skyltning.

De störningar som uppstår när föreställningarna slutar och folk åker hem torde vara så fåtaliga och kortvariga att inte heller de bedöms utgöra en betydande olägenhet.

Sammantaget bedömer förvaltningen att det finns en befintlig lokal som är lämplig för bioverksamhet, att den påverkan som verksamheten har på omgivningen inte torde utgöra en betydande olägenhet, och att verksamheten således är lämplig enligt planförslaget.

SAMHÄLLSBYGGNAD
Bygg- och miljöenheten

Sabina Talavanić
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson
Arkitekt MSA