



Diarienum: 2016-000172

Upprättad: 2016-04-20

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Del av Hoberg 1:96 m.fl.

Vårgårda tätort, Västra Götaland

Handläggning

Detaljplanen handläggs med standardförfarande (prop 2013/14:126).

Samrådsförslaget, som är upprättat 2015-09-30, har varit utställt under tiden 21 oktober – 11 november 2015 på kommunens medborgarkontor, på Vårgårda bibliotek samt på Vårgårda kommuns hemsida. Annons var införd i Alingsåskuriren 2015-10-21.

Planhandlingarna har reviderats 2016-01-27 och översänts som granskningshandlingar för yttrande till myndigheter och sakägare, samt ställts ut under tiden 17 februari – 9 mars 2016 på kommunens medborgarkontor, på biblioteket i Vårgårda och på Vårgårda kommuns hemsida. Annons var införd i Alingsåskuriren 2016-02-17.

Sammanfattning

Under samrådstiden har åtta remissinstanser framfört synpunkter/erinringar, vilka har föranlett vissa ändringar av planförslaget.

Under granskningstiden har tre remissinstanser framfört synpunkter/erinringar. Dessa har endast föranlett mindre ändringar av planförslaget som inte motiverar en ny granskning.

Sammanfattning av inkomna synpunkter:

Synpunkterna har bl.a. berört:

- Vibrationer
- Bullerutredningens överblickbarhet
- Dagvatten

Ändringar som gjorts i planen efter samrådet är:

- Planbestämmelse om vibrationer har införts.
- Bullerutredningen har begränsats till de väsentliga delarna.

Ändringar som gjorts i planen efter granskningen är:

- Mindre fel som inte berör innehållet har korrigerats på plankartan
- Stycket om fastighetsbildning har förtydligats

Inkomna yttranden

Datum och X skrivna i kursiv stil gäller samrådet, övriga gäller granskningen.

Remisspart	Utan synpunkter	Med synpunkter	Svar datum
1. Räddningsförbundet		<i>X</i>	<i>2015-11-09</i>
2. Rådet för pensionärer och personer med funktionsnedsättning			
3. Lantmäterikontoret Alingsås	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>2015-10-29</i> <i>2016-03-10</i>
4. Länsstyrelsen		<i>X</i> <i>X</i>	<i>2015-11-19</i> <i>2016-03-03</i>
5. Trafikverket		<i>X</i> <i>X</i>	<i>2015-11-09</i> <i>2016-03-08</i>
6. Vattenfall Eldistribution	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>2015-11-11</i> <i>2016-03-08</i>
7. TeliaSonera Skanova		<i>X</i>	<i>2015-11-11</i>
8. Bygg- och miljöenheten/miljö	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>2015-11-09</i> <i>2016-02-26</i>
9. Posten i Vårgårda			
10. Polismyndigheten i VG		<i>X</i>	<i>2015-11-18</i>
11. Västtrafik			
12. Vårgårda bostäder AB			
13. Lokala Hyresgästföreningen Vårgårda		<i>X</i>	<i>2015-11-10</i>
14. Vårgårda Ångfabrik			
15. Pema Radiosystem AB			
16. Vårgårda Köpmannaförening			

Inkomna synpunkter

Yttranden med synpunkter från samråd och granskning återges i sammandrag samt kommenteras nedan. I de fall yttranden från samma remisspart inkommit både under samråd och granskning redovisas de tillsammans.

1. Räddningsförbundet

Området ligger på en plats där räddningstjänsten har en insatstid på mindre än tio minuter. Avståndet från räddningstjänstens uppställningsplats för släckfordon till angreppsväg såsom entré bör inte överstiga 50 meter.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

Synpunkten kommer att beaktas vid framtida bygglovsprövning.

3. Lantmäterikontoret Alingsås

Plankarta med bestämmelser

Kvartersbeteckningen B för bostäder saknas i plankartan. Det finns ingen allmän platsmark i planen.

Planbeskrivning

Stycket Fastighetsbildning skulle kunna förtydligas genom att ange i vilken detaljplan som redovisad markanvändning gäller, avseende den mark som föreslås överföras. Fastighetsbildning enligt förslagen är endast vägledande. Om förslagen ska vara tvingande måste fastighetsindelingsbestämmelser användas.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

Kvartersbeteckningen B har satts ut. Planbestämmelsen om allmän platsmark har tagits bort. Stycket Fastighetsbildning har förtydligats som föreslagits. Förslagen fastighetsbildning är endast vägledande.

4. Länsstyrelsen

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.

Synpunkter i övrigt

Trafikbuller

Då föreliggande bullerutredning gäller ett större område än det nu aktuella, vore det bra om kommunen preciserade vilka delar av utredningen som gäller för denna plan. Skyddsbestämmelser finns i enlighet med kraven i *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (SFS 2015:216). Bullervärdena för det befintliga småhuset blir särskilt höga, men då det rör sig

om ett befintligt småhus bedömer Länsstyrelsen att avvikelserna är så begränsade att avvikelserna kan accepteras.

Vibrationer

Kommunen behöver bedöma och säkerställa att vibrationer i bostäderna inte blir ett problem. Riktvärdet för vibrationer i rum för sömn och vila är 0,4 mm/s vägd RMS.

Bygg- och miljöenhetens kommenterar:

Mätningar utförda av Trafikverket i fastigheterna Gästgivaren 5 och 7 visar att dessa utsätts för vibrationer i grunden på mellan 0,47-0,49 mm/s vägd RMS, till följd av trafik på Västra stambanan. Riktvärdet är att vibrationer ej ska överstiga 0,4 mm/s vägd RMS i rum för sömn och vila. Ovan nämnda fastigheter ligger ca 25 meter från Västra stambanan och ca 250 meter från planområdet. P.g.a. det stora avståndet från i planen föreslagna byggrätt till Västra stambanan, ca 180 meter, bedömer kommunen att det är fullt möjligt att bygga föreslaget bostadshus utan att riktvärdet avseende vibrationer överskrids. Då markens beskaffenhet inte är oproblematiske ur vibrationssynpunkt har en planbestämmelse införts som säkerställer att riktvärdet inte överskrids. Detta ska beaktas vid val av grundläggning under projektering.

5. Trafikverket

Trafikverket ser det som positivt att kommunen förtätar centrala delar av Vårgårda med bostäder, vilket minskar bilberoende och därmed klimatpåverkan.

Trafikbuller

Då föreliggande bullerutredning gäller ett större område än det nu aktuella, vore det bra om kommunen preciserade vilka delar av utredningen som gäller för denna plan. Utredningen visar att höga bullernivåer (63 dBA) förekommer inom planområdet. Trafikverket är tveksamt till byggnation i sådan bullrig miljö, det finns gott om mer lämpliga platser i Vårgårda. Trafikverket förutsätter att kommunen beaktat bullerfrågan och att bebyggelsen klarar kraven i *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (SFS 2015:216). Kommunen bör visa att förslaget är genomförbart med lösningar för varje lägenhet. Om Trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning av planering och bygglovsgivande kommer Trafikverket att överväga att ställa skadeståndsanspråk på kommunen.

Vibrationer

Detaljplanen hänvisar till en geoteknisk undersökning från 1980. Undersökningen visar att det finns både sand och lera på djupet, i direkt närhet till föreslaget bostadshus. Sådan förekomst kan indikera en vibrationsproblematik, som bör uppmärksammas och bedömas i det fortsatta

planarbetet, så att det kan säkerställas att vibrationer i bostad inte blir ett problem. Riktvärdet för vibrationer i rum för sömn och vila är 0,4 mm/s vägd RMS. Att genomföra en vibrationsmätning är ett sätt att säkerställa att riktvärdet klaras. Om en vibrationsutredning blir aktuellt kan Trafikverkets vibrationsexperter kontaktas för rådgivning.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

Förvaltningen bedömer att platsen för föreslaget bostadshus är lämplig då den ligger nära service och kollektivtrafik, och det går att anordna en skyddad boendemiljö på ena sidan. Bullerutredningen visar att hela den norra sidan klarar kraven enligt förordningen SFS 2015:216, och då lägenheterna i förslaget förutsätts vara genomgående gäller detta samtliga lägenheter. Bullerutredningen har begränsats så att endast de bilagor som är relevanta för den aktuella planen ingår. Se kommentar till Länsstyrelsen angående vibrationer.

6. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet, 0,4 kV markkablar, som ej är inmätta. Se bifogad karta. Begär kabelanvisning i fält, vänligen kontakta Kundtjänst.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

Synpunkterna kommer att beaktas vid fortsatt projektering.

7. TeliaSonera Skanova

Skanova har ej något att erinra mot planförslaget. Bifogad lägeskarta visar Skanovas anläggningar inom och intill det aktuella området.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

Synpunkten har noterats.

8. Bygg- och miljöenheten/Miljö

Det framgår inte i planen hur dagvatten avses hanteras. Dagvattenhantering bör om möjligt lösas lokalt.

Utrymmen för avfallshantering bör inte enbart placeras ur ett arbetsmiljöperspektiv, utan även utifrån en olägenhetsbedömning. Plats bör väljas där risk för dålig lukt till närboende är minimal.

Ingreppen i befintliga grönytor bör kompenseras genom till exempel anläggande av gröna tak.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

Planbeskrivningen anger att dagvatten om möjligt ska hanteras lokalt. Vilken metod som ska användas beaktas vid bygglovsprövning, detsamma gäller avfallshantering. Även efter genomförandet av planen kommer planområdet att till stor del bestå av grönytor, vilket innebär att det knappast är motiverat att ställa särskilda krav i planen på gröna tak.

10. Polismyndigheten i VG

Trafiksäkerhet

Ingen utfart får enligt samrådshandlingarna ske mot Torggatan. Viktigt är att GC-trafik mot skolorna kan korsas Torggatan på ett säkert sätt.

Generella brottsförebyggande synpunkter

Placering och utformning av garage, trädgårdar, lekplatser, etc. är betydelsefull både av trafiksäkerhetsskäl och i det brottsförebyggande syfte. De boende ska kunna överblicka närområdet, vilket är en bevisat brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärd.

I flerbostadshus är källare, tvättstugor, hissar, etc. exempel på platser där människor kan känna sig otrygga.

Bra förvaltning genom aktiv skötsel och tillsyn, samt ökat boendeinflytande kan motverka risken för brott.

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

Gående (och cyklister) avses använda befintliga övergångsställen vid Torggatan för att nå GC-vägen på gatans sydsida. Föreslagen placering av bostadshus, förråd och garage gör att alla delar av bostadsområdet syns från planerad eller befintlig bebyggelse. Övriga synpunkter noteras och kan komma att beaktas vid bygglovsprövning.

13. Lokala Hyresgästföreningen Vårgårda

Transporter vid ambulansutryckningar och flytt avses ske via parkeringar och/eller gångvägar. Hur breda är gångvägarna? Finns tillräckligt med utrymme för en ambulans att nå ingången? Hur kommer en brandbil in området? Vilka utrymningsmöjligheter finns vid fara?

Bygg- och miljöenhetens kommentar:

I föreslagen bebyggelse är gångvägarna tre meter breda från parkeringen samt från befintlig bebyggelse i området Ringblomman. Det innebär att såväl ambulans som brandbil kan ta sig fram. Utrymningsmöjligheter och utformning av gångvägar beaktas under framtida bygglovsprövning.

SAMHÄLLSBYGGNAD

Bygg- och miljöheter

Sabina Talavanić
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson
Arkitekt MSA