

Hallaberget

Granskningsutlåtande 2

Granskningsutlåtande

Planens syfte och huvuddrag

- Möjliggöra utbyggnad av nya bostäder centralt i Vårgårda tätort i anslutning till befintlig infrastruktur och närhet till offentlig och kommersiell service.

Om granskningsutlåtande

Kommunen ska enligt plan- och bygglagen efter granskningstiden sammanställa samtliga synpunkter som kommit in i ett s.k. granskningsutlåtande. Granskningsutlåtandet ska innehålla en redovisning av kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna. I de fall kommunen inte tillgodosett inkomna synpunkter bör det ges en tydlig motivering. Granskningsutlåtandet ska även innehålla information om på vilket sätt allmänheten har getts tillfälle att delta i planprocessen.

I detta granskningsutlåtande redovisas och bemöts samtliga yttranden som inkommit under granskningstiden. Yttrandena har oftast kortats ner och sammanfattats. De ändringar som framförda synpunkter har gett anledning till sammanfattas inledningsvis. Samtliga inkomna yttranden i sin helhet finns att begära ut hos kommunen.

Planprocessen

Planen upprättas med utökat förfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900). Utökat förfarande ska användas då en föreslagen detaljplan:

- Inte är förenlig med översiktsplan samt Länsstyrelsens yttrande över den, eller
- Är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller
- Kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (5 kap 7 § PBL)

Då planen innebär en relativt stor exploatering i centralt läge i Vårgårda tätort bedöms den ha stort intresse för allmänheten. Därför handläggs planen med utökat förfarande.

Start-PM

Kommunstyrelsen gav 2017-06-21 § 154 i uppdrag åt Samhällsbyggnad/Bygg- och Miljö att upprätta detaljplan för det aktuella området.

Kommunstyrelsen informerades 2019-02-27 om hur planarbetet framskred. Tjänstemän har haft dialog med Brf Hallabacken och Brf Hallaberget vid ett flertal tillfällen. Boende från intilliggande kvarter har bjudits in till tidiga samråd i april 2018 och maj 2019. Dialogerna har haft som syfte att informera om pågående planer för Hallaberget, inhämta synpunkter, samt att möjliggöra en tillfart från norr och samtidigt förbättra tillfarten för Hallabergets förskola. AnteFast Hallaberget AB, som är aktuell exploatör, och kommunen har samarbetat för att ta fram samrådshandlingar, skriva avtal, mm.

Samråd

Kommunstyrelsen gav, 2019-06-19 § 151 Samhällsbyggnad/Bygg- och miljö, i uppdrag att genomföra samråd för detaljplan för Hallaberget. Samrådet, som förlängdes i samband med att samrådskretsen ökades, hölls mellan 31 juli 2019 – 15 januari 2020. Planhandlingarna var utställda i receptionen i Vårgårda kommunhus, på Vårgårda bibliotek, på Vårgårda kommuns hemsida, och har översänts för yttrande till myndigheter och sakägare. Annons var införd i AlingsåsKuriren 2019-07-31 och i Alingsås Tidning 2019-08-02.

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

Med anledning av flertal inkomna synpunkter emot förslaget informerades kommunstyrelsen 2020-02-26 § 44 om samrådsresultatet och en möjlig lösning med nytt alternativ med färre bostäder presenterades.

2020-06-20 § 33 informerades samhällsbyggnadsutskottet om möjliga trafiklösningar för området söder om planområdet.

2020-12-16 § 283 beslutade kommunstyrelsen att detaljplanarbetet skulle fortgå med maximalt 80 bostäder som riktmärke. I samband med detta omförhandlades exploateringsavtalet med exploatören eftersom byggrätten kraftigt minskat.

Granskning

Kommunstyrelsen gav, 2021-06-23 § 153 Samhällsbyggnad/Bygg- och miljö, i uppdrag att genomföra granskning för detaljplan för Hallaberget. Granskningen pågick mellan 21 juli – 30 augusti 2021. Planhandlingarna

var utställda i receptionen i Vårgårda kommunhus, på Vårgårda kommuns hemsida, och har översänts för yttrande till myndigheter och sakägare. Annons var införd i Alingsås Tidning 2021-07-22.

De synpunkter som har inkommit under granskningen finns sammanfattade och kommenterade i granskningsutlåtandet. Endast ett par smärre ändringar i planförslaget gjordes inför antagandet.

Antagande

Kommunstyrelsen godkände 2021-10-27 § 222 den aktuella planen. Kommunfullmäktige återremitterade 2021-11-10 § 145 ärendet med motiveringen att alternativa trafiklösningar behövde utredas vidare.

En alternativ trafiklösning, med tillfart från Drottninggatan istället för Bergsgatan, utreddes men bedömdes som alltför kostsam då en privat fastighet skulle behöva köpas in för en större summa.

Samråd 2

I samband med att ett nytt planförslag tagits fram har planområdet utökats. Därför har ett samråd 2 hållits som endast gäller de nya delarna av planområdet.

De synpunkter som har inkommit under samråd 2 finns sammanfattade och kommenterade i samrådsredogörelse 2.

Granskning 2

2024-10-23 § 195 informerades Kommunstyrelsen om ett nytt förslag där bebyggelsen koncentreras till Hallabergets östsida. Tillfart föreslås ske endast norrifrån, via Hallabergsvägen vars läge och nivåer justeras för att uppnå en godtagbar lutning.

Förvaltningen har sedan arbetat vidare med förslaget vilket nu varit ute på granskning igen. En andra granskning görs om planförslaget genomgått större förändringar efter första granskningen, vilket är fallet.

Kommunstyrelsen gav därför 2026-03-25 § 60 Samhällsbyggnad/Bygg- och miljö i uppdrag att genomföra en andra granskning av detaljplan för Hallaberget. Granskningen pågick mellan 9 april – 5 maj 2026.

Planhandlingarna var utställda i receptionen i Vårgårda kommunhus, på Vårgårda kommuns hemsida, och har översänts för yttrande till myndigheter och sakägare. Annons var införd i Alingsås Tidning 2026-04-09.

De synpunkter som har inkommit under granskning 2 finns sammanfattade och kommenterade i detta granskningsutlåtande 2. Endast smärre ändringar i planförslaget har gjorts inför antagandet.

Antagande 2

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande. Antagandet av planen förväntas ske under tredje kvartalet 2026.

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 granskning 2

Under granskningstiden har sex remissinstanser och fem fastighetsägare framfört synpunkter/erinringar.

Sammanfattning av inkomna synpunkter:

Synpunkterna har bl.a. berört:

- Bebyggelsens skala och utformning
- Trafiksituation
- Parkering
- Negativ påverkan på naturvärden

Följande ändringar har gjorts i planen efter granskning 2:

- Planbestämmelsen e3 på plankartan har kompletterats
- Planbeskrivningen, stycket "Gällande detaljplan", har kompletterats
- Planbeskrivningen, stycket "Fastighetsbildning", har kompletterats
- Planbeskrivningen, stycket "Servitut", har reviderats
- Trafikbulerutredningen har uppdaterats. Planbeskrivningen, stycket "Buller", har kompletterats utifrån detta.
- Planbeskrivningen, stycket "Parkering", har kompletterats avseende kantparkering utmed Djupedalsgatan utanför planområdet
- Planbeskrivningens stycke "Avtal" har reviderats vad gäller exploateringsavtal

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 (2026-04-30)

Räddningstjänsten har inga synpunkter på detaljplanen om nedan upplysningar tas i beaktande:

- AVRF anser att tabell 3.3 svenskt vatten P114 gällande tryck och flöde ska följas gällande brandposter.
- Hantering av kontaminerat släckvatten behöver beaktas.
- För att säkerställa tillfredsställande framkomlighet ska vägar till obebyggda tomter som avses bebyggas, liksom vägar som anläggs eller regleras genom detaljplan, uppfylla nedanstående mått:

Fri vägbredd 3,0 meter

Fri portalbredd 3,5 meter

Fri höjd 4 meter

Högsta längd lutning 8 % (10% om tvärfallet är 0%)

Högsta tvärfall 2 %

Minsta vertikalradie 50 meter och minst 7 meter innerradie

Minsta bärförmåga 100 kN

- Om räddningstjänstens höjdfordon ska användas för utrymning (över 11 meter) ska uppställningsplats för höjdfordon vara utförd enligt följande:

Minsta bredd 5 meter

Minsta längd 12 meter

Högst avstånd från byggnad 9 meter

Högsta längd lutning 8 %

Högsta tvärfall 2 %

Minsta stödbens last/ stödbenstryck 130 kN

Förvaltningens kommentar:

Föreslagen brandpost i dagvattenutredningen uppfyller kraven på tryck och flöden enligt tabell 3.3 svenskt vatten P114. Dialog har tidigare förts med dagvattenutredarna om kontaminerat släckvatten. Det bedöms ej föreligga risk att kontaminerat släckvatten inom planområdet förorenar dricksvattenförekomsten Algutstorp-Horla (SE643591-132214). Dimensioner för vägar och uppställningsplatser kommer att beaktas vid bygglovsprövning.

2. Lantmäteriet (2026-05-05)

Yttrandet inkluderar två bilder som ej återges här.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras:

Redovisning av ersättningsprinciper vid inlösen av allmän plats saknas
I planbeskrivningen saknas redovisning av vilka ersättningsprinciper som ska tillämpas när allmän plats löses in alternativt regleras till en fastighet som ägs av kommunen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning för överföring till Hjultorp 2:106 av område 1a (bostad) ska bekostas och ansökas av Vårgårda kommun anger planbeskrivningen. Överenskommelse om fastighetsreglering med ägarna till Hjultorp 2:106 behövs för att kunna genomföra ansökan. Detsamma gäller överföring av område med användningen SCK (område 8) som enligt planbeskrivningen ska överföras till Hjultorp 2:87 samt att överenskommelsen behöver innehålla vem som ska betala för överföringen. För att säkerställa genomförandet för dessa två områden kan detaljplanen pröva fastighetsindelningsbestämmelser, enligt 4 kap. 18 § andra stycket 2 PBL.

Innehavarna av de servitut som avses upphävas kan ha rätt till ersättning om parterna inte överenskommer om annat.

Olämpligt med gemensam pott för byggrätt inom område som kan delas upp

I planförslaget finns det ett område med användningen B och egenskapen e3 som har en gemensam "pott" med byggnadsarea/ bruttoarea. Eftersom det inte finns några begränsningar för att dela upp området i flera olika fastigheter finns det en risk för en "först till kvarn"-situation. Ägarna till de fastigheter som söker bygglov först inom området riskerar att göra slut på den gemensamma potten. Om så sker kan inte bygglov beviljas för de fastigheter där bygglov söks efter att potten tagit slut. Det innebär att dessa fastigheter blir olämpliga. Kommunen bör utforma bestämmelsen om utnyttjandegrad på något annat sätt i detta fall.

Delar av planen som bör förbättras:*Redovisning av hur befintliga planer påverkas*

I planbeskrivningen finns på sidan 8 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Glöm inte att kontrollera så att gällande detaljplan/detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Detaljplan som fortsatt gäller för Hjultorp 2:106 har bestämmelse om placering av byggnader som visas nedan.

"Tomtgräns"/fastighetsgränsen kommer närmare allmän plats i och med planförslaget men prickmarken i detaljplan 1442-P53 reglerar möjligen det?

Gällande tomtindelning redovisas inte

Inom planområdet finns gällande äldre fastighetsindelningsbestämmelser som inte redovisas i planbeskrivningen: Kv Orren inom bland annat Hjultorp 2:106

Planbeskrivningen behöver kompletteras med redovisning av att bestämmelserna finns och hur dessa påverkas av den aktuella detaljplanen.

Föråldrad grundkarta

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

Bristen behöver åtgärdas för att det ska vara möjligt att bedöma så att redovisningen av planens konsekvenser enligt 4 kap. 33 § tredje stycket PBL är korrekt.

Tydlighet

Planbeskrivningen sidan 13 anger området där pilen pekar som natur/park. För tydligheten är det bra om kartan ändras eftersom det kan missförstås. I plankartan är området kvartersmark för bostäder.

Allmän kvartersmark i planen samt konsekvenser och effekter

Det förefaller som att användningen E kan komma att anses vara kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (allmän kvartersmark). När det förekommer allmän kvartersmark i en plan bör kommunen i planbeskrivningen redovisa att det aktuella området bedöms vara allmän kvartersmark. Under konsekvenser bör en redovisning göras av att kommunen har rätt, respektive på anmodan av fastighetens ägare är skyldig, att lösa in området enligt 6 kap. 13 § PBL respektive 14 kap. 14 § PBL. Dessutom bör det redovisas hur kommunens rätt / skyldighet påverkas när bygglov beviljas enligt 9 kap. 65 § första stycket PBL till förmån för någon som inte är ett offentligt organ.

Förvaltningens kommentar:

Vid inlösen av allmän platsmark gäller expropriationslagen. Detta har förts in planbeskrivningen, stycket "Fastighetsbildning".

Område 1a ska överföras från Hjultorp 2:106 till Hjultorp 2:2, inte tvärtom. Området är utlagt som allmän platsmark varför fastighetsindelningsbestämmelser inte är nödvändiga.

Område 8, med användningen SCK, som föreslås överföras till Hjultorp 2:87 används idag som parkering på upplåten kommunal mark. Fastighetsägaren till Hjultorp 2:87 ska bekosta överföringen.

Servitut 15-KUL-357.1/15-KUL-495.1 kommer att bli kvar. Servitut 1442-497.1 gäller tillfart via Hallbergsvägen, något som genom den aktuella planen säkerställs med allmän platsmark (GATA1 och 2).

Egenskapsbestämmelsen e3 har kompletterats så att tillåten byggnadsarea fördelas jämt inom bygg rätt även vid uppdelning i flera tomter.

Planbeskrivningen har förtydligats avseende vad som händer med gällande detaljplaner. Dessa bedöms fortsatt fungera som tänkt utanför planområdet.

Tomtindelning av Orren upphör att gälla inom planområdet om planen vinner laga kraft. Kvarvarande del av tomtindelningen bedöms ej påverka genomförandet av den aktuella planen och kan komma att upphävas i ett separat ärende framledes.

Grundkarta och fastighetsförteckning har uppdaterats inför antagande av planen. Kartan på sidan 14 i planbeskrivningen har korrigerats.

E-området kommer efter fastighetsreglering att ligga på kommunal mark. Fastighetsregleringen har säkerställts i exploateringsavtal, varför inlösen ej kommer att bli aktuellt.

Övriga synpunkter har noterats.

3. Länsstyrelsen (2026-05-05)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Miljökvalitetsnormer riskerar att inte följas
- Bebyggelse kan bli olämplig för människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, skred och erosion.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

4. Trafikverket (2026-04-29)

Trafikverket har några synpunkter gällande buller. Det kommer krävas anpassning för en av byggnaderna i norra delen av planområdet då ekvivalent ljudnivå överskrider 60 dBA. Då även maximal ljudnivå överskrider 70 dBA på den "tysta sidan" kan byggnaden endast anpassas genom att mindre lägenheter (<35kvm) uppförs i den aktuella byggnaden. Ljudnivån avser nuläge 2025 men det går inte att förutsätta att trafiken kommer minska i framtiden. Flera av bostäderna i norra delen av planområdet är i behov av skyddade uteplatser men det framgår inte var och hur dessa skall uppföras.

Trafikverket har inget övrigt att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Förvaltningens kommentar:

Bullerutredningen har reviderats. Simuleringarna har gjorts om med nu gällande beräkningsmetod, Nord2000. De nya beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån inom planområdet inte överstiger 60 dBA vid någon husfasad, vilket innebär att samtliga bostäder kan placeras fritt utan krav på anpassningar av planlösning. Detta gäller både i dagsläget och 2045.

Om gemensam/privat uteplats anordnas nära bostadshusen på bullerskyddad sida bedöms samtliga hus klara riktvärdet för uteplats, 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, undantaget det nordligaste småhuset (inom delområde 3) som får 52 dBA ekvivalent ljudnivå på bullerskyddad sida. För att anordna en acceptabel ljudmiljö på denna uteplats föreslås en 2 meter lång skärm med en höjd på 1,6 meter (se bild i planbeskrivningen).

5. Vattenfall Eldistribution AB (2026-04-09)

Vattenfall Eldistribution AB noterar att tidigare yttrande har beaktats och har därmed inget mer att tillägga.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

6. Polismyndigheten i Västra Götaland (2026-04-09)

Polismyndigheten i LPO Alingsås har inget att erinra om gällande de aktuella planerna.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkten noteras.

Fastighetsägare och övriga berörda

7. Brf Hallabacken (2026-05-04)

Vi har tidigare yttrat oss över arbetsmaterial gällande byggnationen på Hallaberget. Efter samråd med medlemmarna i bostadsrättsföreningen har ytterligare synpunkter framkommit och som vi vill framhålla. Som tidigare önskemål vill vi att gång- och cykelväg förläggas på östra sidan av vägen. Om ej önskemålen tillgodoses måste farthinder, typ grindar, sättas upp vid varje in- och utfart till befintliga bostäder. Hastighetsbegränsning till 30 kilometer bör gälla hela vägen. Då trafiken kommer att öka markant är det viktigt att bullerdämpande åtgärder utförs i samband med byggnationen. I övrigt hänvisar vi till tidigare yttrande.

Förvaltningens kommentar:

Liksom tidigare bedömer förvaltningen att GC-vägen bör ligga på västsidan av Hallabergsvägen, då det innebär att körbanan kommer längre ifrån föreningens hus än idag och att det även blir lättare att ordna tillfarter till föreningen med bra lutning när körbanan ligger på större avstånd. GC-banan skulle kunna markeras i avvikande färg vid föreningens tillfarter, och eventuellt förses med någon form av farthinder för cyklar såsom grövre beläggning. Grindar vid varje utfart skulle sannolikt leda till att cyklister använder körbanan istället för GC-banan, vilket inte är önskvärt. Dialog med Brf kommer att genomföras i samband med projektering av gata/GC-bana. Detta har förts in i planbeskrivningens genomförandedel. Av undertecknat exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören framgår att projektering av vägar m.m. kommer att ske i samråd med kommunen, som därigenom kan säkerställa att Brf involveras. Hallabergsvägen och tillfartsvägen till förskolan avses ha 30 km/h som hastighetsbegränsning. Bullerskärmar skulle kunna bli aktuellt vid uteplatserna närmast Hallabergsvägen, vilket har förts in i planbeskrivningens genomförandedel.

8. Brf Hallaberget (2026-05-04)

Övergripande inställning

Brf vill inledningsvis framföra att vi vidhåller att Hallaberget bör bevaras som naturområde och inte bebyggas. Vi ser ett stort värde i att området förblir orört för både kommuninvånare och uteförskola. Vidare kvarstår vår uppfattning att det inte är lämpligt med enbart en tillfartsväg till området då det skulle innebära ökad trafikbelastning i ett område där det redan finns bostäder och förskola. Kommunen bör hitta alternativa lösningar på detta.

Fridlyst växt (tibast)

Det framgår ej av de uppdaterade handlingarna om Länsstyrelsen har meddelats om den fridlysta växten tibast, som vi påtalat i tidigare yttrande (2025-07-09), vilken har påträffats i området som planeras att bebyggas. Då arten är fridlyst och inte redovisats i tidigare naturvärdesinventering ser vi att det måste anmälas till Länsstyrelsen och utredas innan planarbetet fortskrider för att säkerställa att naturvärden skyddas.

Parkering

Brf har tidigare framfört synpunkter om den redan idag ansträngda parkeringssituationen i området, där boende och besökande utanför vår brf ofta parkerar på vår mark eller på andra olämpliga ställen som utgör trafikfara då det saknas tillräckligt med parkeringsutrymme idag.

I de nya handlingarna föreslås att kantparkering anordnas utmed Djupedalsgatan, vilket vi ser som en positiv åtgärd för att lösa parkeringssituationen och tydliggöra var man får parkera. Dock noterar vi att det inte är tänkt att göras någon planändring för detta.

Vi anser att denna kantparkering bör fastställas som en del av detaljplanen innan byggnationen påbörjas, för att undvika fortsatt olovlig parkering och säkerställa att parkeringsproblemet inte förvärras när nya bostäder byggs. Det ska vara tydligt var parkering är tillåten.

Ansvar och kostnader för eventuella skador och påverkan på våra fastigheter och mark

Vi vill säkerställa att kommunen tar fullt ansvar för eventuella skador och påverkan på våra fastigheter och mark som kan uppstå till följd av byggnationen. Detta kan exempelvis handla om problem med vattenflöden från berget eller om sprängningsarbeten skulle skada våra hus eller mark. Vi förutsätter att kommunen står för alla kostnader som uppstår, både under byggtiden och på längre sikt, för att åtgärda eventuella skador.

Positiva åtgärder i de nya handlingarna

Brf är positiva till att kommunen i de nya handlingarna har tillgodosett flera av de synpunkter vi tidigare framfört:

- Att kommunen har för avsikt att bekosta och sätta upp plank/staket vid brf:s garage och staket längs vår tomtgräns mot naturområdet, vilket vi anser är en viktig åtgärd för att säkra trafiksäkerhet, våra garage och hålla vår mark privat.
- Att åtgärder planeras vid vår tillfart, inklusive upphöjning av vägen i syfte att begränsa hastigheten och förbättra trafiksäkerheten, samt att kommunen tydliggjort att dessa kommer att bekostas av kommunen.
- Att det finns en ambition att anpassa och förbättra gatunätet i anslutning till planområdet.
- Att kommunen har bekräftat att vi under hela byggprocessen kommer kunna ta oss till våra fastigheter med bil.

Vi ser detta som viktiga förbättringar i förhållande till tidigare förslag som presenterats.

Sammanfattning

Brf Hallaberget anser fortsatt att Hallaberget bör bevaras som naturområde och står fast vid det ej ska bebyggas. Således även att trafiklösningen som presenterats med endast en tillfart ej är lämplig.

Vi ser positivt på att flera av våra tidigare synpunkter har beaktats, särskilt åtgärderna kring plank/staket vid våra garage, staket längs vår

tomtgräns, vägförbättringar vid vår tillfart och övrigt gatunät i anslutning till det nya planområdet. Vi ser det även som positivt att kommunen försöker hitta lösningar för parkeringssituationen och att kommunen bekräftat att vi under hela byggtiden kommer att kunna ta oss till våra fastigheter med bil.

Vi vill dock säkerställa att alla kostnader för eventuella skador på våra fastigheter och mark täcks av kommunen. Vidare att kantparkeringen utmed Djupedalsgatan fastställs för att minska nuvarande parkeringsproblematik. Brf förutsätter även att frågan om den fridlysta växten hanteras korrekt och i dialog med Länsstyrelsen innan vidare beslut fattas.

Förvaltningens kommentar:

Dialog har hållits med Länsstyrelsen gällande förekomsten av tibast och förvaltningen har gjort två platsbesök. Första gången med medlem i Brf Hallaberget varvid ytterligare en planta upptäcktes. Vid andra besöket deltog representant för kommunens miljöavdelning och ytterligare 4 – 5 plantor hittades. Fridlysningen av arten begränsar främst möjligheten att plocka, samla in och gräva upp exemplar för försäljning. När syftet med en åtgärd är ett annat krävs risk för att den berörda artens bevarandestatus försämrats för att dispens ska krävas. Detta bedöms inte vara fallet på Hallaberget, eftersom det tycks röra sig om ett fåtal plantor och delar av växtens biotop kvarstår som naturmark, inom vilka den kan bevaras alternativt spridas till framlädes.

Kantparkeringen utmed Djupedalsgatan ligger utanför planområdet, men redovisas i planbeskrivningen. Det är inte en typ av åtgärd som kräver planändring. Kommunens gata/parkavdelning kommer att genomföra åtgärden i samband med att byggnation inom planområdet påbörjas.

Kommunen ansvarar för eventuella skador på brf:s fastighet och mark som uppstår som en direkt följd av brister i detaljplanen eller anläggningsarbeten utförda av kommunen. Andra skador som uppkommer, exempelvis under byggnation, åligger den part som åstadkommit dem att ersätta.

Övriga synpunkter noteras.

9. Fastighetsägare till Tjädern 4 (2026-05-01)

Huvudsakligt yrkande – avslag på planförslaget i sin helhet

I första hand yrkar vi på att planförslaget i sin helhet avslås. Vi anser att den föreslagna exploateringsgraden - med byggnader på upp till sex våningar - är helt oförenlig med karaktären i detta bostadsområde och

att den oåterkalleliga skadan på Hallabergets naturvärden inte kan rättfärdigas. Planen innebär en betydande olägenhet för oss som boende genom ökad trafik, omfattande bullerstörningar och förlust av viktiga rekreationsytor. Vidare anser vi att förslaget orsakar oacceptabel skada på lokal biologisk mångfald samt vår livskvalitet vad gäller ljusstörningar och personlig säkerhet.

Yrkan i andra hand: Krav på ändringar och skyddsåtgärder

Om kommunen trots vårt bestridande väljer att gå vidare med planen, kräver vi att följande punkter åtgärdas:

- Påverkan på djurliv och biologisk mångfald: Hallaberget fungerar som en livsviktig fristad för det lokala djurlivet. Vi har dokumenterat regelbunden närvaro av grävling och rådjur, samt ett omfattande utbud av fågelarter som nyttjar detta skogsområde och vår angränsande tomt. Våra observationer inkluderar: ormvråk, tornfalk, spillkråka, sidensvans, gulspurv, nötskrika, domherre, grönfink, gårdsmyg, svartmes, talgoxe, koltrast, gulspurv, pilfink, sävsparv och ringduva. Att förstöra detta habitat kommer att driva bort dessa arter. Vi kräver en grundlig inventering av hur förlusten av denna skog påverkar dessa arter innan något arbete påbörjas.
- Bullerstörningar och livskvalitet: Omvandlingen av skogen till ett högexploaterat bostadsområde kommer att introducera betydande bullerstörningar från boende, fordon och social aktivitet på balkonger. Detta "mänskliga buller" kommer att förstärkas genom de nya byggnadernas närhet till vår fastighet. Vi kräver att planen inkluderar bullerdämpande åtgärder, såsom ljudabsorberande barriärer eller utökade vegetationszoner, för att skydda vår nuvarande livsmiljö.
- Ljusstörningar och integritet: Den planerade gångstigen kommer sannolikt att belysas, och de nya höghusen kommer att skapa betydande ljusspill. Vårt nybyggda vardagsrum vetter direkt mot detta område; konstant nattbelysning kommer att lysa rakt in i vårt hem. Vi kräver att all publik belysning skärmas av och riktas bort från befintliga bostäder samt att byggnadshöjder begränsas för att förhindra ljusföroreningar.
- Säkerhet och brottsförebyggande åtgärder: Nya stigar i skogen skapar möjligheter för obemärkt åtkomst till vår tomt från baksidan. Vårt nuvarande stängsel är helt otillräckligt; det är för lågt och kan enkelt kringgå från både norr och söder. Vi kräver att kommunen bekostar och uppför ett sammanhängande, förstärkt och väsentligt högre staket - inklusive spaljé/lameller för insynsskydd - längs våra bakre och sidoliggande tomtgränser.

- Dagvatten och dränering: Den storskaliga exploateringen av höjden ökar risken för avrinning. Vi kräver en juridisk garanti för att nya dräneringssystem förhindrar ökat vattentryck eller översvämning på vår fastighet.
- Trafiksäkerhet och högerregeln: Korsningen mellan Djupedalsgatan och Hallabergsvägen är redan idag förenad med stora risker på grund av dålig sikt och oklarheter kring företräde (högerregeln). Vi kräver tydlig skyltning eller fysiska fartdämpande åtgärder i denna korsning, då den föreslagna rondellen längre norrut inte löser problemen vid just denna anslutning.
- Infrastruktur för fotgängare: Det saknas idag trottoarer på Djupedalsgatan. Att leda ut fotgängare från Adolf Ericssons gata direkt i trafikflödet från de nya bostäderna är livsfarligt. En sammanhängande och skyddad trottoar måste anläggas längs hela sträckan.
- Reviderad parkeringsutredning: De föreslagna parkeringstalen (0,5 - 0,8 platser per enhet) är orealistiskt låga. Vi kräver en ny utredning som säkerställer att all parkering sker inom kvartersmark så att gatan inte blockeras.

Förvaltningens kommentar:

Aktuellt planförslag innebär att merparten av den uppväxta skogen söder om förskolan bevaras. Naturvärdesinventering har genomförts som en del i planarbetet. Inom planområdet förekommer ett mindre antal så kallade naturvårdsarter, varav en del troligen kommer att gå att bevara. Övriga inventerade arter är allmänt förekommande, och i många fall förekommer de även i villaträdgårdar. Det gäller även flera av de arter som nämns i yttrandet.

Från den östra fastighetsgränsen på Tjädern 4 till närmaste byggrätt inom planområdet är det som minst ca 160 meter. Förvaltningen bedömer att eventuella ljud från den planerade bebyggelsen inte utgör en betydande olägenhet, varken för Tjädern 4 eller för fastigheter som ligger närmare.

Förvaltningen bedömer att ljus från ny bebyggelse och GC-väg inte utgör en betydande olägenhet för omgivningen.

Förvaltningen bedömer att risken för inbrott/intrång snarare kommer att minska genom planförslaget. Föreslagen bebyggelse ökar närvaron av människor i området vilket sannolikt minskar risken för inbrott/intrång. Kommunen kommer således inte att bekosta förstärkt staket eller andra åtgärder.

En dagvattenutredning har tagits fram. Genom de åtgärder som föreslås i utredningen, och säkerställs i detaljplanen, kommer avrinningen från berget att motsvara dagens förhållanden.

Korsningen mellan Djupedalsgatan och Hallabergsvägen föreslås utformas upphöjd som en fartdämpande åtgärd. Detta säkerställs genom en planbestämmelse.

GC-väg avses byggas ut utmed A. Ericssons gata och Djupedalsgatan mellan Hallabergsvägen och A. Ericssons gata. Se illustrationskarta.

Föreslagna parkeringstal bedöms realistiska. Ett antal gästparkeringar för hela området (även befintlig bebyggelse) avses anordnas utmed Djupedalsgatans norrsida. Denna åtgärd kräver ingen planändring och är belägen utanför planområdet.

10. Fastighetsägare Fasanen 10 (2026-05-03)

Planens syfte och huvuddrag är att möjliggöra utbyggnad av nya bostäder centralt i Vårgårda tätort i anslutning till befintlig infrastruktur, offentlig och kommersiell service. Detta är kommunens skriftliga syfte och inte ett enda av dessa syften finns på Hallaberget.

1. Utbyggnad av bostäder centralt, inte särskilt centralt och beläget på ett berg vilket gör att det knappast kommer att flytta dit några pensionärer vilket innebär att dom kommer bo kvar i sina hus.
2. Nära infrastruktur. Ja, stambanan ligger 200 meter från dom planerade husen. Vill man bo så nära? Kommer ljudet av tågen bli högre för befintlig bebyggelse med tanke på att skogen tas bort?
3. Kommersiell service finns inte i området. Har man ingen bil blir det långt att gå för att handla och gå till apotek mm.
4. Offentlig service. Förskola finns i närheten men är redan fullbelagt, så föräldrarna får köra sina barn till andra förskolor, då ökar trafiken i området.

Övriga synpunkter att beakta

Lantmäteriet och Länsstyrelsen anser att man inte kan se helheten i planen och anser att hela planförslaget för Hallaberget borde varit med, nu görs ett andra samråd men bara för en del av planområdet hur ska vi vanliga invånare då kunna förstå hur och vad ni menar?

Lantmäteriets kommentar 2025-06-26:

"Samrådet innehåller endast en plankarta med beskrivande text. Hur utökningen av planområdet påverkar berörda fastigheter är ottydligt beskrivet och därmed konsekvenserna för fastigheterna. Till exempel innebär förslaget både mer markavstående för Hjultorp 2:106 samt möjlighet till utökning med kvartermark. Hjultorp 2:9 ser också ut att beröras av mer allmän platsmark jämfört med tidigare. Lantmäteriet kan återkomma med synpunkter i granskningsskedet när planbeskrivningen kompletterats med fastighetskonsekvenserna. Kommunen kan fundera över om det är lämpligt att ha fastighetsindelningsbestämmelse för att genomförandet av marköverföring till Hjultorp 2:106 säkerställs. Blir ottydligt att skriva det tidigare planområdet. Planen är ju inte gällande utan det handlar om den här planen som varit ute på granskning, och nu görs ett till samråd men bara för en del av planområdet. Med fördel hade hela planförslaget för Hallaberget varit med för att förstå sammanhang och helhet"

Länsstyrelsens kommentar 2025-07-02:

"Detta samråd omfattar enbart utökningen av planområdet för planförslaget för Hallaberget. Inga utredningar har uppdaterats till detta skede utan kommunen avser att skicka dessa till granskning 2 då planförslagets hela planområde ska samrådas. Med anledning av detta innebär det svårigheter för Länsstyrelsen att förstå sammanhang och helhet och därmed yttra sig enligt 5 kap. 14 § PBL."

5. Alf Petterssons synpunkter borde besvaras av kommunen och även vara aktuella nu i samråd 2 särskilt med tanke på lantmäteriets och länsstyrelsens uttalande. Även övriga synpunkter från boende i området borde med anledning av detta också tas med.
6. När våra politiker anser att man är diskvalificerad att ha en åsikt när man bor i området undrar man ju hur kommunen tänker. Är det någon som vet hur och vad som händer i och på den mark som ska bebyggas så är det väl dom som bor i närområdet.
7. Fridlyst blomma finns i området (Tibast), borde vara nog för att stoppa hela planen.
8. Hallaberget Samrådsredogörelse 2. Är hela samrådet bara ett spel för galleriet? Alla synpunkter som framkommit är fortfarande aktuella även om kommunen lagt till en GC-väg och minskat allmän platsmark som GATA 1 tar i anspråk, Kommunen borde lyssna på sina invånare och åtminstone svara på synpunkter som inkommit. Känslan man får som invånare är att kommunen redan bestämt att här ska byggas, kanske för att man skrivit riktigt dåligt avtal med entreprenören.

9. Avtal som inte finns redovisat
Hur är det möjligt att kommunen får ingår avtal med Ante fastigheter som gör det omöjligt att backa från att bygga på Hallaberget? Redan när detta gjordes 2017 antog kommunen detaljplanen eftersom man naturligtvis inte vill bli återbetalningsskyldig. Detta avtal framkommer inte i några handlingar på kommunens hemsida. För oss som inte vill ha några höghus på Hallaberget känns det som att kommunen kommer att köra över alla som har en åsikt bara för att slippa betala böter på miljonbelopp till Ante fastigheter och därmed är antagande av planen redan avgjord. Vi vill veta hur detta avtal ser ut och vem som godkänt och skrivit på detta från kommunens sida. Finns inget avtal så behöver ni ju inte köra över era invånare utan kan bara lugnt avsluta den här planeringen.
10. Berörda parter borde rimligtvis erbjudas ett så bra bildligt och så naturtroget underlag som möjligt för att kunna bilda sig en vettig uppfattning av projektet. De kartor och bilder som finns i dag speglar inte verkligheten och gör det svårt att föreställa sig hur detta kommer att se ut.

Förslag

Förslag till kommunen är att bygga på den mark som redan har en detaljplan och klart bygglov centralt vid gamla ICA. Då får vi bostäder centralt i Vårgårda tätort och uppfyller alla syften ni har i planen för Hallaberget. Samtidigt skapar ni förutsättningar för kommers i centrala tätorten och man kan gå till ICA, nya Willys, apotek och vårdcentral mm. Då kan man nog som pensionär tänka sig att sälja sitt hus och bo kvar i kommunen.

Förvaltningens kommentar:

Avståndet mellan planområdet och Vårgårda centrum är ca 0,5 – 1 km beroende på vilken del av planområdet respektive centrum det gäller. Förvaltningen bedömer att läget är centralt.

Enligt reviderad trafikbulerutredning klaras gällande riktlinjer förutsatt att en av uteplatserna förses med lokalt skydd. De träd som försvinner vid nybyggnationen bedöms ej ha en ljuddämpande effekt på befintlig bebyggelse.

Förvaltningen bedömer att Vårgårda centrum ligger inom gångavstånd från planområdet för de allra flesta.

Beläggningen på en förskola förändras med tiden. Utöver förskolan på Hallaberget finns förskola vid Fridhemsskolan, ca 1 km bort.

Samråd 2 genomfördes främst av formella skäl, så att även marken inom utökningen av planområdet fick genomgå hela planprocessen, och därför efterfrågades endast synpunkter på denna del av planen. Detta framgick av planhandlingar och utskick. Det aktuella förslaget i sin helhet, som nu genomgår granskning 2, var inte färdigt under samråd 2 och alltså inte möjligt att offentliggöra vid det tillfället.

Angående tibast, se kommentar till Brf. Hallaberget,

Exploateringsavtalet har reviderats vid ett par tillfällen p.g.a. större förändringar när det gäller byggrätternas omfattning samt utformningen av vägar och annan infrastruktur. Avtalet är en offentlig handling som går att begära ut från kommunen. Det beskrivs översiktligt i planbeskrivningen, stycket "Avtal".

Bildmaterialet bedöms vara av normal standard för detaljplanering. När en detaljplan har en mer detaljerad och fotorealistisk bildpresentation beror det ofta på att planen tagits fram för ett specifikt byggprojekt där det redan finns en klar idé om utformningen. Så är inte fallet med den aktuella planen.

Övriga synpunkter noteras.

11. Fastighetsägare Järpen 5 (2026-05-03)

Jag har redan tidigare skickat in ett antal starka skäl till att kommunen inte ska slösa skattepengar på en privat bebyggelse av Hallaberget. De ansågs tydligen inte vara värda att kommentera, men jag vill ändå förbehålla mig rätten att överklaga eventuellt beslut om detaljplan.

Förvaltningens kommentar:

Alla som någon gång under planprocessen har inkommit med skriftliga synpunkter har rätt att överklaga planen utifrån någon eller flera av dessa synpunkter. Synpunkterna bör dock gälla själva detaljplanen eller planprocessen.