



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Detaljplan för **Del av Lindås 2:2, Vargön, Vänersborgs kommun**

---

#### Hur samrådet har bedrivits

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 27 september till och med den 18 oktober 2017. Meddelande om samrådet har anslagits på kommunens anslagstavla och på kommunens webbsida.

Planhandlingar har sänts till Länsstyrelsen och kommunala lantmäterimyndigheten samt övriga sakägare och berörda enligt fastighetsförteckningen samt till myndigheter och organisationer enligt särskild sändlista.

#### Referat och kommentarer

Nedan följer referat av de yttranden som inkommit under samrådet samt kommentarer på hur dessa bemöts vidare i planförslaget.

##### **Länsstyrelsen, 2017-10-18**

Diket i planområdets norra del är utsatt för erosion och ytliga skred kan förekomma. Erosionens långsiktiga påverkan på detaljplanen behöver bedömas och behovet av eventuella åtgärder behöver säkerställas på plankartan.

Inom planområdet, finns idag inga kända fornlämningar. I närområdet finns fornlämningar i form av boplats, fossil åkermark, by-/gårdstomt och husgrund. Utifrån historiska kartor framgår att området brukats som utmark med bete i historisk tid. Sammantaget finns en risk att planområdet rymmer idag okända fornlämningar. En arkeologisk utredning behöver därför genomföras för att klargöra om någon fornlämning berörs av planerad byggnation.

Resonemanget kring varför MKN inte påverkas vid ett genomförande av planen bör förtydligas och det bör även göras en bedömning av om recipienten klarar förväntade flöden. Behöver diket fördjupas så innebär det markavvattnings som kräver tillstånd.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

##### **Kommentar**

Plankartan kompletteras med krav på erosionsskydd i diket i planområdets norra del samt en remsa på minst 4 meter från dikeskrönet lämnas obelastad.

En arkeologisk utredning genomförs under planprocessen för att klargöra förekomsten av eventuella fornlämningar.

Resonemanget om MKN vatten förtydligas. Dikets kapacitet för avledning av dagvatten är mycket god och några åtgärder för att öka kapaciteten är inte nödvändiga.

### **Försvarmakten, 2017-10-09**

Planområdet ligger inom ett område där höga objekt inte får placeras med hänsyn till riksintresset för totalförsvaret. Detta riksintresse är kopplat till Såtenäs flottflygplats samt Råda övningsflygplats. Inom detta område kan inte objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse respektive 45 meter inom sammanhållen bebyggelse tillåtas. Försvarmakten har inget att erinra mot planförslaget.

#### **Kommentar**

Information om stoppområdet för höga objekt förtydligas i planbeskrivningen. På plankartan anges en maximal totalhöjd på 20 meter.

### **Statens geotekniska institut (SGI), 2017-10-12**

SGI har inga invändningar mot gjorda bedömningar avseende totalstabilitet. När det gäller förekommande erosion i diket i planområdets norra del ser SGI behov av att en bedömning görs av de långsiktiga effekterna av erosionen samt eventuella behov av bestämmelser i plankartan.

#### **Kommentar**

Det geotekniska underlaget har kompletterats med en bedömning av erosionens effekter långsiktigt. Plankartan kompletteras med krav på erosionsskydd i diket i planområdets norra del samt att en remsa på minst 4 meter från dikeskrönet lämnas obelastad.

### **Lantmäterimyndigheten, 2017-10-17**

Beskrivningen av mark som ska överlåtas till kommunen, bör utvecklas och konsekvenserna av detta framgå tydligare.

Gränsen mellan kvartersmark och allmän plats ser ut att ligga nära busshållplatsen på Nordkroksvägen. Det kan vara lämpligt att kommunen har ett större utrymme för ev. framtida ombyggnation. Gränsen kan förslagsvis gå i befintlig fastighetsgräns.

Lagstödet för respektive planbestämmelse bör redovisas i detaljplanen.

#### **Kommentar**

De fastighetsrättsliga konsekvenserna förtydligas.

Gränsen vid busshållplatsen justeras så att det blir tillräckligt med utrymme för gatan.

Planbestämmelserna kompletteras med lagrum enligt PBL.

### **Kommunstyrelseförvaltningen (KSF), 2017-10-11**

KSF påpekar att flera av gränslinjerna är otydliga eller inte följer Boverkets standard. Den administrativa bestämmelsen g saknar avgränsning.

Befintligt mindre dike inom planområdet kan utifrån texten i planbeskrivningen tydas vara avsett för dagvattenhantering, vilket kan föranleda behov av att reglera diket på liknande sätt som det större diket i norr.

Rådighetsförhållandena beträffande diket i norr är oklara. Ett klarläggande krävs på vilken rättslig grund som kommunen råder över diket.

#### **Kommentar**

Gränslinjerna ses över och anpassas till standardlinjer.

Texten om det mindre diket inom planområdet förtydligas. Det är inte aktuellt att reglera det mindre diket på samma sätt som det större diket i norra delen av planområdet.

Dikets rådighetsförhållanden genom avtal om ledningsservitut klarläggs tydligare i planbeskrivningen.

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN), 2017-10-18**

Med koppling till rubriken energiförsörjning anser MHN att uppvärmningssättet bör vara antingen en gemensam värmepumpsanläggning med anslutning till bergvärme eller anslutning till Hallevidadets fjärrvärmesystem från befintlig pelletspanna.

Under rubriken störningar bör det redovisas att kommunens gatuenhet i anslutning till planområdet har en verksamhetsyta som medger mellanlagring och hantering av avfall. Såväl lukt och damning från avfall som buller från arbetsmaskiner kan uppkomma. Det måste anges i planbeskrivningen att denna verksamhet kommer att avvecklas och att området kommer att iordningsställas med ett växttäckte.

Under samma rubrik bör det framföras att på ett avstånd av 2 km är Vargön Alloys smältverk beläget. De nuvarande utsläppen är små, men utsläppet av krom har under tiderna varit betydande.

Det föreligger risk för att boende kan komma att uppleva bullerstörningar från verksamheter på Hallevi idrottsplats. Det behöver utredas vilka ljudstörningar idrottsplatsens verksamheter kan komma att generera och hur bostäder i aktuell detaljplan kan skyddas från störningar. Vid bedömningen bör Naturvårdsverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller beaktas.

Planområdet omfattar oexploaterad skogsmark. Området har inte utifrån den kännedom som finns idag utnyttjats för någon verksamhet på plats som skulle kunna förorena marken. Området ligger nordost om Vargöns industriområde och har varit utsatt för vindar från industrin och luftburet stoftnedfall. Utsläppen från industrin var störst före 1980-talet. Eftersom området har varit obrukat finns en risk att stoftnedfall innehållande tungmetaller kan ha anrikats i det översta marklagret. En översiktlig miljöteknisk utredning bör därför utföras inom området.

Avseende beskrivningen av buller och Planförslag behöver ordet ”lägsta” ersättas med ordet ”högsta”. Av planhandlingarna framgår inte vilka beräkningsunderlag

trafikbullerkartorna baseras på. De bullerkartor som finns i kommunens databas har inte uppdaterats sedan år 2010 och får anses för föråldrade för att användas som planeringsunderlag. I anslutning till planområdet finns en busshållplats som kan utgöra en risk för bullerstörning. Det behöver säkerställas att trafikbuller inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid bostädernas uteplatser.

I infrastrukturproposition 1996/97:53 anges att god miljö kvalitet avseende trafikbuller vid bostäders fasader inte bör överstiga 55 dBA ekvivalent nivå. Denna nivå bör eftersträvas vid planering och byggnation av bostäder. Tillåtna bullernivåer bör anges på plankartan.

För att säkerställa att dagvattendiket och naturen runt omkring fyller en funktion som sammanhängande och naturligt blå- och grönstråk så som planen avser bör detta regleras genom planbestämmelser t.ex. att vegetation inom en zon kring diket ska sparas. Hur kvarvarande vegetationen kan fungera som filter och bullerreducering från vägen och intilliggande verksamheter bör belysas i det fortsatta planarbetet. Bevarande och förstärkning av ekosystemtjänster inom planområdet bör vara en del av den fortsatta projekteringen.

En dagvattenutredning för området bör göras i den fortsatta projekteringen. Detta bör framgå av planbeskrivningen. Upplysningar om kommunens dagvattenpolicy bör läggas till på plankartan.

Ett större bestånd av Jätteloka, som är en invasiv art och kan orsaka eksem och svårläkta sår, växer i och intill dagvattendiket. Bekämpning av växten behöver hanteras i den fortsatta projekteringen.

### Kommentar

Information om möjligheten till de nämnda alternativa uppvärmningssätten läggs in i planbeskrivningen. Det är dock inte möjligt att på plankartan reglera vilket uppvärmningssystem som ska användas.

Information om gatuenhetens yta för mellanlagring samt avståndet till Vargöns Alloys inarbetas i planbeskrivningen.

När det gäller eventuella bullerstörningar från verksamheter på Hallevi idrottsplats gör byggnadsförvaltningen bedömningen att en djupare utredning kring detta inte är rimligt mot bakgrund av att avståndet till planområdet är cirka 200 meter, planområdet ligger inte i förhärskande vindriktning i förhållande till Hallevi samt att verksamhet utomhus endast bedrivs under begränsad del av året och dygnet. Sammantaget medför detta att det är uppenbart obehövt med hänsyn till de samlade omständigheterna att redovisa beräknade värden för omgivningsbuller från verksamheten på Hallevi.

I samband med planläggning för bostadsbyggnader ska förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) tillämpas. Detaljplanen har beaktat och anpassats till de rekommenderade värden för ekvivalent och maximal ljudnivå som anges i förordningen.

Prickmarken mot Nordkroksvägen och i den norra delen av planområdet har utökats för att dels få ett större avstånd till ljudkällorna och dels möjliggöra

mer vegetation som filter och bullerreducering från vägen och intilliggande verksamheter. Inom prickmarken i anslutning till diket och bebyggelsen i norr anges att träd, buskar och vegetation ska sparas.

När det gäller risken för att området har varit utsatt för luftburet stoftnedfall görs markprover som analyseras för de vanligaste potentiella föroreningarna.

Upplysning om kommunens dagvattenpolicy läggs in på plankartan.

Information om beståndet av jättelokan delges fastighetsägaren.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

Det mindre dagvattendiket, som går genom området, bör utredas med avseende på dess funktion. Planen bör ange att planområde skall ingå i verksamhetsområde för kommunalt VA.

#### **Kommentar**

Information om kommunalt verksamhetsområde för VA anges i planen.  
Upplysning om kommunens dagvattenpolicy läggs in på plankartan.

### **Barn- och utbildningsnämnden, 2017-10-16**

Under rubriken *Förutsättningar och förändringar* står det att det finns förskola och grundskola i centrala delarna av Vargön. De positiva sidorna av skolorna framhävs, exempelvis fin och idyllisk utemiljö. De grundskolor för årskurs F-6 som ligger i Vargön har idag brist på lokaler och moduler har ställts upp på skolgårdarna vilket minskar friytan och påverkar skolornas utemiljö negativt. Från och med höstterminen 2017 hyr förvaltningen också lokaler för fritidshemmen i externa lokaler. Äldre elever i Vargön åker till årskurs 7-9 skolor i centrala Vänersborg och i nuläget råder det brist på lokaler även inom den verksamheten och vid byggnation i Vargön ökar trycket ytterligare.

På det aktuella området finns det idag ingen bebyggelse. Det innebär att om marken bebyggs tillkommer det invånare. Barn- och utbildningsförvaltningen vill att det i detaljplanen ska framgå vilka konsekvenser som byggnation av bostäder får ifall det inte samtidigt tillkommer lokaler för förskola och skola.

I avsnittet där konsekvenser beskrivs finns det ingen konsekvensbeskrivning för förskola och skola. Utbildning är viktigt för barn och en konsekvensbeskrivning gällande förskola och grundskola bör finnas med under rubriken *Barnperspektiv*.

#### **Kommentar**

Konsekvenserna utifrån barnomsorg och skola förtydligas i planbeskrivningens kapitel om konsekvenser under en egen rubrik.

Bristen på för- och grundskoleplatser måste lösas, men inom den aktuella detaljplanen är det inte aktuellt att avsätta yta för det ändamålet.

### **Kultur- och fritidsnämnden, 2017-10-16**

Underlaget för bibliotek, rekreation, handel, service, omsorg och utbildning ökar i och med ett genomförande av planförslaget vilket kan ge bättre förutsättningar för utökat handels- och serviceutbud på orten.

Kultur- och fritidsnämnden ser positivt på och har inget att erinra mot föreliggande detaljplan.

### **Socialnämnden, 2017-10-12**

Socialförvaltningen ser positivt på förslaget. Det finns ett stort behov av bostäder i olika upplåtelseformer vilket bör beaktas.

#### **Kommentar**

Planbeskrivningen kompletteras när det gäller sociala konsekvenser utifrån nämndens synpunkter.

### **Vattenfall Eldistribution AB, 2017-10-13**

Vattenfall räknar med att behöva en ny nätstation i området.

#### **Kommentar**

Ett område för tekniska anläggningar (E) läggs in i anslutning till Nordkroksvägen i den sydöstra delen av planområdet.

### **Skanova, 2017-10-04**

Skanova har en luftlinje med tillhörande stolpe, vilken står inom planområdet, på gränsen till fastigheten Lindås 3:1. Denna behöver tas hänsyn till. I övrigt har man inget att erinra mot planförslaget.

#### **Kommentar**

Stolpen står inom område med prickmark som inte får bebyggas.

### **Västtrafik, 2017-10-17**

Västtrafik ser positivt på att utveckling sker i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik.

### **Boende på fastigheterna Lindås 5:2 och 3:1**

Fastigheten Lindås 5:2 har inte fått samrådshandlingar skickade till sig medan Lindås 3:1 har fått utskick från kommunen. Man förutsätter att Lindås 5:2 i den fortsatta planläggningen får ta del av planeringen på området Lindås 2:2.

Nuvarande markägare har tagit ner träd och buskar inom planområdet vilket har minskat insyns- och bullerskyddet mot Nordkroksvägen och den kommande byggnationen. Nyplantering av träd och buskar på den prickade zonen som skydd mot kommande byggnationer bör göras snarast.

Hänsyn förutsätts tas vad gäller höjd och avstånd på kommande fastigheter gränsande till nuvarande bebyggelse.

#### **Kommentar**

Fastigheten Lindås 5:2 läggs till i fastighetsförteckningen så att kommande utskick till berörda även omfattar fastigheten Lindås 5:2.

En zon om 8 meter har prickmarkerats mot fastigheterna i norr och söder, vilket är betydligt mer än vad som är brukligt, i syfte att åstadkomma så

mycket skydd och avskildhet som möjligt mot kommande nybebyggelse. För att säkerställa att zonen förblir beväxt med träd och buskar anges på plankartan att inom zonen ska träd, buskar och vegetation sparas samt krav på marklov vid fällning av träd.

För området närmast den befintliga bebyggelsen i norr sänks den maximala byggnadshöjden från 9 meter till 6 meter.

## Ställningstaganden

- ✓ Krav på erosionsskydd i diket i planområdets norra del och att en remsa på minst 4 meter från dikeskrönet lämnas obelastad läggs in.
- ✓ En arkeologisk utredning genomförs för att klargöra förekomsten av eventuella fornlämningar.
- ✓ På plankartan anges en maximal totalhöjd på 20 meter för att klara försvarsmaktens stoppområde för höga objekt.
- ✓ Gränsen vid busshållplatsen justeras så att det blir tillräckligt med utrymme för gatan.
- ✓ En zon om 8 m prickmark läggs in mot befintlig bebyggelse i norr och söder samt att i denna zon ska träd, buskar och vegetation sparas samt krav på marklov vid fällning av träd.
- ✓ Byggnadshöjden sänks från 9 meter till 6 m mot bebyggelsen i norr.
- ✓ Plankartan kompletteras med ett område för teknisk anläggning.
- ✓ En markmiljöundersökning görs.
- ✓ Plankartan kompletteras med upplysning om kommunens dagvattenpolicy.
- ✓ Plankartan kompletteras med lagstöd för respektive planbestämmelse.
- ✓ Fastighetsförteckningen kompletteras med fastigheten Lindås 5:2

## BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Matti Lagerblad

Planarkitekt