



---

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### Detaljplan för **Niklasberg 14, Vänersborgs kommun**

---

#### Hur samrådet 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. Planhandlingar har sänts till Länsstyrelsen och kommunala lantmäterimyndigheten samt till berörda myndigheter, förvaltningar, organisationer och föreningar. 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 Replagarens årsstämma den 13 mars 2017.

#### 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 samrådet samt kommentarer på hur dessa bemöts vidare i planförslaget.

##### *Länsstyrelsen, 2017-03-29*

Länsstyrelsen anser att föreslagen detaljplan i sin nuvarande form inte visar att platsen är lämplig för bostadsbebyggelse. Man bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa, säkerhet och risken för olyckor måste lösas på ett tillfredställande sätt för att antagandet inte ska prövas.

Det är svårt att få en klarhet i riskbilden och risknivån utifrån den riskbedömning som tagits fram. Länsstyrelsen önskar se en tydligare redovisning och bedömning av de transporter med farligt gods som går på järnvägen.

Länsstyrelsen ser gärna att byggnaderna placeras på ett längre avstånd från järnvägen, ett skyddsavstånd om 50 meter ska eftersträvas. Vidare anser Länsstyrelsen att området närmast järnvägen ska utformas på ett sätt som motverkar stadigvarande vistelse.

Det behöver framgå vad som avses med vård och vilken typ av vård som får inrymmas.

Planbestämmelserna behöver kompletteras med en separat bestämmelse för plank som anger dess höjd, att det ska vara tätt i nederkant och att det ska uppföras i obrännbart material. Vallen/planket ska utformas på ett sätt som inte lockar till lek, klättring etc.

Länsstyrelsen ifrågasätter om bullerförordningens riktlinjer klaras om bebyggelsen placeras närmare järnvägen än det avstånd bullerutredningen utgått från.

Kommunen behöver införa villkor om att vall/plank ska vara utfört innan bygglov eller startbesked ges. Om de sydvästra balkongerna ska vara en primär uteplats måste även kravet på inglasning och ljudabsorbenter regleras med planbestämmelser.

Kommunen behöver i planbeskrivningen redogöra för riksintresset för Försvarsmaktens stoppområde höga objekt.

Det finns många alléer som kan vara biotopsskyddade i Hagaparken. Länsstyrelsen förutsätter att inga alléer berörs i planområdet men påpekar att kommunen behöver veta om det finns någon allé just utanför planområdet som behöver beaktas i samband med byggnadsarbetena.

Kommunen bör förtydliga hur man ur trafiksäkerhetssynpunkt ser på behovet av att anlägga särskilda gång- och cykelvägar inom planområdet. Att använda bestämmelsen x på prickmark betyder inte att en cykelväg ska anläggas. Eftersom det ligger en skola i området bör det finnas trygga vägar för barnen att ta sig dit.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

### Kommentar

Detaljplanen kompletteras med en riskanalys som tydligare redovisar järnvägens riskbidrag till planområdet. För den nya riskutredningen har Trafikverket i september 2017 angett att det går två godståg per år på den del av Älvsborgsbanan som angränsar till planområdet. Riskbidraget från järnvägen blir därmed så litet att det inte krävs några särskilda skyddsåtgärder baserat på risker från farligt gods på järnvägen.

Ändamålet vård är en användningsbestämmelse som tillämpas för områden för vårdverksamhet för människor och som bedrivs i för ändamålet särskilda lokaler. Vårdverksamheten kan vara offentlig eller privat. Då det inte längre går tåg med farligt gods på den angränsande järnvägen kan planområdet inrymma vård även för personer som har svårt att sätta sig i säkerhet vid en olycka. Kommunen önskar därför behålla flexibilitet för framtiden och kommer inte att precisera vilken typ av vård som kan inrymmas i planområdet.

Planbestämmelsen vall/plank ändras till: Bullervall och på densamma ett plank ska uppföras till en höjd av 3-3,5 meter över järnvägsbank. Planket ska utformas så att det inte reflekterar ljud eller inbjuder till klättring.

Plankartan förses med administrativ bestämmelse om att bygglov för ändrad användning inte får ges förrän bullerskydd enligt bestämmelsen ”vall/plank” kommit till stånd.

Planbeskrivningen kompletteras med de nya riktvärden för buller från trafiken som gäller efter 1 juli 2017.

Planbeskrivningen kompletteras gällande riksintresset för Försvarsmaktens stoppområde höga objekt.

Detaljplanen kompletteras med en kommunal gång- och cykelväg (allmän plats med kommunalt huvudmannaskap) genom planområdet och som ansluter till skolan.

## Trafikverket, 2017-03-20

Trafikverket påpekar att om det blir aktuellt att anlägga en vall som bullerskydd måste en geoteknisk utredning visa att det inte föreligger risk för sättningar eller annan påverkan på järnvägsanläggningen.

Det är inte lämpligt att lokalisera känslig bebyggelse såsom bostäder, sjukhus, vårdlokaler i direkt anslutning till järnvägar där farligt gods transporteras. Om bebyggelse avses placeras närmare järnvägen än 100 meter och om risk föreligger ska en riskanalys vara underlag vid planering.

Personintensiva verksamheter bör inte lokaliseras närmare än 50 meter från järnvägen om de kommer inrymma människor som kan ha svårt att snabbt genomföra en utrymning. Även om avstånden hålls kan särskilda krav ställas på bebyggelsens utformning.

30 meter närmast järnvägen ska lämnas byggnadsfritt genom ”punkt-markering”.

### Kommentar

En geoteknisk utredning har tagits fram och den visar att en bullervall inte kommer påverka järnvägsanläggningen ur geoteknisk synpunkt.

Detaljplanen kompletteras med en riskanalys som tydligare redovisar järnvägens riskbidrag till planområdet. För den nya riskutredningen har Trafikverket i september 2017 angett att det går två godståg per år på den del av Älvsborgsbanan som angränsar till planområdet. Riskbidraget från järnvägen blir därmed så litet att det inte krävs några särskilda skyddsåtgärder baserat på risker från farligt gods på järnvägen.

Ändamålet vård utgår ur detaljplanen.

Området inom 30 meter från järnvägsspåret är punkt- och korsmarkerat. Korsmarkeringen tillåter endast komplementbyggnader vilka kommer att ligga i skydd av vall/plank.

## Vattenfall Eldistribution AB, 2017-03-24

Vattenfall meddelar att det finns tillräcklig kapacitet i intilliggande transformatorstation för att elförsörja den planerade utbyggnaden inom planområdet.

Förläggning av nya högspänningskablar pågår inom området och man redovisar det ungefärliga läget i ett kartutdrag. En nyförlagd kabel verkar komma i konflikt med byggrätten, ev. behöver kabeln flyttas. En inmättningsfil kommer att levereras.

### Kommentar

Inmättningsfilen visar att elledningen är lagd genom en planerad byggrätt och att den även kommer i konflikt med den planerade bullervallen. Sammantaget innebär det att ledningen behöver flyttas för att utbyggnad i enlighet med detaljplanen ska kunna genomföras. Då det inte redovisats någon rättighet att placera ledningen där den lagts kommer inte något u-område att läggas ut i detaljplanen.

## Lantmäterimyndigheten i Vänersborgs kommun, 2017-03-13

Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik (x-område) löper inte genom hela planområdet. Det är inte förenligt med gällande lagstiftning att låta en enskild fastighetsgemensam anläggning ta hand om ett allmänt ändamål. Om syftet med x-områdena är att skapa ett för allmänheten tillgängligt stråk genom planområdet bör de även löpa parallellt med Repslagarvägen, alternativt bör kommunen ta över hela ansvaret för Repslagarvägen.

Planbestämmelserna g, u och x bör ligga under ”begränsningar av markens bebyggande” i legenden för planbestämmelser.

Då g och x är administrativa bestämmelser behövs administrativ gräns för att skilja dem åt.

Utseendet på gränserna skiljer sig i kartan och i planbestämmelserna.

### Kommentar

Detaljplanen kompletteras med en kommunal gång- och cykelväg (allmän plats med kommunalt huvudmannaskap) genom planområdet och som ansluter till skolan. Den administrativa bestämmelsen x tas därmed bort.

Detaljplanen ändras så att gata utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. I områden med detaljplan ska kommunen vara huvudman för allmänna platser, om det inte finns särskilda skäl till annat. I ett område i centrala staden finns inget sådant särskilt skäl. Gatan Repslagarvägen används för att ta sig till många bostäder, en förskola samt en grundskola. Gatan används av så många människor att det är att betrakta som ett allmänt intresse att den har en god standard och sköts på samma sätt som gatorna i angränsande områden.

Både g och u är administrativa bestämmelser och ligger därför under den rubriken i plankartans legend.

Utseendet på gränserna i plankartan/legenden korrigeras.

### Kommunstyrelsen, 2017-03-13

Administrativ bestämmelse bör införas om att bygglov endast lämnas om bullerskydd anlagts i enlighet med vad bestämmelsen ”vall/plank” anger. På så vis säkerställs att planen genomförs i rätt ordning och att marken blir lämplig för ändamålet.

Kommunstyrelsen påpekar att en motstridighet finns i och med att ovan nämnda bullerskydd är avsedd att uppföras inom punktprickad mark (marken får inte bebyggas). För att undvika motstridighet bör den punktprickade marken istället få innebörden ”byggnad får ej uppföras”. Alternativt kan två varianter av prickmark användas.

För att bestämmelsen ”n<sub>2</sub>” (fällningsförbud) ska få avsedd verkan behöver planförslaget kompletteras med bestämmelse om att trädfällning kräver marklov.

### Kommentar

Plankartan förses med administrativ bestämmelse om att bygglov för ändrad användning inte får ges förrän bullerskydd enligt bestämmelsen ”vall/plank” kommit till stånd.

Innebörden av punktprickad mark ändras till ”Marken får inte föras med byggnad”.

Plankartan kompletteras med bestämmelse om att trädfällning kräver marklov.

### Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 2017-03-23

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att följande synpunkter beaktas:

Risk för sättningar och höjdsänkningar av vallar kan komma att påverka skärmens höjd och bullerbegränsande effekt. Utformning av bullerskärmen bör säkerställa att avsedd effekt uppnås även för framtiden. T.ex. behövs tillräckligt utrymme för framtida underhåll.

Planbestämmelse bör införas som reglerar att Trafikverkets riktlinjer för buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg uppfylls.

Risk för förorenad mark bör finnas med i behovsbedömningen och den fortsatta planeringsprocessen. Det bör göras en historisk inventering med avseende på tidigare verksamheter i området och risker för förorenad mark. Riktvärden för känslig markanvändning ska klaras inom hela området.

Plankartan bör kompletteras med information om att rekommenderade skyddsåtgärder som framgår av naturvårdsutlåtandets bilaga- vandringshinder för groddjur bör vidtas i samband med byggnation. Dammen för groddjur bör inte användas för dagvattenrening. Åtgärder i och kring dammen som inte utgör skötsel bör förses med marklovplikt.

Nämnden anser att dagvattenfrågan behöver stärkas och att en redovisning av hantering av dagvatten bör ingå i det fortsatta planarbetet. Med utgångspunkt från en dagvattenutredning bör lämpliga ytor för hantering och rening av dagvatten regleras i plankartan. Dagvattnet kommer att avledas till Vassbotten varför avstämning ska göras mot miljö kvalitetsnormer för Vassbotten istället för mot Väneren.

### Kommentar

I detaljplanen finns utrymme att underhålla bullervall och skärm. Plankartan kompletteras med en bestämmelse om att riktlinjer för buller från trafik ska klaras.

Detaljplanen kompletteras med en utredning kring vibrationer från järnvägen. Utredningen visar att det inte föreligger risk för att riktvärdena för vibrationer kommer överskridas inom området.

Det finns inte något som indikerar att det tidigare regementet eller dess verksamhet ska ha orsakat några markföroreningar inom planområdet. Regementets övningsområde med skjutfält låg vid Holmängen, drygt 800 meter åt nordost. Det aktuella planområdet finns inte heller med i länsstyrelsens register över potentiellt förorenade områden, MIFO-registret. Behovsbedömningen kompletteras med ovanstående information.

För dammen finns en planbestämmelse att befintlig damm ska bevaras.

På plankartan finns upplysningar om rekommenderade åtgärder för dammen samt att kommunens dagvattenpolicy bör tillämpas.

Planbeskrivningen korrigeras så att miljö kvalitetsnormerna för Vassbotten anges i stället för Vänerens normer.

### *Samhällsbyggnadsnämnden, 2017-03-23*

Samhällsbyggnadsnämnden ser positivt på att avfall skall lösas i samråd med kommunen men önskar ett förtydligande kring avfallshanteringen med att man gärna ser underjordiska behållare i området.

### Kommentar

Utrymme för bostädernas avfallshantering inryms inom ändamålet bostäder i detaljplanen. Planbeskrivningen kompletteras med en text om möjligheten att använda sig av underjordiska avfallsbehållare.

### *Socialnämnden, 2017-03-30*

Socialnämnden ser positivt på planförslaget men poängterar vissa aspekter som bör beaktas ur barn – miljö- och tillgänglighetsperspektivet. Då planområdet gränsar till järnväg med relativt

mycket trafik poängteras vikten av att barriärer (t.ex. växter) och stängsel utformas på så sätt att passage omöjliggörs på annat ställe än i gång- och cykeltunnel. Vidare poängteras vikten av olika upplåtelseformer för att möjliggöra för människor i olika socioekonomiska situationer. Positivt att befintlig värdefull flora och fauna bevaras.

### Kommentar

Längs hela planområdet är det ett krav på att ett plank ska uppföras. Detta kommer effektivt förhindra spårsprung. Planket ska utföras så att det inte inbjuder till klättring. Detaljplanen styr inte vilka upplåtelseformer som är möjliga inom området.

### *Barn- och utbildningsnämnden, 2017-03-22*

Barn- och utbildningsnämnden har inget att erinra mot planförslaget men påpekar att för att kommunen ska kunna erbjuda elever inom planområdet skolgång i närheten behövs en ändring av "Detaljplan för del av Holmängen, verksamheter mm" för att tillåta skola.

### Kommentar

Arbete pågår med att göra en ny detaljplan som möjliggör byggnation av en ny skola i Holmängen. Detaljplanen beräknas kunna antas under 2018.

### *Kultur- och fritidsnämnden, 2017-03-22*

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

### *Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, 2017-03-24*

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, NÄRF, anser att en riskanalys bör genomföras. Den riskbedömning som gjorts är mestadels baserad på kvalitativa bedömningar som inte är motiverade framför allt under avsnitt fem (sannolikhet för inträffad olycka), sex (risknivå) och sju (åtgärder för att minska konsekvenserna vid gasutströmning och/eller brand).

Hänsyn behöver tas till tillgång av brandvatten. Konventionellt brandpostsystem behöver anordnas i samband med exploatering vilket bör åskådliggöras på plankartan genom planbestämmelser. NÄRF lämnar rekommendationer för utformning av konventionellt brandpostsystem.

### Kommentar

Detaljplanen kompletteras med en riskanalys som tydligare redovisar järnvägens riskbidrag till planområdet. För den nya riskutredningen har Trafikverket i september 2017 angett att det går två godståg per år på den del av Älvsborgsbanan som angränsar till planområdet. Riskbidraget från järnvägen blir därmed så litet att det inte krävs några särskilda skyddsåtgärder baserat på risker från farligt gods på järnvägen.

Planbeskrivningen kompletteras med följande text: Närmaste brandpost finns vid Ängsgatan. I samband med att kommunen anlägger gång- och cykelvägen genom området kommer kommunala ledningar för vatten och avlopp att läggas ner. Vattenledningarna kommer att förses med brandposter enligt Svenskt Vattens rekommendationer VAV P 76 och VAV P 83.

### *Västrafik, 2017-03-21*

Västrafik ser positivt på att bebyggelseutveckling sker i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik och har inga synpunkter i övrigt på planen.

### *Hyresgästföreningen, 2017-03-23*

Hyresgästföreningen välkomnar förslaget allmänt men hade önskat att det upprättats ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploitören för att det ska tillkomma ett lämpligt antal hyresrätter inom området. Det bör även framgå i detaljplanen hur kommunen avser att tillgodose behovet av hyresbostäder på längre sikt.

Man påtalar att det kan föreligga en risk att bebyggelsen kommer att ligga allt för nära spårområdet och att minsta avstånd bör vara minst 50 meter mellan spårområde och bebyggelse samt att balkonger inte vänds mot järnvägen.

#### Kommentar

Bostädernas upplåtelseform styrs inte i detaljplanen. Kommunen planerar för hyresrätter i de områden där kommunen är markägare.

Detaljplanen kompletteras med en riskanalys som tydligare redovisar järnvägens riskbidrag till planområdet. För den nya riskutredningen har Trafikverket i september 2017 angett att det går två godståg per år på den del av Älvsborgsbanan som angränsar till planområdet. Riskbidraget från järnvägen blir därmed så litet att det inte krävs några särskilda skyddsåtgärder baserat på risker från farligt gods på järnvägen.

### *Hemfosa Vänersborg Fastigheter KB, 2017-03-23*

Hemfosa Vänersborg Fastigheter KB menar att ökad trafik på Repslagarvägen medför att vägen måste göras iordning. Vägen är väldigt trafikerad morgon och eftermiddag och många barn går och cyklar på vägen. Man yrkar på byggnation av gång- och cykelväg inom planområdet, förslagsvis utmed den befintliga vägen.

Vidare framförs önskemål om att rondellen placeras längre bort från förskolans utegård och man oroar sig för om antalet parkeringar som ritats in i förslaget är tillräckligt. Troligen finns risk att deras parkering kommer nyttjas av boende inom planområdet.

Man undrar hur säkerheten avseende trafiken kommer lösas i samband med byggnation inom planområdet då det är viktigt att Repslagarvägen fungerar för de som ska ta sig till skolor mm.

Vidare ställer man sig frågande till om föreslagna åtgärder gällande dagvatten är tillräckliga för att inte belasta fastigheten Niklasberg 2.

#### Kommentar

Detaljplanen kompletteras med en kommunal gång- och cykelväg (allmän plats med kommunalt huvudmannaskap) genom planområdet och som ansluter till skolan.

Repslagarvägen avslutas i anslutning till förskolans gård varför det blir naturligt att även delar av den nya bebyggelsen får sin utfart här. Detaljplanen styr inte om det ska byggas en rondell eller bara en vändplan men det är viktigt att vägen utformas för att kunna serva både de befintliga parkeringarna för Fridaskolan, sporthallen och förskolan samt den föreslagna nya bebyggelsen.

Säkerheten utmed gatan under byggtiden är byggherrens ansvar och är inget som detaljplanen kan styra.

Dagvatten ska i första hand omhändertas och fördröjas inom planområdet, dels för att dagvattnet ska renas något innan det når Vassviken och dels för att ledningsnätet för dagvatten ska hinna svälja undan mängderna vid kraftigare

nederbörd. Varje fastighetsägare har ansvar att inte grannfastigheter belastas av dagvatten från den egna fastigheten.

### *Brf Hagaparken Vänersborg, 2017-03-20*

Bostadsrättsföreningen Hagaparken Vänersborg är generellt sett positiva till planförslaget men anser att Repslagarvägen måste försees med gång- och cykelbana och bättre belysning, att den bör överföras till kommunal förvaltning samt att trafiksäkerheten under byggnation måste säkerställas.

#### Kommentar

Detaljplanen kompletteras med en kommunal gång- och cykelväg (allmän plats med kommunalt huvudmannaskap) genom planområdet och som ansluter till skolan.

Detaljplanen ändras så att gata utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Säkerheten utmed gatan under byggtiden är byggherrens ansvar och är inget som detaljplanen kan styra.

### *Fridaskolorna AB, 2017-03-17*

Fridaskolorna AB har inget generellt emot att området bebyggs med bostäder och är positiva till många saker i planförslaget.

Däremot anser man att en ökad trafik på Repslagarvägen medför att den måste göras iordning och yrkar på bygge av en gång- cykelväg, förslagsvis längs med befintlig bilväg.

Den illustrerade rondellen bör placeras längre bort från förskolans utegård och man oroar sig för att antalet parkeringar som ritats in i förslaget är otillräckligt. Man tror att det finns risk att deras parkering kommer nyttjas av boende inom planområdet.

För att öka säkerheten i samband med utbyggnad av planområdet anser man att gång- och cykelväg behöver byggas först, så att Repslagarvägen kan användas för tyngre transporter under produktionstiden.

#### Kommentar

Detaljplanen kompletteras med en kommunal gång- och cykelväg (allmän plats med kommunalt huvudmannaskap) genom planområdet och som ansluter till skolan.

Repslagarvägen avslutas i anslutning till förskolans gård varför det blir naturligt att även delar av den nya bebyggelsen får sin utfart här. Detaljplanen styr inte om det ska byggas en rondell eller bara en vändplan men det är viktigt att vägen utformas för att kunna serva både de befintliga parkeringarna för Fridaskolan, sporthallen och förskolan samt den föreslagna nya bebyggelsen.

Säkerheten utmed gatan under byggtiden är byggherrens ansvar och är inget som detaljplanen kan styra.



### *Vänersborgsbostäder, fastighetsägare till Tuppen 2, Hägern 2, 4 och 6, 2017-03-22*

Fastighetsägaren efterfrågar ett förtydligande om att en reflekterande bullerskärm inte får försämra ljudnivån för deras fastigheter och att åtgärder för att förhindra det ska göras. Mätningar behövs innan och efter att bullerskydd anordnas.

#### Kommentar

Enligt bullerutredningen kan ett bullerskydd utformas så att ljudbilden på motstående byggnader inte försämras från dagens nivåer. Planbestämmelsen vall/plank ändras till: Bullervall och på densamma ett plank ska uppföras till en höjd av 3-3,5 meter över järnvägsbank. Planket ska utformas så att det inte reflekterar ljud eller inbjuder till klättring.

### *Hagaparkens samfällighetsförening, 2017-03-24*

Hagaparkens samfällighetsförening önskar att det utreds om Repslagarvägen dels kan breddas för att ge plats för gång- och cykelväg och dels att hela vägen överläts i kommunal förvaltning.

Det är redan idag svårt att på ett rättvist sätt fördela kostnaderna för vägen med så många olika fastighetsägare som deltar i gemensamhetsanläggningen, byggnationen föranleder troligtvis ytterligare deltagare. Man påtalar att en väg mitt inne i en tätort som leder till bostäder, skola, förskola, gym mm borde vara kommunal.

#### Kommentar

Detaljplanen kompletteras med en kommunal gång- och cykelväg (allmän plats med kommunalt huvudmannaskap) genom planområdet och som ansluter till skolan.

Detaljplanen ändras så att gata utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

### *HSB:s Brf Repslagaren, 2017-03-24*

Bostadsrättsföreningen menar att planen inte tar hänsyn till att bevara den gamla parkmiljön. Vidare menar man att högre hus än 4 våningar inte passar in och att det i första hand inte bör tillåtas högre bebyggelse än 4 våningar och i andra hand att de högre husen istället placeras i östra delen av planområdet, vid den tänkta torgytan. Om högre hus ändå placeras enligt planförslaget efterfrågas en skuggutredning.

Vidare påtalar man att Repslagarvägen måste förbättras samt att gång- och cykelväg måste anläggas. Det anses helt nödvändigt att kommunen tar över ansvaret för vägen. Befintlig järnvägsräls väster om planområdet bör avlägsnas och det är viktigt att parkeringsytor inom planområdet täcker behovet.

Man önskar en precisering av vad som ingår i begreppen vård- respektive centrumverksamhet.

#### Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse om skuggor inom området. Kommunen har genomfört en studie på hur skuggorna från de båda punkthusen kommer påverka befintlig bebyggelse inom Brf Repslagaren. Enligt Boverkets skrift Solklart bör bostäder vara utan skugga minst 5 timmar mellan klockan 9 och 17 under vår- och höstdagjämning (20 mars och 22 september). Studien visar att två 30 meter höga punkthus kommer ge 4 timmar skuggfritt på vår- och höstdagjämning. Genom att sänka punkthusen till 26 meters höjd klaras 5 timmar

skuggfritt mellan kl 9 och 17 på vår- och höstdagjämning. Byggrätten för de högsta byggnaderna sänks från 30 meter till 26 meter.

Detaljplanen kompletteras med en kommunal gång- och cykelväg (allmän plats med kommunalt huvudmannaskap) genom planområdet och som ansluter till skolan.

Detaljplanen ändras så att gata utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Användningen vård är en bestämmelse som tillämpas för områden för vårdverksamhet för människor och som bedrivs i för ändamålet särskilda lokaler, t ex en läkarmottagning. Vårdverksamheten kan vara offentlig eller privat. Centrum används för områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

### *Repslagarvägen 4D, 2017-03-20*

De boende anser att samrådshandlingarna borde varit mer kompletta innan samråd, med exempelvis skuggstudie och 3D-visualisering av möjlig byggnation. Bilden på förstasidan i planbeskrivningen är föråldrad och illustrationen visar inte vad en maximalt utnyttjad byggrätt innebär.

Boende på adressen motsätter sig i nuläget att det tillåts 30 m höga hus med placering enligt planförslaget. Samma gäller bebyggelsen om 16 m om den medför skuggning för de boende.

Man uttrycker oro över trafiksituationen på Repslagarvägen och menar att det är en kommunal angelägenhet att den får en god standard med gång- och cykelväg. Viktigt utifrån barnperspektivet och för kvinnor som inte har tillgång till bil i samma utsträckning som män. Alternativt bör planbestämmelser ange standarden.

Trevligt att dammen och vissa träd sparas, kan vara viktigt att spara lite av den tidigare parken som minne av vad området tidigare använts till.

Man efterfrågar en mer styrande plan som t.ex. anger var vägar inom planområdet ska gå och hur stor grad av bebyggelseytorna som får bebyggas.

### **Kommentar**

Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse om skuggor inom området. Kommunen har genomfört en studie på hur skuggorna från de båda punkthusen kommer påverka befintlig bebyggelse inom Brf Repslagaren. Enligt Boverkets skrift Solklart bör bostäder vara utan skugga minst 5 timmar mellan klockan 9 och 17 under vår- och höstdagjämning (20 mars och 22 september). Studien visar att två 30 meter höga punkthus kommer ge 4 timmar skuggfritt på vår- och höstdagjämning. Genom att sänka punkthusen till 26 meters höjd klaras 5 timmar skuggfritt mellan kl 9 och 17 på vår- och höstdagjämning. Byggrätten för de högsta byggnaderna sänks från 30 meter till 26 meter.

Detaljplanen kompletteras med en kommunal gång- och cykelväg (allmän plats med kommunalt huvudmannaskap) genom planområdet och som ansluter till skolan.

Detaljplanen ändras så att gata utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Standard och skötsel kommer efter övertagandet att vara likvärdigt med övriga gator i Vänersborgs tätort.

### *Karl Ericsons Allé 3 F, 2017-03-20*

De boende på adressen oroas över skuggning från de högre husen i planförslaget och anser att en byggnadshöjd på 30 meter inte gagnar boendemiljön i området. En högsta tillåten bygghöjd om 8 meter borde gälla i hela planområdet.

Risken för att en personskada inträffar på Repslagarvägen p.g.a. den ökade trafiken är troligtvis betydande. Redan idag är det mycket och snabb trafik på vägen och ofta ser man fotgängare och promenerande förskoleklasser. Man vill att planen ska innehålla krav på höjd standard där gatan förses med gång- och cykelbana.

Vidare undrar man om inte kvarteret Callan 1 och den nedlagda järnvägen väster om planområdet bör tas med i planen? Upprustning till gång- och cykelväg vore önskvärt.

#### Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse om skuggor inom området. Kommunen har genomfört en studie på hur skuggorna från de båda punkthusen kommer påverka befintlig bebyggelse inom Brf Repslagaren. Enligt Boverkets skrift Solklart bör bostäder vara utan skugga minst 5 timmar mellan klockan 9 och 17 under vår- och höstdagjämning (20 mars och 22 september). Studien visar att två 30 meter höga punkthus kommer ge 4 timmar skuggfritt på vår- och höstdagjämning. Genom att sänka punkthusen till 26 meters höjd klaras 5 timmar skuggfritt mellan kl 9 och 17 på vår- och höstdagjämning. Byggrätten för de högsta byggnaderna sänks från 30 meter till 26 meter.

Detaljplanen kompletteras med en kommunal gång- och cykelväg (allmän plats med kommunalt huvudmannaskap) genom planområdet och som ansluter till skolan.

### *Karl Ericsons Allé 3G, 2017-03-15*

Boende på adressen är inte emot att området bebyggs, men tycker det är oklart vad som kommer kunna tillåtas. T.ex. korresponderar inte illustrationskartan och den formella plankartan helt med varandra, och vad innebär begreppet vård?

Vidare reagerar de boende på punkthusen med tillåten höjd om 30 meter. Finns det stöd för sådan höjd i omgivningen och är de rätt placerade i förhållande till annan bebyggelse?

#### Kommentar

Användningen vård är en bestämmelse som tillämpas för områden för vårdverksamhet för människor och som bedrivs i för ändamålet särskilda lokaler, t ex en läkarmottagning.

Kommunen bedömer att området tål relativt hög bebyggelse både utifrån landskapsbild och kulturmiljö. Att placera de högsta husen i början av området ger en tydlig entré till området samtidigt som det ger positiva effekter för trafiksäkerheten då man kan minimera trafiken på Repslagarvägen.

I skriften **Solklart**, Boverket 1991, anges ett önskat värde på solighet i boendemiljön om minst 5 timmars sol mellan klockan 9.00 – 17.00, vid vår och höstdagjämning. För att klara detta sänks punkthusens högsta tillåtna nockhöjd från 30 till 26 meter.

### *Karl Ericssons Alle 3D, 2017-03-24*

Bostadsrättsinnehavarna motsätter sig att det planeras för två höghus på den plats där den sista parkmiljön inom området finns kvar. De höga husen skulle skugga bostadsrättsföreningen på ett icke acceptabelt sätt.

Vidare anser man att de höga husen kommer störa stadsbilden och bidra till ett rörigt intryck med så blandade höjder på byggnaderna inom området. En möjlighet kan vara att bygga de högsta husen i anslutning till de befintliga högre husen längre bak i parken.

Man påtalar att infrastrukturen, med vägar och parkeringsplatser, inte är anpassad för att klara ett ökat tryck som fler bostäder kommer innebära.

#### Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse om skuggor inom området. Kommunen har genomfört en studie på hur skuggorna från de båda punkthusen kommer påverka befintlig bebyggelse inom Brf Repslagaren. Enligt Boverkets skrift Solklart bör bostäder vara utan skugga minst 5 timmar mellan klockan 9 och 17 under vår- och höstdagjämning (20 mars och 22 september). Studien visar att två 30 meter höga punkthus kommer ge 4 timmar skuggfritt på vår- och höstdagjämning. Genom att sänka punkthusen till 26 meters höjd klaras 5 timmar skuggfritt mellan kl 9 och 17 på vår- och höstdagjämning. Byggrätten för de högsta byggnaderna sänks från 30 meter till 26 meter.

Detaljplanen kompletteras med en kommunal gång- och cykelväg (allmän plats med kommunalt huvudmannaskap) genom planområdet och som ansluter till skolan.

Detaljplanen ändras så att gata utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Standard och skötsel kommer efter övertagandet att vara likvärdigt med övriga gator i Vänersborgs tätort.

Varje fastighetsägare har ansvar för att ordna tillräckligt antal parkeringsplatser för sina fastigheter. I samband med bygglovansökan ska även parkering redovisas.

### *Karl Ericssons Alle 3B, 2017-03-22*

Bostadsrättsinnehavarna menar att det förslag som presenterats helt kommer att förändra närmiljön dels genom skuggning och dels genom att den öppna utsikten blir begränsad. Moderna höghus i parkmiljön med de pampiga gamla regementsbyggnaderna är helt förkastligt ur estetisk synvinkel. Vidare påtalar man att trafiken i området kommer öka avsevärt.

#### Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse om skuggor inom området. Kommunen har genomfört en studie på hur skuggorna från de båda punkthusen kommer påverka befintlig bebyggelse inom Brf Repslagaren. Enligt Boverkets skrift Solklart bör bostäder vara utan skugga minst 5 timmar mellan klockan 9 och 17 under vår- och höstdagjämning (20 mars och 22 september). Studien visar att två 30 meter höga punkthus kommer ge 4 timmar skuggfritt på vår- och höstdagjämning. Genom att sänka punkthusen till 26 meters höjd klaras 5 timmar skuggfritt mellan kl 9 och 17 på vår- och höstdagjämning. Byggrätten för de högsta byggnaderna sänks från 30 meter till 26 meter.

Detaljplanen kompletteras med en kommunal gång- och cykelväg (allmän plats med kommunalt huvudmannaskap) genom planområdet och som ansluter till skolan. Repslagarvägens standard och skötsel bestäms av samfälligheten.

## Karl Ericssons Alle 3C, 2017-03-23

Bostadsrättsinnehavarna anser det anmärkningsvärt att illustrationerna i samrådshandlingen inte är aktuella med hur området är bebyggt idag. Man anser inte att utformning av vägar, trottoarer och parkeringar har tänkts igenom utifrån att det planeras för att många fler invånare ska bo i området. Kommunen måste ta hänsyn till infrastrukturen för att skapa ett fungerande område med skola och barnomsorg i framtiden. Vidare påtalar man att de två punkthusen dels inte passar in i den befintliga miljön med låga hus och dels kommer de ge alltför mycket skugga på befintliga hus och att de istället bör flyttas österut.

### Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse om skuggor inom området. Kommunen har genomfört en studie på hur skuggorna från de båda punkthusen kommer påverka befintlig bebyggelse inom Brf Repslagaren. Enligt Boverkets skrift Solklart bör bostäder vara utan skugga minst 5 timmar mellan klockan 9 och 17 under vår- och höstdagjämning (20 mars och 22 september). Studien visar att två 30 meter höga punkthus kommer ge 4 timmar skuggfritt på vår- och höstdagjämning. Genom att sänka punkthusen till 26 meters höjd klaras 5 timmar skuggfritt mellan kl 9 och 17 på vår- och höstdagjämning. Byggrätten för de högsta byggnaderna sänks från 30 meter till 26 meter.

Detaljplanen kompletteras med en kommunal gång- och cykelväg (allmän plats med kommunalt huvudmannaskap) genom planområdet och som ansluter till skolan.

Detaljplanen ändras så att gata utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Standard och skötsel kommer efter övertagandet att vara likvärdigt med övriga gator i Vänersborgs tätort.

## Ställningstaganden

Detaljplanen kompletteras med en riskanalys som tydligare redovisar järnvägens riskbidrag till planområdet.

Detaljplanen kompletteras med en utredning kring risken för vibrationer från järnvägen.

Detaljplanen kompletteras med en geoteknisk utredning.

Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse om skuggor inom området.

Byggrätten som i samrådet angavs till högsta nockhöjd på 30 meter sänks till högsta nockhöjd på 26 meter för att minska påverkan av skuggor på angränsande bostäder.

Planbeskrivningen kompletteras med de nya riktvärden för buller från trafiken som gäller efter 1 juli 2017.

Planbeskrivningen kompletteras med en text om möjligheterna att använda underjordiska avfallsbehållare.

Planbeskrivningen kompletteras gällande riksintresset för Försvarmaktens stoppområde höga objekt.

Behovsbedömningen kompletteras med att de förhållanden som tidigare rått på platsen inte indikerar på att det bör finnas föroreningar i marken.

Planbeskrivningen ändras gällande miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Planbeskrivningen kompletteras med följande text: Närmaste brandpost finns vid Ängsgatan. I samband med att kommunen anlägger gång- och cykelvägen genom området kommer kommunala ledningar för vatten och avlopp att läggas ner. Vattenledningarna kommer att förses med brandposter enligt Svenskt Vattens rekommendationer VAV P 76 och VAV P 83.

Detaljplanen kompletteras med en kommunal gång- och cykelväg (allmän plats med kommunalt huvudmannaskap) genom planområdet och som ansluter till skolan.

Plankartan kompletteras med en bestämmelse om att gällande riktvärden för buller och vibrationer från trafiken ska klaras.

Punktprickad mark ändras till ”Byggnad får inte uppföras”.

Plankartan kompletteras med ett 4 meter brett u-område för Vattenfalls elledning.

Plankartan kompletteras med en bestämmelse om att trädfällning kräver marklov.

Planbestämmelsen vall/plank ändras till: Bullervall och på densamma ett plank ska uppföras till en höjd av 3-3,5 meter över järnvägsbank. Planket ska utformas så att det inte reflekterar ljud eller inbjuder till klättring.

Plankartan förses med administrativ bestämmelse om att bygglov för ändrad användning inte får ges förrän bullerskydd enligt bestämmelsen ”vall/plank” kommit till stånd.

Kommunen tar över ansvaret för Repslagargatan. Plankartan ändras så att gata och gc-väg utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Planbeskrivningen kompletteras under konsekvenser med att drift och underhåll för kommunens gator kommer att behöva tillföras medel för drift av Repslagarvägen.

## BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anette Klang

Planhandläggare