



Diarienum: 2018-000378

Upprättad: 2018-09-04

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Staren 1

Vårgårda tätort, Västra Götaland

Handläggning

Planen upprättas med utökat förfarande (Prop 2013/14:126). 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.

Sammanfattning

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

Sammanfattning av inkomna synpunkter:

Synpunkterna har bl.a. berört:

- Utfartsförbud
- Fastighetsbildning
- Planbestämmelse om buller
- Vägbetaeckning
- Trafikökning
- Parkeringskapacitet
- Störningar från biobesökare

Ändringar som gjorts i planen efter samrådet är:

- Planbestämmelser om prickmark och korsmark har omformulerats

- Färgen för olika användningar har ändrats på plankartan
- Byggnadshöjden regleras inte längre genom våningsantal
- Stycket ”Fastighetsbildning” har kompletterats
- Resonemanget kring behovsbedömning av miljöbedömning har förtydligats

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 (2018-08-06. Har begärt att lämna in yttrandet efter samrådstiden vilket bifallits)

I planbeskrivningen saknas brandposter som en informationspunkt. Befintliga brandposter är tillräckliga, men en beskrivning av detta är önskvärt.

Förvaltningens kommentar:

Information om brandposter finns i planbeskrivningen i stycket ”Vatten och avlopp”.

2. Lantmäterikontoret Alingsås (2018-07-13)

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras Plankarta och planbestämmelser

Användningen kontor, bostäder och centrum är vita i teckenförklaringen men bruna på plankartan.

Användningen huvudgata och GC-väg saknar färg i teckenförklaringen.

Utfartsförbud inte OK i planområdesgräns

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Utfartsförbud kan därför inte läggas i planområdesgräns, då det inte går att säkerställa att det är allmän platsmark i angränsande plan även fortsättningsvis. Dessutom reglerar planbestämmelsen indirekt något som ska gälla utanför planområdet, vilket inte är tillåtet. Problemet kan åtgärdas genom utökat planområde eller genom att ta bort bestämmelsen.

Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning

Det anges inte något om vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Genomförandetid

Detaljplanen 1442-P60, kv. Staren 1, laga kraft 2013-05-16, har genomförandetid kvar om planen antas år 2018. Det bör framgå att planen har genomförandetid kvar samt konsekvenserna av att ändra planen innan genomförandetiden har gått ut.

*Delar av planen som bör förbättras**Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer*

Regeringen har betonat vikten av att detaljplaner utformas enhetligt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Plankartan följer inte ”Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan” på punkterna nedan:

- Det finns ingen användning som ska ha vit färg enligt rekommendationerna.
- Bestämmelserna för punktprickad respektive korsprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna.
- Det rekommenderas inte att använda våningsantal som planbestämmelse för att reglera byggnaders höjd.
- Lagstödet för respektive planbestämmelse redovisas inte i anslutning till planbestämmelserna.

Förvaltningens kommentar:

Färgerna på plankartans användningsbeteckningar har korrigerats.

Floragatan utgörs av allmän platsmark i gällande detaljplan och det bedöms som nödvändigt att inte tillåta utfart för nära Stockholmsvägen. Det är inte önskvärt att utöka planområdet med Floragatan.

Det har införts i stycket ”Fastighetsbildning” att Vårgårda Bostäder AB initierar och bekostar föreslagen fastighetsbildning.

Planen kommer inte att antas innan 2019, vilket framgår av tidsplanen.

Plankartan har reviderats utifrån de av Boverkets rekommendationer som har bedömts som lämpliga för den aktuella planen. Vissa rekommendationer har inte följts för att få en tydligare plankarta.

3. Länsstyrelsen (2018-07-10)

Länsstyrelsen kommer inte att pröva kommunens beslut om detaljplaneförslaget antas. Kommunen bör dock omformulera planbestämmelsen för buller samt se över planbestämmelsen för huvudgata.

Buller

Kommunen behöver omformulera planbestämmelsen ”Åtgärder för att uppnå gällande riktlinjer ska vidtas i enlighet med konceptet i till planen hörande bullerutredning”, eftersom den inte stämmer överens med Boverkets allmänna råd. Av planbestämmelsen ska framgå vilka åtgärder man syftar på.

Geoteknik

SGI har lämnat ett yttrande i vilket man inte har någon erinran mot planförslaget. Länsstyrelsen delar SGI:s bedömning.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket anser i sitt yttrande att ”beteckningen för väg 1910 ska vara väg, inte huvudgata”. Länsstyrelsen rekommenderar att planbestämmelsens formulering ses över, utifrån vilken funktion väg 1910 har. Se Boverkets allmänna råd.

Behovsbedömning

Ingen behovsbedömning har gjorts med motiveringen att ”planen inte förväntas medföra en betydande miljöpåverkan”. Det är ett felaktigt resonemang, då syftet med behovsbedömningen är att komma fram till huruvida planen förväntas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

Förvaltningens kommentar:

Planbestämmelsen är formulerad så att den medger viss flexibilitet, då det är osannolikt att bostäder kommer att anordnas på platsen även om möjligheten finns.

Angående Trafikverkets synpunkter, se kommentar till Trafikverket.

En behovsbedömning togs 2012 fram parallellt med gällande plan. I behovsbedömningen fastslogs att planen inte förväntas medföra en betydande miljöpåverkan. Förvaltningen bedömer att den befintliga behovsbedömningen fortfarande är aktuell då inga betydande förändringar skett i närområdet och föreliggande planförslag inte förväntas innebära en betydande miljöpåverkan.

Övriga synpunkter noteras.

4. Trafikverket (2018-06-15)

Trafikverket anser att beteckningen för väg 1910 ska vara väg, inte huvudgata.

Förvaltningens kommentar:

Visserligen är väg 1910 en del av det statliga vägnätet, men då beteckningen ska återge vägens/gatans funktion (se yttrande från Länsstyrelsen ovan) bedömer förvaltningen att huvudgata är den lämpligaste beteckningen.

5. Vattenfall Eldistribution AB (2018-07-23)

Vattenfall har ersatt kundavtal Nät 2009 K § 7.3 med Nät 2012 K § 7.3. Det står fel i planbeskrivningen.

Förvaltningens kommentar:

Planbeskrivningen har korrigerats enligt synpunkten ovan.

6. Polisen (2018-06-29)

Ur ordnings- och trafikhänseende ser polisen ingen ökad risk med att låta den verksamhet som pågått i aktuella lokaler att fortsätta. Polisen har därför inte någon erinran på planförslaget.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkterna har noterats.

Sakägare

7. Fastighetsägare till Flaskeberget 3 (2018-07-31)

Anser att Vårgårda Bostäder har skött detta (Bion mm) väldigt dåligt från första början. Bygger utan bygglov, troligen inte första gången. Störs väldigt mycket av all trafik vid Staren 1, slag i bildörrar, tutande, billjus rakt in i huset (på Flaskeberget 3) vilket är störande när man ska sova eller koppla av framför TV:n. Anser att bion bör vara på ett ställe där den stör kringboende mindre.

Parkeringen vid Staren 1 räcker inte till, vilket gör att bilar står på Floragatan, på Stockholmsvägen precis utanför in- och utfarten till Flaskeberget 3, och på Flaskeberget 2 (gamla plåtslageriet). Det är ett under att det inte hänt någon olycka.

När fastighetsägaren köpte Flaskeberget 3 år 2002 var det lugnt och skönt på Staren 1. Trafiken har ökat med minst 1000 % sedan dess. Vill inte att bion och dess verksamhet ska vara kvar i befintliga lokaler, vill ha tillbaka lugnet som rådde tidigare.

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. Bioverksamhet tas inte upp i kommunens parkeringsnorm, men den mest parkeringskrävande verksamheten som behandlas i normen (livsmedelshandel) kräver endast 18 platser för den lokalyta som finns på hela Staren 1.

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.

8. Fastighetsägare till Staren 2 (2018-08-01)

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. Bioverksamhet tas inte upp i kommunens parkeringsnorm, men den mest parkeringskrävande verksamheten som behandlas i normen (livsmedelshandel) kräver endast 18 platser för den lokalyta som finns på hela Staren 1.

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