



Diarienum: 2016-000426

Upprättad: 2016-12-14

Granskningsutlåtande 2

Detaljplan för Kv. Björkängen

Vårgårda tätort, Västra Götaland

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning och utveckling av kvarteret Björkängen i Vårgårda tätort där färdigbyggd infrastruktur finns samt närhet till kommersiell och offentlig service. Syftet ligger i linje med två antagna strategiska planeringsdokument i Vårgårda kommun, översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram.

Gällande översiktsplan för Vårgårda kommun berör även fördjupad översiktsplan för Vårgårda tätort. I denna ingår kvarteret Björkängen i område avsatt för bostäder. I översiktsplanen anges som strategiska mål för planeringen att bland annat skapa centralt boende för äldre och yngre, att närhet till skola och annan samhällsservice är väsentlig samt att ny bebyggelse ska tillkomma där infrastruktur redan finns. Också i detta avseende ligger detaljplanens syfte i linje med översiktsplanen.

I kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen Vårgårda kommun 2012-2018, föreslås ett antal platser i tätorten som prioriterade utbyggnadsområden, bl.a. det aktuella området för kvarteret Björkängen.

Planprocessen

Handläggning av planen sker med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. Planarbetet initierades av Vårgårda kommun genom att Samhällsbyggnad/Bygg- och Miljö tog fram dokumentet *Utredning inför exploatering av kv. Björkängen*. Utredningen användes som underlag för kommunstyrelsens beslut om uppdrag för upprättande av en ny detaljplan över området 2014-01-15 § 28.

Ett informationsmöte hölls i Kommunhuset 2014-02-24 med syfte att samla in allmänhetens synpunkter inför detaljplanearbetet. De personer från allmänheten som var närvarande vid mötet var övervägande negativt inställda till att området bebyggs. Allmänhetens synpunkter sammanställdes samt redovisades för KS, som beslutade 2015-05-27 § 150 att planarbetet skulle fortsätta. Ett flexibelt planförslag togs fram som möjliggjorde antingen låg bebyggelse på en större yta eller högre hus inom ett mer begränsat område.

Samråd

Samhällsbyggnad/Bygg- och Miljö tog fram ett förslag till *samrådshandling* som godkändes av kommunstyrelsen för utställning 2015-08-26 § 196. Under utställningen inkom mestadels negativa synpunkter som redovisades i *samrådsredogörelsen*.

Granskning

Efter revidering av förslaget togs en *granskningshandling* fram där en större del av grönområdet bevarades, jämfört med det tidigare förslaget. Granskningshandlingen godkändes av kommunstyrelsen för utställning 2016-01-27 § 23. Under utställningen inkom fortsatt mestadels negativa synpunkter som redovisades i *granskningsutlåtandet*. Ett ytterligare möte för allmänheten anordnades med syfte att samla in fler synpunkter och utifrån dessa precisera en inriktning för fortsatt planarbete. Efter mötet hölls en avstämning med kommunstyrelsen 2016-05-25 som beslutade att planförslaget skulle revideras igen.

Granskning 2

Planhandlingarna reviderades och kommunstyrelsen godkände 2016-08-24 § 185 ett reviderat förslag för utställning. Till följd av att planförslaget reviderats efter (den första) granskningen beslutade alltså kommunstyrelsen att skicka ut planförslaget på en andra granskning. Det nya förslaget möjliggör endast lägre bebyggelse, huvudsakligen utanför befintlig björkdunge. Under den andra utställningen inkom fortsatt mestadels negativa synpunkter som redovisades i *granskningsutlåtande 2* (denna handling).

Fem av de yttranden som inkommit under den första granskningen kom inte med i (det första) granskningsutlåtandet. Detta bedöms dock inte ha påverkat planförslagets utformning; dels eftersom en andra granskning har genomförts; dels eftersom de synpunkter som framfördes innehållsmässigt är snarlika andra synpunkter som inkommit under samrådet och/eller granskningen och kommenterats i samrådsredogörelsen och/eller granskningsutlåtandet. De tidigare uteblivna yttrandena sammanfattas och kommenteras i föreliggande granskningsutlåtande 2. Datum för dessa skrivs i kursiv stil i tabellen nedan. Under den andra granskningstiden har sex remissinstanser, ägarna till 37 berörda fastigheter, samt tre övriga framfört synpunkter/erinringar. Flertalet av de erinringar som inkommit tidigare från berörda fastighetsägare kvarstår.

Då ingen väsentlig ändring har gjorts i granskningsförslaget inför antagandet erfordras inte någon ytterligare granskning.

Antagande

Det slutliga planförslaget lämnas över till kommunfullmäktige för antagande. Planen förväntas antas av kommunfullmäktige under första kvartalet 2017.

Överklagande

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

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas vinner planhandlingarna laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet anslagits (omkring 4 veckor efter beslut om antagande).

Sammanfattning granskning 2

Sammanfattning av inkomna synpunkter:

Synpunkterna har bl.a. berört:

- Befintligt grönområde
- Utformning av föreslagen bebyggelse
- Dagvattenhantering
- Handläggning av planärendet

Ändringar som gjorts i planen efter granskningen är:

- Stycket ”Fastighetsbildning” i planbeskrivningen har förtydligats.

Inkomna yttranden och förvaltningens kommentar

I de fall två datum är utsatta har remissinstans/berörd lämnat in/skrivit under flera yttranden. Datum skrivna i kursiv stil gäller yttranden från första granskningen.

Remisspart	Utan synpunkter	Med synpunkter	Svar datum
1. Räddningsförbundet		X	2016-09-19
2. Rådet för pensionärer och personer med funktionsnedsättning			
3. Lantmäterikontoret Alingsås		X	2016-10-05
4. Länsstyrelsen		X	2016-09-26
5. Trafikverket		X	2016-09-30
6. Vattenfall Eldistribution			
7. TeliaSonera Skanova			

8. Bygg- och miljöenheten/miljö		X	2016-10-04
9. Posten i Vårgårda			
10. Polismyndigheten i VG			
11. Västtrafik			
12. Vårgårda bostäder AB			
13. Lokala Hyresgästföreningen Vårgårda		X	2016-10-04
14. Vårgårda Ångfabrik			
15. Pema Radiosystem AB			
16. Seths Antenn och Teleteknik			
17. Vårgårda Köpmannaförening			

Berörda fastighetsägare till			
18. Björnbäret 3		X	2016-10-05
19. Björnbäret 5		X X	2016-10-05 2016-09-26
20. Lövängen 2		X	2016-10-05
21. Lövängen 3		X	2016-10-05
22. Lövängen 6		X	2016-10-05
23. Lövängen 7		X	2016-10-05
24. Lövängen 8		X	2016-10-05
25. Lövängen 9		X	2016-10-05
26. Lövängen 10		X	2016-10-05
27. Lövängen 11		X	2016-10-05
28. Lövängen 12		X	2016-10-05
29. Lövängen 13		X	2016-10-05
30. Lövängen 15		X	2016-10-05
31. Lövängen 16		X	2016-10-05
32. Lövängen 17		X	2016-10-05
33. Lövängen 18		X X	2016-10-05 2016-04-06
34. Lövängen 19		X	2016-10-05
35. Lövängen 20		X	2016-10-05
36. Lövängen 21		X	2016-10-05
37. Lövängen 22		X	2016-10-05
38. Lövängen 24		X	2016-10-05

39. Lövängen 25		X	2016-10-05
40. Lövängen 26		X	2016-10-05
41. Nyponet 1		X	2016-10-05
42. Nyponet 2		X	2016-10-05
43. Nyponet 3		X X	2016-10-05 2016-10-04
44. Nyponet 4		X	2016-10-05
45. Oxbäret 1		X	2016-10-05
46. Oxbäret 2		X	2016-10-05
47. Poppel 1		X	2016-10-05
48. Poppel 2		X	2016-10-05
49. Poppel 3		X	2016-04-06
50. Poppel 6		X	2016-10-05
51. Rönnen 5		X	2016-10-05
52. Smultronet 5		X	2016-10-05
53. Vinbäret 4		X	2016-10-05
54. Vinbäret 5		X	2016-10-05

Övriga			
55. Boende på Linden 3		X	2016-03-29
56. Boende på Slånbäret 7		X	2016-04-06
57. boende på Hjortronet 2		X	2016-10-04
58. Boende på Lövängen 30		X	2016-10-04
59. SPF Seniorerna Vitalia Vga		X X	2016-10-03 2016-04-06

Synpunkter inkomna under granskningstiden

Yttranden med synpunkter återges i sammandrag samt kommenteras nedan.

1. Alingsås och Vårgårda Räddningstjänstförbund

Enligt uppgift i planhandlingarna försörjs området med ett så kallat alternativsystem. Det innebär att hela området försörjs av en brandpost på Fasangatan som ger 900 liter/minut och ligger inom 1000 meter från planområdets ytterkant.

Räddningstjänsten konstaterar att planområdet ligger mer än 150 meter från transportleder från farligt gods och att det därför inte föreligger några riskpåslag från dessa verksamheter.

I övrigt har räddningstjänsten inga synpunkter på planförslaget.

Förvaltningens kommentar:
Synpunkterna har noterats.

3. Lantmäterikontoret Alingsås (LM)

Delar av planen som bör förbättras:
Planbeskrivningen - Vem ansöker om och bekostar förrättning avseende ledningsrätt för vattenledningarna?

Övriga frågor
Om det finns förslag/beslut om nytt kvartersnamn bör det redovisas i planhandlingarna.

Förvaltningens kommentar:
Stycket "Fastighetsbildning" i planbeskrivningen har förtydligats. Kommunen ansöker om och bekostar förrättning avseende ledningsrätt för VA-ledningar, liksom avstyckningar av tidigare allmän platsmark.

4. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandepunkterna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Förvaltningens kommentarer:
Synpunkterna har noterats.

5. Trafikverket

Trafikflöde - Trafikverket godtar att planen frångår rekommendationen om beräkning av tillkommande trafik (5 – 6 fordonsrörelser/dygn och ny

fastighet/lägenhet), motiverat utifrån att läget är kollektivtrafiknära och förutsättningarna för gång och cykling är goda.

Trafikverket noterar att planbeskrivningen kompletterats med den version av VGU som används som utgångspunkt i analys av korsningspunkten Fasangatan – väg 1910.

Utformning - Trafikverkets råd om att mittrefug/målning på Fasangatan kan ge god hastighetsdämpning då anslutningen till väg 1910 är ganska vid kvarstår.

Förvaltningens kommentar:
Synpunkterna har noterats.

8. Bygg - och miljöenheten/miljö

Det är positivt att detta nya och mindre flexibla planförslag endast tillåter lägre bebyggelse och i mindre utsträckning påverkar befintlig björkdunge.

Förvaltningens kommentar:
Synpunkterna har noterats.

13. Lokala Hyresgästföreningen Vårgårda

Hyresgästföreningen förordar alternativ 3 ur ekonomisk synvinkel, men anser att alternativ 1 är det som stämmer bäst in i befintlig miljö.

Förvaltningens kommentar:
Planförslaget har ändrats så att hus får ha högst två våningar och inredd vind, vilket ligger i linje med den ena av Hyresgästföreningens synpunkter.

18-54. Fastighetsägare enligt tabell ovan.

59 berörda fastighetsägare har lämnat ett gemensamt yttrande. Yttrandet är tänkt att komplettera de yttranden som lämnats dels under samrådet av 58 av de berörda fastighetsägarna, och finns sammanfattat i samrådsredogörelsen, och dels av 63 av de berörda fastighetsägarna, och finns sammanfattat i granskningsutlåtandet. Yttrandet innehåller också fyra bilagor bestående av yttranden från den första granskningen, varav tre inte återgivits tidigare (se vidare stycket ”Handläggning”, sidan 2). Yttrandet utgörs huvudsakligen av utdrag ur och kommentarer till yttranden från första granskningen.

Yttrandet är omfattande och berör till stora delar frågor som inte direkt berör det aktuella planförslaget eller planprocessen. Dessa frågor sammanfattas och kommenteras inte i detta granskningsutlåtande. Det kan gälla frågor som rör

kommunens organisation, åtgärder som preciseras först under bygglovsprövningen, kostnadsuppgifter, etc. Istället biläggs yttrandet i sin helhet.

Nedan har en sammanfattning gjorts av de synpunkter som bedöms beröra det aktuella planförslaget och/eller planprocessen. Sammanfattningen är gjord punktvis med kommentar direkt efter varje punkt.

Samrådsmötet 2016-03-23 - Enligt kommunen var syftet med det möte som hölls 2016-03-23 att möjliggöra dialog mellan politiker och kommuninvånare. De som var där fann att det inte förekom någon egentlig dialog.

Förvaltningens kommentar:

Enligt riktlinjerna för medborgardialoger i Vårgårda kommun har dessa olika nivåer. När det gäller mötena om Björkängen användes de tre lägre nivåerna, d.v.s. syftena var att delge information, få in synpunkter på olika alternativ samt ge allmänheten möjlighet att framföra sina åsikter och argumentera för dessa, dock utan krav på att nå konsensus. Medborgardialogerna har används som ett sätt att samla in synpunkter som har används som underlag för framtagandet av detaljplanen.

Avstyckningar/ledningsrätt - Det framgår inte av planhandlingarna vem som ansöker om och bekostar framtida avstyckningar samt ledningsrätt för vattenledning.

Förvaltningens kommentar:

Se kommentar till yttrande 3, Lantmäteriet.

Ej bemötta yttranden - Det är anmärkningsvärt att förvaltningen inte bemött sakägarnas till Poppeln 3, Lövängen 18 och Slånbäret 7 yttranden till den första granskningen.

Förvaltningens kommentar:

Se stycket "Handläggning", sid. 2.

Dagvatten, geoteknik - Med hänsyn till den geotekniska utredningen måste det anses olämpligt och direkt riskfyllt att bebygga Björkängen.

Förvaltningens kommentar:

Den geotekniska utredningen indikerar på intet vis att det skulle vara olämpligt eller riskfyllt att bebygga Björkängen. Utredningen föreslår utifrån platsens förhållanden några vid husbyggen vanligt förekommande åtgärder, samt att en mer detaljerad utredning tas fram vid byggnadsprojekteringen. Se även kommentar till yttrande 49.

Gröna tak - Att kompensera ianspråktagna grönytor med gröna tak är helt befängt.

Förvaltningens kommentar:

De gröna tak som kommunens miljöinspektör föreslår var inte avsedda att kompensera grönytan som rekreationsområde, utan som en del av dagvattenhanteringen.

Samrådsmötet 2016-03-23 som underlag för granskningsyttrandet - Kommunen ger sken av att ha velat möjliggöra en dialog mellan politiker och kommuninvånare, samtidigt som man förnekar relevansen av nämnda dialog i det aktuella planarbetet.

Förvaltningens kommentar:

Samrådsmötet ingick inte i den granskning som pågick samtidigt, vilket kan ha upplevts som förvirrande. Inför varje skede i planprocessen (samråd, granskning, etc) tar förvaltningen fram handlingar som sedan godkänns av politiker på kommunstyrelsens möten. Enbart dessa politiskt förankrade handlingar får tjäna som underlag i det aktuella skedet. Samrådsmötet hölls inför fortsatt planarbete, d.v.s. den andra granskning som följde. De synpunkter som framfördes har beaktats vid framtagandet av planhandlingarna till den andra granskningen.

Vad är beslutat? - Enligt kommunchefen på informationsmötet 2014-02-24 var ”inget bestämt”. Nu skriver förvaltningen i kommentar till vårt granskningsyttrande att utgångspunkten hela tiden har varit att området ska bebyggas. Men inget är formellt bestämt förrän planprocessen är över.

Förvaltningens kommentar:

Utifrån kommunens bostadsförsörjningsprogram (antaget av kommunfullmäktige 2012-03-14) och en exploateringsutredning framtagen av förvaltningen (godkänd av kommunstyrelsen 2013-10-16) beslutade kommunstyrelsen 2014-01-15 att uppdraga åt förvaltningen att upprätta detaljplan för kv. Björkängen med utgångspunkt i ovan nämnda dokument, d.v.s. att möjliggöra ny bostadsbebyggelse. Planarbetets inriktning är alltså formellt beslutad. Därmed inte sagt att inriktningen inte kan förändras under planprocessens gång, men det kräver i så fall ett nytt beslut av kommunstyrelsen. Inriktningen är fastslagen först när detaljplanen har antagits av kommunfullmäktige och vunnit laga kraft.

Behovet av grönområden i tätorten - Tillgången på grönområden i tätorten är av naturliga skäl mer begränsade än på landsbygden. Det är därför angeläget att ny bebyggelse i tätorten tillskapas med stor varsamhet gentemot befintliga

grönområden. All forskning visar på att en boendemiljö med tillgång till grönområde är väsentlig för både trivsel och hälsa.

Förvaltningens kommentar:

Tillgången på grönområden ska alltid beaktas vid planering. När det gäller Björkängen bedöms närområdet vara väl försett med grönområden även efter att eventuell ny bebyggelse tillkommit i enlighet med detaljplanen.

Förtätning/nya bostadsområden - Kommunen uppger att strategin för att garantera bostadsförsörjningen är att komplettera med mindre områden genom förtätning av befintlig bebyggelse. Länsstyrelsens prognos att det behövs 35 nya bostäder per år i Vårgårda kommun, pekar mot att det snarare behövs helt nya bostadsområden utan de begränsningar och olägenheter som förtätningar innebär. Förutom Algutstorp är Fagrabo ett sådant område som skulle kunna tillföra kommunen ett stort antal bostäder utan att inkräkta på kringliggande boendemiljö. Man skulle också kunna tänka sig ett område på andra sidan E20 med närhet till verksamhetsområdet Flygaren. Även i centrum finns gott om tomter som skulle kunna bebyggas.

Förvaltningens kommentar:

Genom att komplettera befintlig bebyggelse tillskapas nya bostäder där utbyggd infrastruktur redan finns och avstånden inom tätorten förblir korta. Flera mindre områden ger tillsammans åtskilliga nya bostäder som genom sina olika lägen får en naturlig variation och kommer hela tätorten till godo. Förtätningarna måste självklart göras med urskiljning och utifrån en helhetsbild. I Fagrabo kommer sannolikt att byggas ett antal nya bostäder varje år framöver. Det behövs dock även andra typer av bostäder på andra platser i tätorten än i Fagrabo. Områdena på andra sidan E20 är problematiska för större utbyggnader p.g.a. höga kostnader för ny infrastruktur, längre avstånd vilket ger större bilberoende, markägarsituationen, åkermark som av resursskäl ej bör bebyggas, etc. I centrum planeras flera kompletteringar som tillsammans med bl.a. Björkängen avser trygga kommunens bostadsförsörjning inom tätorten.

Fotbollsmålen/utredningen om att Björkängen inte används - Enligt kommentar i granskningsutlåtandet finns ingen utredning om att bollplanen inte används. Hur har man då kommit fram till att så är fallet och att fotbollsmålen därför inte behövs? Planen har använts i hög utsträckning sedan fotbollsmålen kom tillbaka under våren 2016.

Förvaltningens kommentar:

Det finns ingen utredning om användningen av bollplanen eftersom det bedöms att en sådan inte är nödvändig. Denna bedömning grundar sig på enstaka platsbesök (ej systematiskt utförda) vid olika tidpunkter och vid olika årstider, vittnesmål från boende i området och gatu-

avdelningens observationer vid skötsel av grönytan. Bedömningen gjordes innan våren 2016.

Förslag på förbättringar av Björkängen - Samma förslag återges ordagrant i yttrande av 43, 57, 58.

Förvaltningens kommentar:

Se kommentar under yttrande av 43, 57, 58.

19. Fastighetsägare Björnbäret 5

Under det senaste året har det förekommit insändare angående planerna för kvarteret Björkängen, ett av kvarvarande grönområden i Vårgårda som barn och ungdomar kan använda gratis och utan särskild utrustning.

2014 hölls ett informationsmöte angående planerna för kvarteret Björkängen. Samtliga deltagare på mötet var emot att bebygga Björkängen.

Punkthus i 3 – 4 plan passar inte alls in i befintlig bebyggelse, som utgörs av hus i 1 – 2 plan. Den ökade biltrafiken, som förslaget innebär, leder till sämre miljö. De 38 föreslagna lägenheterna innebär att bilantalet i området ökar med minst 38 bilar utöver besökare.

I mars 2016 hölls ytterligare ett möte för allmänheten angående planerna för kvarteret Björkängen. Flertalet mötesdeltagare var emot att bebygga platsen. Bollplanen och björkdungen nyttjas av många, grönområden behövs i vårt samhälle. Under sommaren har människor i alla åldrar träffats på Björkängen för diverse aktiviteter.

Man bör istället bygga i Fagraboområdet, på så vis knyter man samman det idag isolerade Sandhemsområdet med tätorten.

Det är nonchalant av kommunens politiker och tjänstemän att inte ta våra synpunkter på allvar. Om Vårgårda ska vara en attraktiv kommun att bosätta sig i ska man väl inte förstöra befintliga bostadsområden genom förtätningar.

Sammantaget anser vi att det aktuella planförslaget är olämpligt.

Förvaltningens kommentar:

Det nya planförslaget tillåter bara hus på upp till två våningar och inredd vind. Totalt 24 – 30 lägenheter bedöms kunna tillskapas. Ökningen av biltrafik i området förväntas bli måttlig och miljöpåverkan marginell. Förvaltningen bedömer att Björkängens närområde kommer vara väl försett med grönområden även efter att eventuell ny bebyggelse tillkommit. Angående Fagrabo, se kommentar till yttrande 18 – 55, stycket "Förtätning/nya bostadsområden". Övriga synpunkter har noterats.

33. Fastighetsägare Lövängen 18

Vem har fattat beslut om att stegvis göra Björkängen mindre attraktiv för lek? Fotbollsmålens nät försvann, kullarna utjämnades och fotbollsmålens stolpar togs ner. Naturligtvis gör det att området utnyttjas mindre, vilket gör det lättare att motivera att området ska bebyggas.

Om kommunen haft bostadsbyggande som ett prioriterat och långsiktigt mål, hade man redan nu haft ett nytt bostadsområde med tillhörande infrastruktur färdigt.

Utveckla Björkängen till ett attraktivt område för alla åldrar. Vårgårda ligger efter andra kommuner, exempelvis Alingsås som har flera parker med attraktioner för alla åldrar. I Vårgårda finns ingen lekplats värd namnet. Om orten ska utvecklas måste den förbättras inom alla områden, bl.a. genom att bevara grönområden som Björkängen. I Björkängen skulle kunna finnas större lekplats för barn i alla åldrar, aktiviteter för tonåringar som skateboard- och cykelkrossbana, fotbollsplan, yta för hoprep mm, boulebana, utemöbler under tak, grillplatser.

Vilka argument finns för att bebygga Björkängen? Att marken är byggbar godtas inte som argument, inte heller att mäklare/entreprenörer är villiga att bygga just där, eller att det saknas kommunala medel att bygga ett större bostadsområde någon annanstans.

Personligen motsätter jag mig planförslaget p.g.a. insyn på tomten och att grönområdet försvinner.

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen har gjort bedömningen att grönområdet har använts i låg grad under en längre tid. Förvaltningen bedömer att det finns andra områden som lämpar sig bättre än Björkängen att utveckla som park för hela tätorten, exempelvis utmed Kyllingsån. Argument för att bebygga Björkängen är bl.a. att därigenom komplettera områdets idag ensidiga bostadsbestånd med andra bostadstyper som möjliggör för människor att bo kvar i området även efter ändrade levnadsförhållanden. Planförslaget är utformat så att det inte i någon högre grad bedöms uppstå problem med insyn. Angående nya bostadsområden, se kommentar till yttrande 18 – 55, stycket ”Förtätning/nya bostadsområden”.

43, 57, 58. Fastighetsägare till Nyponet 3, Hjortronet 2 och Lövängen 30

Det är märkligt att Vårgårda kommun går vidare med planerna för kvarteret Björkängen trots den massiva opinion som motsätter sig detta. Det nya planförslaget är lika förkastligt som de tidigare. Fotbollsplanen ska byggas bort till förmån för hus och biltrafik, dungen kommer att splittras och inte

längre kunna användas till lek. Hur tänker ni? Fundera på vad som får dagens och framtida boende i Vårgårda att trivas och stanna kvar.

Vi och våra barn nyttjar Björkängen var och varannan dag. Sedan fotbollsmålen kom upp i somras har platsen vid åtskilliga tillfällen använts till bollspel, frisbeekastning, drakflygning, mm. Björkängen har även använts till skolaktiviteter och midsommarfirande.

Förslag på förbättringar:

- Åskådarbänkar runt fotbollsplanen.
- Boulebana mellan fotbollsplanen och Fasangatan.
- Anlägg inte-nudda-markenlekplats i dungen, alternativt återställ den cykelbana som delvis finns kvar.

Området ska nyttjas av hela kommunen. Förskolor, skolor och fritids kan ha friluftsdagar och dylikt här på ett nära och naturligt sätt, detta skulle marknadsföra Björkängen som rekreations- och mötesplats. Det skulle också visa att Vårgårda kommun inte förtätar till varje pris, utan skapar nya bostäder i områden som inte är färdiga, områden som också ska ha grönområden.

Det finns ett stort engagemang i området för en plan enligt ovan, vi hjälper gärna till att planera och färdigställa Björkängen som rekreationsområde.

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen bedömer att Björkängens närområde kommer vara väl försett med grönområden för lek och rekreation även efter att eventuell ny bebyggelse tillkommit, bl.a. blir stora delar av björkdungen kvar. Av de förslag på förbättringar som listas skulle en boulebana mycket väl kunna anläggas även om planförslaget genomförs. Övriga förslag bedöms lämpa sig bättre på andra platser i tätorten. Det finns gott om alternativ till Björkängen för skolornas friluftsdagar, exempelvis Björkparken och Kesbergsområdet.

49. Fastighetsägare Poppeln 3

Förtätning

Varför vill kommunen förtäta i bostadsområden när det finns goda möjligheter till expansion på annat sätt? Exempel är Algutstorp med expanderande skola och barnomsorg, till skillnad från situationen på Kesberg- och Vårbergskolan. Även mer centralt finns alternativa platser. Förtätning i enlighet med planen inkräktar på grönområden, vilka det är angeläget att bevara för de boende i området.

Framlagda förslag

Vi ställer oss avvisande till planförslaget, i synnerhet alternativet med högre hus, som dessutom har utökats sedan samrådet. Detta eftersom det skulle förändra områdets karaktär, vilken var skälet till att vi bosatte oss i just detta område.

Teknisk försörjning

Dagvattenproblematiken har beaktats endast i ringa utsträckning. Det har konstaterats att dagvattenledningarna är underdimensionerade och inte har kapacitet för vidare utbyggnad av området. Flertalet fastigheter i området har vid flertalet tillfällen utsatts för vattenskador till följd av det underdimensionerade dagvattensystemet. Enligt planbeskrivningen ska dagvatten omhändertas lokalt. Hur framgår inte i detalj, men huvudspåren är fördröjningsprinciper eller infiltration. Infiltration förutsätter att marklutning anordnas i tillfredsställande grad, vilket är problematiskt då områdets plana beskaffenhet inte medger placering av infiltration i lägre terräng. De fördröjningsmagasin/-dammar som nämns är knappast praktiskt genomförbara. Slutsatsen är att det undermåliga, befintliga dagvattensystemet kommer att nyttjas även av tillkommande bebyggelse vilket skulle förvärra nuvarande situation.

Förvaltningens kommentar:

Det nya planförslaget tillåter endast hus på upp till två våningar och inredd vind. Detaljplanen ställer krav på lokalt omhändertagande av dagvatten. De åtgärder angående dagvatten som redovisas är med största sannolikhet praktiskt genomförbara. Vilken åtgärd som genomförs och mer exakt hur avgörs vid bygglovsprövning. Angående förtätning, se kommentar till yttrande 18 – 55, stycket "Förtätning/nya bostadsområden".

55. Fastighetsägare Linden 3

Boende i området har protesterat mot planerna på ny bostadsbebyggelse. Det senaste förslaget som kommunen har tagit fram (alternativ 3, förevisat på samrådsmötet 2016-03-23) har tagit hänsyn till flera av de synpunkter som de protesterande har framfört. Markanläggningarna ha minskat väsentligt och därmed kostnaderna. Att minska byggvolymen, som också föreslås, bör ej eftersträvas då det är hyresdrivande. Även hus med loftgångar och kategoriboende undanbedes.

Hela denna norra del av Vårgårda tätort består av låghusbebyggelse, främst villor. För äldre som bor i dessa villor och inte längre orkar med skötsel av trädgård och ett för stort hus, finns idag inget alternativ om man vill bo kvar i området där man trivs och etablerade sociala kontakter finns. Om den äldre generationen kan flytta ur sina överstora hus kan dessa komma till nytta för barnfamiljer. I Vårgårda saknas attraktiva lägenheter med hiss som inte är bullerstörda från E20 eller Västra stambanan, detta försvårar ett generationsskifte.

Många äldre har problem med trappor, därför behövs hiss. Även om en person själv inte är i behov av hiss kan någon i umgängeskretsen ha det.

Även ungdomar som flyttar hemifrån kan ha nytta av att det byggs mindre bostäder i närområdet.

För att planförslaget ska kunna genomföras inom rimlig tid krävs att tidplanen för projektet påskyndas. Motståndarna till planen kan förväntas överklaga vilket kan ta mer än fem år. Det innebär att också motståndarna till planen nått en sådan ålder att ett mer lättskött boende efterfrågas.

Förvaltningens kommentar:

Största tillåtna bruttoarea har minskats något i det senaste planförslaget, för att hålla nere husens höjd. Detaljplanen fastställer endast att marken ska användas till boende, inte vilken typ av bostäder. Intentionen är dock att de bostäder som byggs ska komplettera den befintliga villabebyggelsen, bl.a. för att möjliggöra en sådan generationsväxling som beskrivs i yttrandet. Tidsplanen för detaljplanen är avhängig planprocessen och kan inte påskyndas. Övriga synpunkter har noterats.

56. Fastighetsägare Slånbäret 7

Vi köpte hus i området eftersom det är lugnt och trivsamt för både vuxna och barn. Jag (den ena fastighetsägaren) är uppvuxen på Domherregatan och vet därför hur viktig Björkängen är för de boende i området. Från tidig ålder kunde jag själv ta mig till Björkängen för att leka och träffa andra barn. Detta bidrog starkt till beslutet att flytta tillbaka, med tanke på framtida barn. Dessutom pågår ett generationsskifte i området vilket innebär att allt fler barn kommer att bo där framöver. Vi valde att bo i Vårgårda bl.a. för att det finns grönområden inne i tätorten, om vi föredragit stadsmässighet med flervåningshus skulle vi ha flyttat till Alingsås. Förvaltningen skriver i samrådsredogörelsen att karaktären i området kommer att upplevas som grönt och luftigt även om planförslaget genomförs. Vi anser att detta är helt orimligt med tanke på föreslagna flervåningshus. Använd istället Björkängen som en park för hela Vårgårda, flytta dit lekplatsen för funktionshinderade, anordna sociala aktiviteter.

Förvaltningens kommentar:

Förvaltningen bedömer att Björkängens närområde kommer vara väl försett med grönområden för lek och rekreation även efter att eventuell ny bebyggelse tillkommit, bl.a. blir stora delar av björkdungen kvar. Det nya planförslaget tillåter endast hus på upp till två våningar och inredd vind. Förvaltningen bedömer att det finns andra områden som lämpar sig bättre än Björkängen att utveckla som park för hela tätorten, exempelvis utmed Kyllingsån.

59. SPF Seniorerna Vitalia Vårgårda

Det är viktigt att nya bostäder byggs så att behovet för alla slags kategorier täcks, såsom unga familjer, ungdomar och äldre. För den äldre generationen är det bra om nya bostäder byggs nära centrum, affärer, apotek, vårdcentral, järnvägs- och busstation. Ett plant gångvägnät är också en fördel.

Förvaltningens kommentar:

Detaljplanen fastställer endast att marken ska användas till boende, inte vilken typ av bostäder. Intentionen är dock att de bostäder som byggs ska komplettera den befintliga villabebyggelsen. Övriga synpunkter har noterats.

Synpunkter som inkommit under planprocessen och som inte har tillgodosetts i det slutliga planförslaget

Under samråd, granskning och/eller granskning 2 har synpunkter inkommit som av olika skäl inte har tillgodosetts i det slutliga planförslaget. Sex återkommande synpunkter har identifierats som framförs i olika varianter i yttrandena. Synpunkterna har kommenterats i de sammanfattade yttrandena i samrådsredogörelsen och/eller något av granskningsutlåtandena. Endast synpunkter som direkt gäller planförslaget har tagits med.

1. Ingen ny bebyggelse bör tillkomma, det skulle förändra områdets karaktär till det sämre. Området är bra som det är, befintlig detaljplan bör fortsätta gälla.
2. Hela grönområdet bör bevaras eller utvecklas. Det används mycket och kommer att användas ännu mer i framtiden p.g.a. generationsväxling i området. Det finns inga bra alternativ i närområdet.
3. Ny bebyggelse kommer att ge sämre utsikt, ökad insyn och färre soltimmar för befintlig bebyggelse. Det kommer att sänka fastighetsvärdena.
4. Biltrafiken kommer att öka i området.
5. Befintligt dagvattensystem är ansträngt. Om grönytor hårdgörs, och träd som absorberar vatten tas ner, ökar påfrestningen för dagvattensystemet.
6. Exploateringsgraden bör ej minska då det ger dyrare bostäder.

Sakägare som inkommit med synpunkter som ej eller delvis ej har tillgodosetts i planförslaget

Numret i högerspalten står för respektive synpunkt i ovanstående lista.

Berörda fastighetsägare till	Synpunkter som ej tillgodosetts i det slutliga planförslaget
Björnbäret 3	1 – 5
Björnbäret 5	1 – 5
Enen 2	1 – 2
Lövängen 2	1 – 5
Lövängen 3	1 – 5
Lövängen 5	1 – 5
Lövängen 6	1 – 5
Lövängen 7	1 – 5
Lövängen 8	1 – 5
Lövängen 9	1 – 5
Lövängen 10	1 – 5
Lövängen 11	1 – 5
Lövängen 12	1 – 5
Lövängen 13	1 – 5
Lövängen 15	1 – 5
Lövängen 16	1 – 5
Lövängen 17	1 – 5
Lövängen 18	1 – 5
Lövängen 19	1 – 5
Lövängen 20	1 – 5
Lövängen 21	1 – 5
Lövängen 22	1 – 5
Lövängen 24	1 – 5
Lövängen 25	1 – 5
Lövängen 26	1 – 5
Nyponet 1	1 – 5
Nyponet 2	1 – 5
Nyponet 3	1 – 5
Nyponet 4	1 – 5

Oxbäret 1	1 – 5
Oxbäret 2	1 – 5
Poppeln 1	1 – 5
Poppeln 2	1 – 5
Poppeln 3	1, 2, 4
Poppeln 4	1 – 5
Poppeln 6	1 – 5
Rönnen 5	1 – 5
Smultronet 5	1 – 5
Vinbäret 4	1 – 5
Vinbäret 5	1 – 5

Övriga	
Boende på Linden 3	6
Boende på Slånbäret 7	1 – 2
Boende på Hjortronet 1	1 – 2
Boende på Hjortronet 2	1 – 2
Boende på Lövängen 30	1 – 2

SAMHÄLLSBYGGNAD

Bygg- och miljöenheten

Sabina Talavanic´
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson
Arkitekt MSA