

**Yttrande över granskningshandling "Detaljplan för  
Hallaberget, Vårgårda tätort och kommun, 2021-06-01"**

**"Vår skog"**



(Hallaberget, sydslutningen)

## Tidigare yttrande, Samrådsredogörelse

Inledningsvis vill vi framföra att vårt yttrande från Järpen 1 och 2 samt Tjädern 5,6 och 10 från samrådsskedet 2019-05-31, fortfarande är till 100% aktuellt. Synpunkterna från samrådsskedet gäller fortfarande. Våra synpunkter är mycket bristfälligt kommenterade i samrådsredogörelsen och har lämnats nästan helt utan inverkan på planförslaget i granskningskedet.

Förvaltningen medger dock i samrådsredogörelsen att: *Planförslaget stämmer inte helt överens ÖP 2006 med avseende på redovisad markanvändning, vilket konstateras på sidan 2 i planbeskrivningen, och bl.a. därför används utökat planförfarande.*

De gällande styrdokument, Översiktsplan 06 visar på markanvändning för bostäder på Hallaberget i mycket ringa omfattning och den fördjupade översiktsplanen för Vårgårda tätort, redovisar snarare vikten av att bevara grönområdet på Hallaberget. Därför borde för tydligheten skull planbeskrivningen revideras så att det under punkten "Tidigare ställningstaganden / Översiktsplan" tydligt framgår i vilken omfattning ny bebyggelse stöds av gällande planer och styrdokument. Som det nu är formulerat invaggas läsare och beslutsfattare i tron om förslaget följer tidigare beslut och antagna styrdokument. Vi hävdar att direkta felaktigheter i samråds- och granskningshandling leder till att politikerna fattar beslut på felaktig grund.

Som det nu är, så krävs det mycket god vilja för att tolka att planförslaget är förenligt med dessa styrdokument.

## Vårgårda - De tätortsnära grönområdenas fiende nummer 1!

Vill än en gång påpeka det absurda med att i Vårgårda vilja exploatera alla tätortsnära (naturliga) grönområden.

De flesta städer och tätorter med självaktning i Sverige (och i övriga västvärlden) har insett vikten av att bevara tätortsnära, naturliga grönområden och skogar. Naturresevat instiftas för att skydda dessa miljöer. I Vårgårda tycks det snarare vara en sport att till varje pris såga ner så många träd som möjligt. Man har knappt hunnit säkra Fagrabområdet för 1000-talet nya bostäder för de kommande 30-40 åren där man tar stora delar av Kesbergets friluftsområde i besittning, förrän man slänger sig över skogarna vid Tånga Gränd, Hallaberget och Flaskberget. Man tar bort mycket av det som gör Vårgårda attraktivt vilket har väckt stor opinion i alla de aktuella områdena.

Det finns inget akut behov av nya byggrätter för flerfamiljshus i Vårgårda som är så stort att det motiverar en oåterkallelig skövling/exploatering av det tätortsnära grönområdet Hallaberget.

## Gator och trafik

Det finns all anledning att befara att biltätheten och trafikmängderna kommer att bli långt mycket större än vad som simulerats i trafikutredningen. Bl.a. genom att:

- Området är ej tillgängligt för rörelsehindrade och ej heller lämpligt för äldre med rullator. Gångtrafik ersätts med biltransport.
- Antalet bostäder reduceras i teorin, men exploateringstalet kan medge större lägenheter (färre ensamhushåll) vilket i sin tur kan öka biltätheten. Planbestämmelsen reglerar inte antal bostäder, bara största tillåten byggnadsarea och byggnadshöjd.
- Den högt belägna förskolan alstrar av bekvämlighets skull fler biltransporter. Är även osäker på hur trafikutredningen har beräknat antal bilrörelser i samband med lämning/hämtning av barn på förskolan. 100 resor till och från förskolan lär ske 2 ggr om dagen vilket ger 200 bilrörelser/dag (troligtvis fler) om ca 50 av förskolans 70 barn får bilskjuts till förskolan.
- Redan idag är biltätheten hög i närområdet. Det finns gott om hantverksbilar som ett komplement till husets privatbil vilket gör att många lägenheter får biltätheten 2 i stället för 0,8 enl trafikutredningen. Detta beräkningstal är inte osannolikt att gälla även för det aktuella planområdet
- El-bilsmarknaden växer mycket fort vilket bidrar till fossilfria transporter och minskat incitament att avstå bilinnehav/bilresor av miljöskäl.
- Den kraftigt ökande E-handeln i samhället alstrar många dagliga transporter, många av dem med större budbilar/lastbilar från flera olika budfirmor/speditörer. Finns det utrymme att stanna till inom området? Kanske ännu sämre utanför planområdet på Bergsgatan och Hedåsgatan?

Högre biltäthet och trafikmängd ställer högre krav på förhöjd p-norm och gatornas utformning, framför allt på anslutande gator i söder, Bergsgatan, Hedåsgatan, och Djupedalsgatan.

Signifikativt är att det är området utanför planområdet som drabbas hårdast av den tillkommande trafikbelastningen, oavsett om det är från 140 eller 80 bostäder, och det är också där det ställs störst krav på ombyggnad och anpassning av gatunätet. De boende utefter dessa gator påverkas mycket negativt avseende störningar, hinder, risker, tillgänglighet mm. Parkeringsmöjligheter försämras och i vissa fall försvinner helt. Gatorna i området är helt enkelt inte byggda för att ha en genomfartstrafik från ett högexploaterat bostadsområde. Bergsgatan i synnerhet, som är för smal för dubbelriktad trafik i kombination med GC-bana. Trafikbelastningen på Bergsgatan kommer att vara som störst morgon och kväll och sammanfaller med skolstart-/slut och hämtning/lämning på förskolan. Vi ser mycket stora risker med detta och vill inte bli vittne till att barn skadas i anslutning till våra hem.

Från att idag bo vid en återvändsgata med minimal trafik, så får vi en mångdubblad trafikökning i anslutning till våra fastigheter vid en eventuell exploatering av planområdet. Alla parkeringsmöjligheter för besökande till våra fastigheter försvinner. Det finns ingen trafikanalytiker i världen som kan påstå att vi inte får en avsevärt försämrad boendemiljö relaterat mot vad vi har idag, även om den enligt alla normer fortfarande skulle betecknas som "acceptabel". Förutom den fysiska försämringen i form av störande trafik och försämrad möjlighet till besöksparkering, så kan vi med stor sannolikhet även anta att fastighetsvärdet påverkas negativt.

**Tillgänglighet** – Planområdet som ligger högt beläget på Hallaberget är inte att betrakta som tillgängligt ur ett rullstolsperspektiv. Hallabergsgatan beräknas att få en lutning på 1:12, vilket normalt är maxlutningen på en ramp för rörelsehindrade. En sådan ramp skall ha ett vilplan var 6:e meter. På allmänplatsmark eftersträvas en maxlutning på 1:20. Bostäderna på Hallaberget blir på så sätt inte lämpliga på ålderns höst. Detta kommer att resultera i en högre biltäthet, kräva fler p-platser och alstra fler trafikrörelser än beräknat.

**Teknisk försörjning** – Kanske inte en planfråga, men finns det vatten så att det räcker i området? Klarar befintligt vattenledningsnät denna utbyggnad. Det har varit ett flertal stora läckor på nätet i närområdet på Drottninggatan och Djupedalsgatan de senaste åren och bevattningsförbuden har varit talrika.

**Dagvatten** – I planförslaget finns planbeteckningen "dagvatten" redovisad i direkt anslutning till befintliga bostadsfastigheter i kvarteren Tjädern och Järpen. Dessa områden är redan idag starkt vattensjuka och "trycker på" på omgivande fastigheter, Tjädern 5, Järpen 1, 2, 3 och 4. Att tillföra och omhänderta mer dagvatten i dessa områden är inte möjligt utan dagvatten från hårdgjorda ytor och tak måste ledas bort.

### **Planförslagets påverkan utanför planområdet**

Planförslaget har, oavsett om det är 140 eller 80 bostäder, en mycket stor påverkan på gator och boendemiljö utanför planområdet.

Frågan är om inte planområdet skulle utökas och innefatta även anslutande gator som skall ta hand om trafiken till och från exploateringsområdet. Även om planbestämmelsen "Gata" i dessa områden stöder en ev ombyggnad, så påverkas gatubilden och boendemiljön i detta område avsevärt, vilket borde belysas på ett objektivet sätt i planhandlingarna.

Vidare är det av största vikt att säkerställa att erforderliga ombyggnadsåtgärder på infrastrukturen utanför planområdet genomförs innan eller åtminstone i samband med en ev exploatering av planområdet.

Åtgärder som är en konsekvens av / villkor för exploateringen, även utanför planområdet, skall bekostas av byggherren. Detta skall fastställas och regleras i genomförandebeskrivning och exploateringsavtal.

### **Genomförandebeskrivning**

Genomförandebeskrivningen reglerar endast utförande och kostnader inom planområdet. Då tillgänglighet till planområdet inte kan lösas inom planområdet, påverkas gatunätet utanför området avsevärt. Omfattande ombyggnad av gator, GC-vägar och korsningar krävs som en konsekvens av / villkor för exploateringen. Det är inte meningen att Vårgårdas skattebetalare skall bekosta ombyggnaden av dessa gator som är ett villkor för exploaterings genomförande som i övrigt är ett privat initiativ. Kan inte denna reglering ske för gator utanför planområdet, så kräver vi att planområdet utökas att även innefatta anslutande gator fram till Kullingsleden.

**Kommunen har 2018-06-14 tecknat ett markanvisningsavtal** med exploatören.

Där står bl.a. att Bolaget bekostar utbyggnad av vägar inklusive anslutningsvägar mot Bergsgatan respektive Djupedalsgatan inklusive ev flyttning av befintlig garagebyggnad och markinlösen. Vidare skall Bolaget bekosta vatten och avlopp samt annan infrastruktur som krävs för att exploateringen skall kunna genomföras.

**2021-06-17 har ett exploateringsavtal** tecknats mellan parterna, där kommun helt plötsligt skall stå för 50% !! av utbyggnadskostnaderna för gatu- och VA-nät.

Som svepskäl till denna kostnadsfördelning anges "*det allmänna intresset förskola*". Förskolan har redan idag en väl fungerande anslutning till Djupedalsgatan, förutom en kanske lite för brant backe, men väl inom gällande plan. Förskolan är privatägd. Den förändringar av anslutningsvägen till förskolan motsvarar inte på långa vägar 50% av utbyggnadskostnaden och är dessutom helt en konsekvens av den planerade exploateringen. Det finns inget allmänintresse att bekosta denna förändring. Med vilken rätt har detta beslut om förändrad kostnadsfördelning tagits?

Kostnader utanför planområdet regleras inte i Exploateringsavtalet och lär bli skattebetalarnas huvudvärk, vilket vi motsätter oss starkt.

Avslutningsvis så tycker vi att förvaltningen bedriver ett medvetet "fulspel" när man i samrådsskedet siktar mot stjärnorna för att nå trädtopparna och föreslår 140 bostäder i planområdet. När man senare föreslår att gå vidare med ett kraftigt bantat förslag om 80 lägenheter, så vill man att det skall se ut som att man gjort stora eftergifter och visat stort hänsynstagande.

Taktiken lurar även politikerna som tror att de lyssnat på opinionen och gått allmänheten halvvägs tillmötes.

Vi fastighetsägare boende på Bergsgatan anser att en exploatering av Hallaberget drabbar oss redan boende i området på ett mycket negativt sätt och kan inte se några som helst fördelar med planförslaget, varken för oss eller för Vårgårda i stort, och menar därför att planarbetet skall avbrytas.

Vårgårda 2021-08-30