



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för **Niklasberg 14, Vänersborgs kommun**

Hur samråd och granskning har bedrivits

Samråd med standard planförfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 3 mars till och med den 24 mars 2017. Samrådet annonserades i Vänersborgaren den 8 mars 2017. Länsstyrelsen, kommunala lantmäterimyndigheten, berörda myndigheter, förvaltningar, organisationer, föreningar och sakägare, berörda och rättighetshavare enligt fastighetsförteckningen har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget genom särskilt meddelande om samrådet. Samrådet har informerats om på Brf Repslagarens årsstämma den 13 mars 2017.

Granskning har skett under tiden 9-30 oktober 2017. Underrättelse om granskning har sänts till Länsstyrelsen, kommunala lantmäterimyndigheten, berörda myndigheter, förvaltningar, organisationer, föreningar och sakägare, berörda och rättighetshavare enligt fastighetsförteckningen.

Samråd om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt att planförslaget inte är av betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte tas fram.

Referat och kommentarer

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

Länsstyrelsen, 2017-10-30

Länsstyrelsen anser att kommunen inte visar att planområdet är lämpligt för bostadsbebyggelse utifrån närheten till järnvägen. Älvsborgsbanan är av riksintresse för kommunikationer och fungerar idag som omledningsbana för godstrafik. Denna funktion ska enligt Trafikverket inte avvecklas. Av den anledningen kommer inte länsstyrelsen att bedöma aktuell detaljplan utifrån de uppgifter och utredningar som tagits fram för den angränsande detaljplanen för Ny skola i Holmängen utan bedömer lämpligheten utifrån de utredningar som gjorts specifikt för denna detaljplan.

Detaljplanen säkerställer inte uteplatser mot nordöst, vilket är en förutsättning för att klara riktvärdena för buller enligt Akustikverkstans bullerutredning för det aktuella planområdet. Uteplatser med $\frac{3}{4}$ skärmar kan vara godtagbart som sekundär uteplats ur bullersynpunkt.

För att föreslagen detaljplan ska undvika påtaglig skada på riksintresset (järnvägen) måste kommunen visa att detaljplanen är lämplig ur risk- och bullersynpunkt.

Kommentar

Formuleringen om att Trafikverket planerar att sluta trafikera aktuell sträcka på Älvsborgsbanan med godstrafik är felaktig. Risk- och bullerutredningarna för Ny skola i Holmängen och den här aktuella detaljplanen baseras inte heller på att det inte går någon godstrafik på järnvägen utan har som ingångsvärde 0,5 godståg/dygn. Kommunen är medveten om att Älvsborgsbanan även fortsättningsvis kommer att fungera som omledningsbana för godstrafik.

Den riskutredningen som Bengt Dahlgren Brand & Risk AB tagit fram för aktuell detaljplan har utgått från 0,5 godståg/dygn, vilket är betydligt mer än vad som faktiskt går på banan historiskt och i dagsläget. Detta antagande har i riskutredningen lett till behov av skyddsåtgärder så som bullervall med skyddsskärm mellan planområdet och järnvägen. Vallen/planket utförs tätt och i obrännbart material. Friskluftsintag ska placeras bort från järnvägen och ventilationen ska förses med nödavstängningsmöjlighet.

Vid en jetflamma eller en pölbrand är konsekvensavstånden generellt mindre än 30 meter, endast vid stora utsläpp kan konsekvensavstånden där människor kommer till skada överstiga 30 meter. Järnvägsområdet är utformat med makadam, vilket är genomsläppligt, och buskage och växtlighet som växer i permeabla material. På grund av de begränsade ytorna där större ansamlingar av brännbar vätska kan uppstå förväntas det vara mycket osannolikt att pölbränder med 30 meter höga flammor uppstår.

Vidare menar man att avståndet är tillräckligt och att det inte behövs åtgärder på fasaderna då de åtgärderna endast marginellt bidrar till en ökad skyddsnivå inom det aktuella avståndet från järnvägen (30 meter). Inom ALARP-området ska kostnaden stå i relation till den riskreducerande effekten och utredaren anser inte att riskbilden motiverar åtgärder på fasaden.

Kommunen instämmer i länsstyrelsens bedömning att detaljplanen behöver reglera riskreducerande åtgärder med utgångspunkt från den riskutredningen som Bengt Dahlgren Brand & Risk AB tagit fram för aktuell detaljplan. Det innebär att plankartan kompletteras med:

vall/plank Bullervall och på densamma ett plank ska uppföras till en total höjd av minst 3 meter och högst 3,5 meter över järnvägsbank. Vallen ska vara minst 2 meter hög och planket ovanpå minst 1 meter högt. Planket ska utformas tätt och i obrännbart material och så att det inte reflekterar ljud eller inbjuder till klättring.

m₂ Friskluftsintag ska placeras bort från järnvägen och ventilationen ska förses med nödavstängningsmöjlighet.

Hänvisningen till riskutredning för Ny skola i Holmängen tas bort ur planbeskrivningen.

Kommunen bedömer att med dessa åtgärder uppnås acceptabel individ- och samhällsrisk med tanke på att beräkningarna med avseende på trafikeringsnivåer ändå får anses vara i det övre spannet.

När det gäller buller är inte avsikten att i detaljplanen reglera varken förekomst eller placering av uteplatser, varför det inte är aktuellt att införa bestämmelser på plankartan beträffande uteplatsernas placering. Detaljplanen tillåter att uteplatser placeras på bostadsbyggnadernas nordöstra sida.

Hänvisningen till bullerutredning för Ny skola i Holmängen tas bort ur planbeskrivningen.

Ändamålet Vård utgår ut planen.

Trafikverket, 2017-10-30

Trafikverket påpekar att godstrafiken på Älvsborgsbanan inte ska upphöra i framtiden vilket anges i Riskanalys för Ny skola Holmängen. Trafikverket kan inte meddela något tak för hur många godståg som kan trafikera banan i framtiden. Man anser att det underlag som använts för risk och bullerutredningar är tillfredsställande vad avser denna detaljplan.

Kommentar

Formuleringen om att Trafikverket planerar att sluta trafikera aktuell sträcka på Älvsborgsbanan med godstrafik är felaktig. Risk- och bullerutredningarna för Ny skola i Holmängen och den här aktuella detaljplanen baseras inte heller på att det inte går någon godstrafik på järnvägen utan har som ingångsvärde 0,5 godståg/dygn. Kommunen är medveten om att Älvsborgsbanan även fortsättningsvis kommer att fungera som omledningsbana för godstrafik.

SIG, 2017-10-23

SIG meddelar att de inte har några invändningar mot plangenomförandet ur geoteknisk säkerhetssynpunkt

Försvarsmakten, 2017-10-31

Försvarsmakten har inget att erinra mot planförslaget.

Skanova AB, 2017-10-11

Skanova meddelar att de inte har något att erinra mot planförslaget.

Vattenfall Eldistribution AB, 2017-10-24

Vattenfall meddelar att man i samförstånd med exploatören kommit överens om högspänningskablarnas lokalisering inom planområdet för att det inte ska uppstå några konflikter. Kablarna utmed järnvägen kommer att bli kvar under bullervallen. Kabeln som korsar planområdet kommer inte i konflikt med tilltänkt byggnation. Enligt de uppgifter som Vattenfall har fått genom exploatören kommer inga kablar att behöva flyttas till följd av genomförandet av detaljplanen. Eventuell flytt av kablar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören. Det är önskvärt från Vattenfalls sida att u-område för kablar läggs fast i planen.

Kommentar

Plankartan kompletteras med u-område för ledningarna.

Planbeskrivningen kompletteras med informationen att ledningsägaren godtar att el-ledningen ligger under bullervallen.

Trollhättan Energi AB, 2017-10-30

Trollhättan Energi har kanalisation som ligger tillsammans med Vattenfalls nygrävda kablar som korsar planområdet.

Kommentar

Plankartan kompletteras med u-område för ledningarna.

Lantmäterimyndigheten i Vänersborgs kommun, 2017-10-24

Lantmäterimyndigheten påtalar att det bör framgå av planbeskrivningen att då Repslagarvägen blir en kommunal gata kommer gemensamhetsanläggningen Niklasberg GA:3 att behöva upphävas och att det är kommunen som bör söka om och bekosta lantmäteriförrättningen för detta.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras.

Kommunstyrelsen, 2017-10-11

Kommunstyrelseförvaltningen påtalar att den administrativa bestämmelsen a₁ saknar avgränsning. Där egenskapsgräns sammanfaller med administrativ gräns bör en kombinationsgräns användas.

Bestämmelsen m₁ bör förtydligas så att det framgår att det är gällande riktvärden vid utbyggnadstillfället som ska uppfyllas och inte de riktvärden som gäller vid detaljplanens antagande.

Kommentar

Plankartan korrigeras enligt yttrandet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2017-10-31

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att upplysningen på plankartan bör kompletteras med att de skyddsåtgärder som rekommenderas i "Vandringshinder för groddjur" bör vidtas i samband med byggnation. Det är viktigt att åtgärder i och kring dammen inte skadar djuren och deras livsmiljöer och nämnden bedömer därför att det bör införas marklov.

Nämnden anser att det måste tas fram en dagvattenutredning som visar på hur fördröjning och rening av dagvattnet inom området kan ske. Det bör också framgå att dammen för groddjur inte bör användas för dagvattenrening.

I planbeskrivningen bedöms att den nya detaljplanen inte medför att Vassbottens ekologiska status försämras. Miljökvalitetsnormerna gäller även för kemisk status. Vassbotten uppnår idag inte god kemisk status på grund av tungmetaller, kvicksilver och flamskyddsmedel. För att inte öka belastningen av tungmetaller i Vassbotten bör rening av dagvatten från parkeringsytorna ske inom planområdet.

Plankartan bör tydligare visa att även utomhusvärden gäller för buller.

Plankarta, beskrivning och samrådsredogörelse samstämmer inte gällande om området ska tillåta vård eller inte.

Kommentar

Bilagan ”Vandringshinder för groddjur” ingår i naturvårdsutlåtandet varför bedömningen är att det inte behöver förtydligas ytterligare i upplysningen på plankartan. Liten vattensalamander är inte en sådan skyddad art att det finns skäl att lägga in krav på marklov för åtgärder i anslutning till dammen.

På plankartan står att kommunen har en dagvattenpolicy som ska följas. Det får anses vara tillräcklig information för hur hanteringen av dagvatten ska hanteras. Dagvattenhantering för området med fördröjning och rening kommer att studeras i samband med detaljprojektering av bostäderna som en del i genomförandet. Dammen lämpar sig inte att användas för rening av dagvatten då den ligger relativt högt och inte har tillrinning från omgivande mark.

Planbestämmelsen m₁ ändras till ”Gällande riktvärden för buller och vibrationer får inte överskridas”.

Användningen Vård tas bort.

Socialnämnden, 2017-10-18

Socialförvaltningen noterar att de synpunkter som framförts tidigare har hörtsammats och har inget övrigt att erinra.

Barn- och utbildningsnämnden, 2017-10-30

Barn- och utbildningsnämnden rekommenderar att planförslaget inkluderar verksamheternas lokalbehov i konsekvensbeskrivningen.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med konsekvenserna för barn- och utbildningsnämnden med avseende på tillkommande barn till följd av planområdets exploatering.

Samhällsbyggnadsnämnden, 2017-11-14

Samhällsbyggnadsnämnden anser att det bör pekas ut en plats för pumpstation och om planområdet ska styckas i flera fastigheter bör planhandlingen kompletteras med behov av anslutningspunkter. Man ser det positivt att planbeskrivningen tar upp de ökade kostnader som uppstår för den kommunala verksamheten i samband med övertagande av Repslagarvägen och byggnation av gc-väg. Vidare påtalar man att flygfotot på framsidan inte stämmer med nuvarande verklighet.

Kommentar

Plankartan anger en yta för teknisk anläggning. Legenden kompletteras med att det gäller en pumpstation. Planbeskrivningen kompletteras med en utförligare text om behovet av anslutningspunkter för vatten och avlopp.

Bilden på planbeskrivningens framsida byts ut.

HSB:s Brf Repslagaren, 2017-10-30

Bostadsrättsföreningen menar att de högsta husen bör flyttas österut så att inga negativa solljuseffekter drabbar brf Repslagarens boende. I den östra delen skulle skuggor falla på parkeringar och gator. Den yta där punkthusen är tänkta att placeras bör istället bebyggas med lägre byggnader.

Man vill ha tillsänts sig en riktig skuggutredning som redovisas som en animerad film.

Kommentar

Kommunen bedömer att de två punkthusen är lämpligt placerade i planområdets västra del. Området med damm och skyddsvärda träd begränsar och delar upp byggrätterna på ett naturligt sätt. Byggrätten för punkthusen är mindre till ytan än byggrätten i mitten av planområdet då det finns ledningar i marken i västra delen som inte kan byggas över med byggnader. Inom den västra byggrätten finns det inte tillräckligt med utrymme för att uppföra den lägre men bredare byggnad som planeras i den mittersta byggrätten. Det passar bra att anlägga parkering på ytor där det går ledningar under. Kommunen ser det positiva i att minimera antalet transporter in på Repslagarvägen varför det är positivt att den tyngsta exploateringen sker närmast området infart.

Den skuggstudie som gjorts inom planprocessen kan presenteras i bilder men inte i filmformat. Bostadsrättsföreningen tillsänds ett dokument med bilder för varje månad under hela året. Tabellen gällande skuggförhållandena i planbeskrivningen kompletteras med värden för varje månad under året.

Karl Ericsons Allé 3G, 2017-10-23

Boende på adressen anser att deras boendemiljö blir oacceptabelt försämrad genom att de högre husen med 26 meters höjd placeras så att bostadsrättsföreningens hus inte får något solljus under vinterhalvåret. Genom att flytta de högre husen längre in i området skulle de inte kasta störande skuggor över någon bostad utan endast över parkeringsplatser och gata. Man hävdar att flera riktlinjer i lagar och förordningar är tillämpbara på den föreslagna exploateringen och att dessa inte följs då de två högre husen kommer påverka angränsande lägre bebyggelse.

Kommentar

Kommunen bedömer att de två punkthusen är lämpligt placerade i planområdets västra del. Området med damm och skyddsvärda träd begränsar och delar upp byggrätterna på ett naturligt sätt. Byggrätten för punkthusen är mindre till ytan än byggrätten i mitten av planområdet då det finns ledningar i marken i västra delen som inte kan byggas över med byggnader. Inom den västra byggrätten finns det inte tillräckligt med utrymme för att uppföra den lägre men bredare byggnad som planeras i den mittersta byggrätten. Det passar bra att anlägga parkering på ytor där det går ledningar under. Kommunen ser det positiva i att minimera antalet transporter in på Repslagarvägen varför det är positivt att den tyngsta exploateringen sker närmast området infart.

Planbeskrivningen kompletteras gällande skuggförhållanden under året.

Ställningstaganden

Plankartan kompletteras under vall/plank med: Bullervall och på densamma ett plank ska uppföras till en total höjd av minst 3 meter och högst 3,5 meter över järnvägsbank. Vallen ska vara minst 2 meter hög och planket ovanpå minst 1 meter högt. Planket ska utformas tätt och i obrännbart material och så att det inte reflekterar ljud eller inbjuder till klättring.

Planbestämmelsen m_1 ändras till ”Vid var tid gällande riktvärden för buller och vibrationer får inte överskridas”.

Plankartan kompletteras med m_2 : Friskluftsintag ska placeras bort från järnvägen och ventilationen ska förses med nödavstängningsmöjlighet.

Plankartan kompletteras med u-område för ledningar.

Ändamålet Vård utgår ur planen.

Hänvisningen till riskutredning för Ny skola i Holmängen tas bort ur planbeskrivningen.

Hänvisningen till bullerutredning för Ny skola i Holmängen tas bort ur planbeskrivningen.

Planbeskrivningen kompletteras med informationen att Vattenfall godtar att el-ledningen ligger under bullervallen.

Planbeskrivningen kompletteras med att gemensamhetsanläggningen Niklasberg GA:3 ska upphävas och att det är kommunen som bör söka om och bekosta lantmäteriförrättningen för detta.

Plankartans gränser korrigeras.

Planbeskrivningen kompletteras med konsekvenserna för barn- och utbildningsnämnden med avseende på tillkommande barn till följd av planområdets exploatering.

Plankartan kompletteras med att E-området gäller för pumpstation.

Planbeskrivningen kompletteras gällande behovet av anslutningspunkter för vatten och avlopp.

Planbeskrivningen kompletteras gällande skuggförhållanden under året.

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anette Klang

Planhandläggare