



Diarienum: 2019-000491

Upprättad: 2019-10-01

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Hyvlaren 5 m.fl.

Vårgårda tätort, Västra Götaland

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 Sundlergymansiet.

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

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.

Planbesked/start-PM

Planarbetet initierades genom Vårgårda Tryckeri Holding som ansökte om planbesked för Hyvlaren 5. Rydler's Bygg AB visade intresse för planändring av Hyvlaren 4. Även kommunägda Hyvlaren 2 och 3 inkluderades i ansökan. Kommunstyrelsen biföll ansökan och gav 2017-05-24 § 137 i uppdrag åt Samhällsbyggnad/Bygg- och Miljö att upprätta detaljplan för det aktuella området.

Samråd

Planförslaget, som är upprättat 2017-10-25, har varit utställt under tiden 8 november – 6 december 2017 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 2017-11-08 och i Alingsås Tidning 2017-11-09.

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

Granskning

Planhandlingarna har reviderats 2018-03-27 och översänts som granskningshandlingar för yttrande till myndigheter och sakägare samt ställts ut under tiden 11 april – 9 maj 2018 på kommunens medborgarkontor, på biblioteket i Vårgårda och på Vårgårda kommuns hemsida. Annons var införd i Alingsåskuriren 2018-04-18 och i Alingsås Tidning 2018-04-12.

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 fjärde kvartalet 2019.

Överklagande

Senast tre veckor efter att antagandebeslutet har kungjorts ska eventuella överklaganden skickas in till den instans som fattat beslut om antagande.

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 fem remissinstanser framfört synpunkter/erinringar.

Sammanfattning av inkomna synpunkter:

Synpunkterna har bl.a. berört:

- Tomtindelning
- Exploateringsavtal
- Servitut
- Trafikbuller
- Förorenad mark
- Dagvattenhantering

Ändringar som gjorts av planförslagets innehåll efter granskningen är:

- Markanvändningen för del av Hyvlaren 2 har kompletterats med ”B”, bostäder
- Markanvändningen för Hyvlaren 5 har kompletterats med ”S”, gymnasieskola, vuxenutbildning

Ändringar som gjorts av planhandlingarnas utformning efter granskningen är:

- Stycket ”Föreordnad mark” har kompletterats utifrån nya utredningar
- Stycket ”Avtal” har kompletterats med redovisning av exploateringsavtal
- U-områdena har satts ut på plankartan med administrativ gräns samt omnämnts i planbeskrivningen
- E-området nämns i planbeskrivningen
- Stycket ”Gällande tomtindelning” har justerats
- Stycket ”Buller” har kompletterats

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

Länsstyrelsen

- Kommunen har inte redovisat optimal utformning av bebyggelse som endast tar hänsyn till trafikbuller.

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 (2018-05-02)

Räddningstjänsten har noterat i samrådsredogörelsen att de synpunkter som tidigare framförts har behandlats. Beträffande riskanalysen har räddningstjänsten inget ytterligare att tillägga.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkterna har noterats.

2. Lantmäteriet (2018-05-08)

U-område – administrativ bestämmelse

Markreservat för underjordiska ledningar utgör administrativa bestämmelser som ska omges av administrativ gräns. Det kan även tydliggöras i planbeskrivningen vilka ledningar som markreservaten gäller samt om ledningsrätt är tänkt att bildas för dessa.

E-område

Det kan i planbeskrivningen tydliggöras vad E-området avser samt hur planen i den delen är tänkt att genomföras, exempelvis om aktuellt område ska avstyckas till egen fastighet eller om ledningsrätt ska bildas.

Fastighetsplan

Tomtindelning av kv. Hyvlaren med aktnummer 15-VÅS-525, som nämns i planbeskrivningen är enligt fastighetsregistret redan avregistrerad. Det är således endast fastighetsplan för del av kv. Hyvlaren, aktnummer 15-STY-4034 som berörs av den nya planen.

Exploateringsavtal

I planbeskrivningen står att exploateringsavtal är under framtagande och kommer att redovisas innan planen antas. Lantmäterimyndigheten vill ändå föra fram att avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett sådant avtal ska redovisas i planbeskrivningen och bör finnas med redan vid samrådsskedet.

Servitut

I planbeskrivningen framgår att ett officialservitut för gångpassage ska bildas till förmån för Hyvlaren 2 och belasta Hyvlaren 3. Servitutupplåtelsen ska prövas enligt fastighetsbildningslagens regler vid en kommande lantmäteriförrättning. En servituträttighet är knuten till fastigheten och ska enligt 7 kap. 1 § FBL alltså vara av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning. Lantmäterimyndigheten ställer sig frågande redan nu om en sådan rättighet går att bilda, då det är svårt att se att servitutsupplåtelsen skulle vara av väsentlig betydelse för Hyvlaren 2.

En alternativ lösning är att lägga ut gångpassagen som allmän platsmark.

Fastighetsbildning

Övergripande regler kring ersättningen bör tas upp i planbeskrivningen samt om avsikten är att överenskommelser ska träffas mellan fastighetsägarna eller om inlösen av mark (för de områden som avser allmän plats) kommer att ske.

Förvaltningens kommentar:

U-områdenas gränsdragningar har ändrats till administrativ gräns. U-områdena omnämns i planbeskrivningen i styckena "Vatten och avlopp" samt "Fjärrvärme".

E-området omnämns i planbeskrivningen i stycket "El och tele".

Stycket "Gällande tomtindelning" har korrigerats.

Exploateringsavtal är under framtagande och deras innehåll redovisas i planbeskrivningen i stycket "Avtal".

Förvaltningen bedömer att servitutet till förmån för Hyvlaren 2 som belastar Hyvlaren 3 är av väsentlig betydelse såsom motiveras i planbeskrivningen.

Övriga synpunkter noteras.

3. Länsstyrelsen (2018-05-09)

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa avseende buller och förorenad mark måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Kommunen har i planprocessen inte redovisat det bästa utförandet i detaljplaneområdet sett ur bullersynpunkt i stort. Planen är uppdelad i kvarter och tar inte ett samlat grepp om utformning för att minska bullerstörningar för de planerade bostäderna. Sedan samrådet har kommunen gjort vissa justeringar men inte redovisat bästa lösningen för hela detaljplanen.

Kommunen bör tydligare i sin planbeskrivning redovisa ljudmiljön och de överväganden som legat till grund för planens utformning. Planbeskrivningen ska även innehålla en beskrivning av, samt motivering till, åtgärder som regleras med planbestämmelser för att förebygga eller minska bullerexponeringen.

Kommunen bör även förtydliga om att icke öppningsbara fönster är en förutsättning för att klara riktvärdena enligt trafikbullerförordningen. Icke öppningsbara fönster är att betrakta som en speciallösning som kan användas av andra skäl, men som inte påverkar bedömningen av vilka ljudnivåer som ska innehållas vid byggnadens fasad.

Kommunen skriver att markanvändningen på Hyvlaren 2 anger utbildningslokaler för gymnasium och vuxenskola och anser därför att Naturvårdsverkets riktlinjer rörande ljudmiljö inte är tillämpbara. Eftersom planen möjliggör att utbildningslokalerna används för gymnasieelever, varav många är under 18 år, bör Naturvårdsverkets riktlinjer följas. Därför bör det inte stå i planbeskrivningen att riktlinjerna inte är tillämpbara. Skolgården ska klara en ljudnivå som understiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå i de delar som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet, medan övriga ytor ska ha bullernivåer under 55 dBA ekvivalent och 70 dBA max.

Förorenad mark

Innan planen antas behöver det utföras ytterligare utredningar som visar omfattningen och utbredningen av påträffade markföroreningar. Det är viktigt att en historisk inventering ligger till grund för de undersökningar som genomförs. Det behöver exempelvis klargöras om den grafiska industrin och brandstationen kan ha orsakat föroreningar inom planområdet.

Ytterligare undersökningar kan ske enligt den översiktliga miljötekniska utredningen. Här anges bl.a. att kompletterande provtagning av pesticider behöver utföras på Hyveln 2 för att avgränsa spridningen av föroreningarna. Jorden i växthuset behöver provtas för att bedöma lämpliga saneringsåtgärder. Förorenade jordar ska avlägsnas. Kompletterande undersökningar av grundvattnet behöver utföras då det finns risk att en pågående spridning av arsenik pågår. Grundvattenrör bör installeras för att avgränsa en eventuell förorening i grundvattnet. De kompletterande undersökningarna bör ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Mer platsspecifika planbestämmelser behöver utformas utifrån resultatet av fortsatta undersökningar. Den generella administrativa planbestämmelsen om att ”startbesked ej får ges innan markens lämplighet är säkerställd genom avhjälpan av markföroreningar” är för allmäntillgiltig. I planprocessen bör det

tas fram underlag som visar vilka åtgärder som behöver utföras för att avhjälpa markföroreningarna och att det är ekonomiskt möjligt. Det ska tydligt framgå av planbeskrivningen hur föroreningssituationen ser ut samt vilka åtgärder som krävs för att marken ska bli lämplig för planerad markanvändning

Plankartan bör kompletteras med upplysning om att anmälan om avhjälpandeåtgärder (28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd) ska göras till kommunens miljökontor.

De äldre byggnaderna

Några äldre byggnader planeras att byggas om till bostäder. Byggnadernas tidigare användning behöver utredas för att säkerställa att det inte finns skadliga föroreningar från de tidigare verksamheterna i byggnadsmaterialet. En historisk inventering och eventuell provtagning av byggnaderna behöver utföras. Utredningen ska visa vilka miljöfarliga ämnen som hanterats och vilka saneringsåtgärder som kan vara aktuella.

Trafik

Det framgår inte vilka ingångsvärden som använts i riskanalysen. Trafikverket och Länsstyrelsen anser att samma ingångsdata bör användas som bullerutredningen. Hur säkerställer kommunen på plankartan att utrymning sker bort från järnvägen?

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Dagvattenhantering

Det är angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligaste mån förses med bestämmelse på plankartan.

Vattenverksamhet

Med hänsyn till att kommunen anger att det kan behövas schaktas under grundvattenytan är det viktigt att känna till att bortledning av grundvatten kan innebära en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken.

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen anser att man redovisat det bästa förslaget ur bullersynpunkt som också tar hänsyn till andra relevanta parametrar, såsom stadsbild, logistik, ekonomisk genomförbarhet, etc. Ytterligare skäl att behandla bullerfrågan kvartersvis är att kvarteren kan komma att byggas vid olika tidpunkter och bör således fungera ett och ett. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av ljudmiljön och hur denna har påverkat utformningen av planförslaget. Vidare har syftet med de planbestämmelser som berör buller förtydligats. Planförslaget har justerats så att de vindsvåningar som föreslogs få ej öppningsbara fönster mot Parkgatan, inte längre får någon fasad alls mot Parkgatan.

Texten i planbeskrivningen om att Naturvårdsverkets riktlinjer för buller på skolgårdar inte är tillämpligt har tagits bort. Istället

hänvisas till befintliga uteplatser vid den del av gymnasiet som ligger utanför planområdet.

Den miljötekniska utredningen har kompletterats och en historisk inventering har utförts. Därigenom har föreningen av DDT på Hyvlaren 4 avgränsats. PFAS har påträffats på framför allt Hyvlaren 3 (brandstationen), men även på Hyvlaren 2. Föreningen har avgränsats. Vid upprepade provtagningar har arsenik inte påträffats i förhöjda halter i grundvattnet, och bedöms därmed inte utgöra en fara för människors hälsa. I utredningen föreslås att DDT-föreningen avhjölps genom att mulljorden tas bort i samband med projektering. När det gäller PFAS-föreningen så konstateras att det finns olika åtgärder som är möjliga, men att det är lämpligast att bestämma vilken, först när det är beslutat mer exakt hur den nya bebyggelsen ska placeras och utformas. P.g.a. ovanstående bedömer förvaltningen att den administrativa planbestämmelsen inte bör ändras, utan att den täcker in samtliga nödvändiga åtgärder som redovisas i planbeskrivning och utredningar. Tillsynsmyndigheten har informerats om föreningarna och hur de behandlas i planarbetet.

Den äldre byggnaden på Hyvlaren 5 föreslås byggas om till bostäder. Den har genom åren huserat olika verksamheter som skulle kunnat ge upphov till föreningar. Förvaltningen bedömer dock att detta bör utredas närmare först under bygglovsskedet, då pågående verksamhet försvårar provtagningar, och byggnaden i värsta fall skulle kunna ersättas av en ny utan att planens intentioner motverkas.

När det gäller trafik, se kommentar till Trafikverket.

De i dagvattenutredningen föreslagna åtgärderna för att fördröja dagvatten (magasin, kassetter) kräver betydligt mindre utrymme än vad den föreslagna exploateringsgraden garanterar kommer förbli obebyggda. Därför bedöms en särskild planbestämmelse för att säkerställa erforderlig yta för dagvattenhantering vara överflödigt och göra planen mindre flexibel.

I stycket "Vatten och avlopp" i genomförandedelen framgår att avledning av grundvatten kan innebära tillståndspliktig vattenverksamhet.

4. Trafikverket (2018-04-27)

Buller

Bullerutredningen har uppdaterats med prognosvärden för trafiken för år 2040 och indata har förtydligats. Trafikverket bedömer att ingångsvärden och prognos är rimlig.

Trafikalstring

Trafikverket har noterat att antalet tillkommande bilresor har ökats, från 465 till 550 resor/dygn. Trafikverket bedömer att korsningen väg 1907 – Parkgatan kommer att klara denna trafikökning.

Vägområde

Kommunen har beaktat avstånd från väg 1907.

Risk

Riskanalysen föreslår två åtgärder:

- En barriär ska finnas som motverkar att vätska rinner in i området. Detta bedöms klaras genom genom befintlig perrong och naturlig geometri.
- Utrymning ska ske bort från Västra stambanan.

Det framgår inte vilka ingångsvärden som använts i riskanalysen. Trafikverket anser att samma ingångsdata bör användas som i bullerutredningen. Hur säkerställer kommunen att utrymning sker bort från järnvägen i plankartan?

Förvaltningens kommentar:

Ingångsvärdena har tagits fram utifrån en kartering av kvantiteten farligt gods utförd 2006. Värdena har räknats upp till år 2035. Detta har klargjorts vid dialog med Trafikverket.

Planförslaget möjliggör utrymning bort från järnvägen. Detta säkerställs under bygglovsprövningen i dialog med Räddningstjänsten.

Övriga synpunkter har noterats.

5. Vattenfall Eldistribution AB (2018-06-01, har begärt att lämna yttrande efter granskningstiden, vilket beviljats)

Vattenfall Eldistribution AB (Vattenfall) har tagit del av granskningshandlingarna. Vattenfall har ersatt kundavtal Nät 2009 K 7.3, vilket står i samrådsredogörelsen, med Nät 2012 K 7.3. I övrigt har Vattenfall inget att erinra.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras

SAMHÄLLSBYGGNAD
Bygg- och miljöenheten

Sabina Talavanić
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson
Arkitekt MSA