



Diarienum: 2018-000418

Antagen av KF: 2018-11-07

Laga kraft: 2019-03-01

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Fagrabo 1:17 m.fl.

Vårgårda tätort, Västra Götaland

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte och huvuddrag är att:

- Möjliggöra utbyggnad av nya bostäder i Vårgårda tätort i anslutning till befintlig infrastruktur och närhet till offentlig och kommersiell service.
- Möjliggöra utbyggnad av ny förskola för planerad bebyggelse i Fagrabo.
- Möjliggöra utbyggnad av äldreboende i nordöstra delen av Vårgårda tätort

Planprocessen

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900). Standardförfarande kan användas då en föreslagen detaljplan:

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

Planbesked/start-PM

Planarbetet initierades genom Tuvatorp Fastighet AB som ansökte om planbesked för sin del av området. Kommunstyrelsen biföll ansökan och gav 2016-10-26 § 245 i uppdrag åt Samhällsbyggnad/Bygg- och Miljö att upprätta detaljplan för det aktuella området.

Samråd

Planförslaget, som är upprättat 2017-09-27, har varit utställt under tiden 9 oktober – 1 november 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 2017-10-11.

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 i receptionen i Vårgårda kommunhus, på biblioteket i Vårgårda och på Vårgårda kommuns hemsida. Annons var införd i Alingsåskuriren 2018-04-18.

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 2018.

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 samrådtiden har fem remissinstanser och två berörd fastighetsägare framfört synpunkter/erinringar.

Sammanfattning av inkomna synpunkter:

Synpunkterna har bl.a. berört:

- Exploateringsavtal
- Geoteknik
- Buller
- Ianspråktagande av jordbruksmark
- Dagvattenhantering

Ändringar som gjorts av planförslagets innehåll efter granskningen är:

- Byggrätt för nätstation har flyttats något
- Dagvattensystemet har ändrats så att det breddas till befintliga kommunala ledningar.

Ändringar som gjorts av planhandlingarnas utformning efter samrådet är:

- Exploateringsavtal redovisas i planbeskrivningen
- Utformningen av plankartan har reviderats utifrån Boverkets rekommendationer
- SFS-nummer rörande vilken version av PBL som använts under planprocessen redovisas i planbeskrivningen.
- Stycket ”Geoteknik” i planbeskrivningen har kompletterats utifrån kompletterad geoteknisk utredning
- Det har införts i planbeskrivningen att avledning av grundvatten kan vara en tillståndspliktig vattenverksamhet
- Ianspråktagande av jordbruksmark behandlas i planbeskrivningen

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

Lantmäteriet:

- Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer – *Vissa rekommendationer har inte följts för att få en tydligare plankarta.*

Fastighetsägare till Fagrabo 1:2:

- Dagvatten ska inte ledas in på Fagrabo 1:2 – *En mycket liten mängd dagvatten från planområdets nordöstligaste del kan vid tioårsregn komma att passera över Fagrabo 1:2.*
- Väg över Fagrabo 1:15 till Fagrabo 1:2 ska ligga kvar i nuvarande läge – *Den sydligaste delen av vägen flyttas något, men bibehåller dagens funktion.*

Inkomna yttranden och förvaltningens kommentarer

Yttranden med synpunkter återges i sammandrag samt kommenteras nedan. Datum då yttrandet inkom anges inom parentes.

Remissparter

1. Alingsås och Vårgårda Räddningstjänstförbund (2018-05-02)

Räddningstjänsten har noterat att brandpostnätet kommer att utformas enligt deras föregående yttrande och har i övrigt inga fler synpunkter i nuläget.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkten har noterats.

2. Lantmäteriet (2018-05-21, har begärt att lämna yttrande efter granskningstiden, vilket beviljats)

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Exploateringsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal är under framtagande och kommer att redovisas innan planen antas. Det framgår inget ytterligare om dess innehåll.

Enligt 5 kap 13 § 3 st PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalets huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av avtalet i planbeskrivningen. Lagen kräver att exploitörens samtliga åtaganden redovisas på en översiktlig nivå. Handlingarna uppfyller inte detta och behöver kompletteras. När redovisning av exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll saknas kan inte Lantmäteriet lämna råd enligt 6 kap 40 – 42 §§ PBL.

Konsekvenser av plangenomförandet

Det är inte beskrivet om några avgifter kommer att tas ut för anslutning till kommunens VA-nät eller gatukostnader. Detta är viktigt för att de som berörs av planen ska kunna förstå de juridiska och ekonomiska konsekvenserna av planen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Handläggning enligt vilken lagstiftning?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av planen.

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, och det finns inget motiv angivet varför så har skett:

- 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.
- Användningar bör betecknas och redovisas var för sig.
- Lagstödet för respektive planbestämmelse redovisas inte i anslutning till planbestämmelserna.

Förvaltningens kommentar:

I stycket "Avtal" redovisas exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll.

VA-kostnader kommer att tas ut enligt kommunens taxa. Gator mm inom kvartersmark bekostas av exploatören. Kostnadsfördelningen av gator mm på allmän platsmark regleras i exploateringsavtalet.

Det har införts i planbeskrivningen i stycket "Planprocess" vilken version av PBL som används, med hänvisning till SFS-nummer.

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 (2017-11-01)

Synpunkter på sådant som kan aktualisera en prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör hälsa och säkerhet samt risken för erosion måste beskrivas och lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Geoteknik (genom SGI)

Planbeskrivningen anger att den geotekniska utredningen kommer kompletteras avseende markens stabilitet innan planen antas. Länsstyrelsen och SGI önskar ta del av de geotekniska handlingarna när dessa blir tillgängliga. I övrigt kvarstår synpunkter från tidigare yttranden avseende geotekniska säkerhetsfrågor.

Buller

Länsstyrelsen anser att planbestämmelserna ska utgå ifrån bullerutredningen så att marken prickmarkeras närmast vägarna där bullernivåerna kan överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Nuvarande planbestämmelser medger byggnation i områden där bullerutredningen visar att ekvivalent ljudnivå överstiger 60 dBA.

Råd enligt PBL och MBMKN vatten

Med hänsyn till att kommunen anger att de kan behöva schakta under grundvattenytan är det viktigt att känna till att bortledande av grundvatten kan innebära en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken. Det är angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Jordbruksmark

Vid planering som innebär ianspråktagande av jordbruksmark ska kommunen ta ställning till om jordbruksmarken är brukningsvärd. Om jordbruksmarken bedöms brukningsvärd behöver kommunen bedöma om exploateringen är ett väsentligt samhällsintresse och om det inte finns någon annan lämplig mark att bebygga istället för brukningsvärd jordbruksmark. Kravet på sökandet och redovisningen av alternativ mark till jordbruksmark är långtgående. I kommuner med högvärdig jordbruksmark omfattar utredningsområdet för alternativ mark inte bara den egna kommunen utan hela regionen (prop 1985/86:3). I samma proposition anges att brukningsvärd jordbruksmark avser mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Förvaltningens kommentar:

Föreslagna planbestämmelser medger inte byggnation inom mark där bullernivåerna överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå.

Den geotekniska utredningen har kompletterats utifrån synpunkter från SGI.

Stycket "Vatten och avlopp" i genomförandedelen har kompletterats med upplysning om att avledning av grundvatten kan innebära tillståndspliktig vattenverksamhet.

Stycket "mark och vegetation" i planbeskrivningen har kompletterats med bedömning och motiv till att det är ett väsentligt samhällsintresse att jordbruksmarken inom planområdet exploateras enligt planförslaget.

4. Trafikverket (2018-04-17)

Trafikverket har yttrat sig under samrådsskedet och ansåg då att en trafikutredning för området skulle genomföras. Kommunen fastslår i trafikutredningen att korsningen mot väg 1910 inte kommer att påverkas negativt av föreslagen exploatering. Trafikverket har därmed inga synpunkter på granskningshandlingarna.

Förvaltningens kommentar:

Synpunkten har noterats.

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

Vattenfall Eldistribution AB (Vattenfall) har yrkat på två E-områden vilket har tagits med i plankartan. E-området på parkmark kan vara en olämplig placering med hänsyn till att ny nätstation lokaliseras nära en befintlig bostad.

Vilken typ av nätstation som kommer att användas kan inte sägas med säkerhet, men en tänkbar typ har en yta på ca 3 x 2,4 m och höjd på ca 2,9 m.

Vattenfall har ersatt kundavtal Nät 2009 K 7.3, vilket står i samrådsredogörelsen, med Nät 2012 K 7.3.

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen bedömer att den föreslagna placeringen av nätstation på parkmark är den bästa, då alternativen förefaller sämre. Byggrätten flyttas ytterligare ca 1,5 meter bort från närmsta bostadshus så att nätstationen hamnar på minst 14 meters avstånd. I övrigt noteras synpunkterna.

Sakägare

6. Fastighetsägare till Fagrabo 1:2 (2018-05-08)

Enligt planförslaget ska överskottsvattnet ledas i ledning/dike utmed Fagrabovägen. Då är det inte några svårigheter att släppa ut vattnet på norra sidan av Fagrabovägen. Endast lättja av kommunen. Om vattnet breddas oftare än en gång vart tionde år är systemet felkonstruerat, och kommunen ska ersätta för de skador som kan uppkomma på bäcken nedströms. Vattnet i bäcken får ej bli mer förorenat än det är idag.

Väg över Fagrabo 1:15 till Fagrabo 1:2 är inritad på karta från laga skifte på 1800-talet. Vägen ska ligga kvar i nuvarande sträckning.

Förvaltningens kommentar:

Det föreslagna dagvattensystemet har ändrats så att vatten som måste breddas leds till kommunens befintliga dagvattensystem. Den allra nordöstligaste delen av planområdet går ej att bredda till befintligt dagvattensystem p.g.a. markens lutning. Det innebär att det vid tioårsregn kan komma att rinna vatten från denna del av planområdet in på Fagrabo 1:2.

Lantmäteriet har utrett eventuella servitut och samfälligheter inom planområdet, och har inte hittat några rättigheter för Fagrabo 1:2 för ovan nämnda väg. I övrigt har synpunkten noterats.

7. Fastighetsägare till Tumbergs – Galstad 5:1 (2018-05-11)

Angående föreslagen rondell: Det är viktigt att diskutera den markförsäljning som krävs för att anordna rondellen, inte minst vilket pris som skulle betalas för marken. Utan överenskommelse om ett bra pris för marken blir det ingen rondell på Tumbergs – Galstad 5:1.

Fastighetsägarna är inte emot att Vårgårda utvecklas. Men en mindre fastighet innebär mindre mark som går att bruka och att värdet på gården går ner.

Förvaltningens kommentar (har förtydligats efter godkännande av planförslaget i KS inför antagande i KF):

Kommunen har haft diskussioner med markägaren om markinköp. Frågan kommer att aktualiseras i samband med utbyggnaden av vägen. Kommunen kommer då att kontakta markägaren igen. Kommunen har rätt att köpa in mark som ska bli allmän platsmark (i det här fallet gatumark) även om markägaren inte samtycker, men vill nå en uppgörelse som tillvaratar båda parternas intressen.

SAMHÄLLSBYGGNAD
Bygg- och miljöenheten

Sabina Talavanić
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson
Arkitekt MSA