



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av HOLMÄNGEN1:1, väster om östra vägen, Vänersborgs kommun

Hur samråd och granskning har bedrivits

Samråd med standard förfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 15 december 2017 till och med den 26 januari 2018.

Planhandlingar har sänts till Länsstyrelsen och kommunala lantmäterimyndigheten samt till berörda myndigheter, förvaltningar, organisationer och föreningar. Sakägare, berörda och rättighetshavare enligt fastighetsförteckningen bereds tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget genom särskilt meddelande om samrådet.

Referat och kommentarer

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

Länsstyrelsen, daterat 2018-01-25

Länsstyrelsen anser att planen kan riskera att överprövas av Länsstyrelsen om inte frågor som berör hälsa säkerhet löses på ett tillfredsställande sätt i kommande planarbete. Länsstyrelsen påtalar prövningsgrunder gällande buller, vibrationer, risker, luftkvalitet och geoteknik.

Synpunkter som kan aktualisera prövning

Angående buller menar LST att det behöver tas fram ytterligare förslag för att optimera skärmningen av buller från vägtrafiken och järnvägen. Om byggnadernas placering inte specificeras behöver det finnas planbestämmelser som reglerar vilka bullernivåer som ska uppnås för byggnaders fasader och för skolgården.

För att detaljplanen ska kunna sägas vara lämplig för skoländamål ska Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgårdar klaras.

Länsstyrelsen efterfrågar en bedömning av hur industribuller från industriområdet i sydost kommer att påverka planerad exploatering och om eventuella åtgärder krävs.

Länsstyrelsen önskar förtydligande kring hur kommunen har kommit fram till den föreslagna höjden på planerat bullerplank.

En bedömning behöver göras om föreslagen exploatering kan påverkas av vibrationer från järnvägen.

Angående risker ifrågasätter Länsstyrelsen att godstrafiken på Älvsborgsbanan skulle komma att upphöra, vilket anges i riskanalysen. Länsstyrelsen påpekar att det ska vara möjligt att transportera farligt gods på alla järnvägsbanor.

Länsstyrelsen påpekar att riskanalysen har utgått från en föreslagen placering av en skolbyggnad medan detaljplanen tillåter verksamheter i stora delar av planområdet. Länsstyrelsen förutsätter att de avstånd som legat till grund för beräkningar av personintensitet och konsekvensberäkningar kommer att hållas.

Länsstyrelsen önskar att det framgår av planbestämmelserna att föreslaget plank längs med Älvsborgsbanan ska vara tätt och att åtgärden är viktig ur både buller- och risksynpunkt.

Planbeskrivningen behöver kompletteras med ett resonemang om Östra vägens eventuella påverkan på luftkvaliteten på den föreslagna skolgården.

Planbeskrivningen bör kompletteras med en kartering och dokumentation av berg i dagen och eventuella block i terrängen samt en bedömning av berg- och blockstabiliteten.

Råd enligt PBL och MB

Bygglov får inte lämnas för kvartersmark innan avtal om GC-tunnel under Älvsborgsbanan är undertecknat. Avtalet bör vara tecknat innan planen antas. Information om avtalet ska framgå av planens genomförande.

Länsstyrelsen rekommenderar med tanke på risker från transporter med farligt gods att det finns minst en utrymningsväg vänd bort från Östra vägen samt att utformningen av området närmast vägen inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Länsstyrelsen bekräftar att de lokala miljömålen, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta beskrivs översiktligt, vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Länsstyrelsen upplyser om att de beskrivna åkerholmarna är biotopskyddade och att dispens krävs för att ta bort dem. I första hand bör de dock bevaras. Dispens söks hos Länsstyrelsen i god tid före granskningskedet av planen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Kommentar

Buller

Bulleravskärmning mot Östra vägen krävs ej om skolbyggnaden avskärmar skolgården mot nordost men det finns bygggrätt som möjliggör en sådan lösning. Längs järnvägen krävs bulleravskärmning för att uppnå en bra ljudmiljö på skolgården. Den skärmen regleras därför med planbestämmelse. Förslag på bullerskärmens höjd har tagits fram utifrån bullerberäkningarna som en del av arbetet med bullerutredningen. Planbestämmelsen ändras så att det framgår att skärmen ska vara tät. Som komplement införs även en bestämmelse om bullerriktvärden på 50 och 55

dBA för skolgård in på plankartan. Det finns inga riktvärden att utgå från när det gäller bullernivåer på fasad för skolbyggnader eller verksamhetsbyggnader så det är därmed inte rimligt att reglera den typen av bullernivåer i detaljplanen.

I planområdets närhet finns inga verksamheter som ger upphov till störande industribuller. I vilken mån framtida verksamheter i området får ge upphov till buller regleras av vilka miljötillstånd som ges. Planbeskrivningen kompletteras angående buller.

Vibrationer

Det finns inga gällande riktlinjer som klargör nivåer för vibrationer vid skola. Trafikverket använder dock 0,4 mm/s som riktmärke för vibrationer i bostäder nattetid. I anslutning till järnvägen har vibrationerna tidigare utretts i samband med planarbetet för Niklasberg 14 strax väster om Holmängen 1:1. Resultatet av utredningen var att vid mätning vid tre punkter, mindre än 10 meter från spåren, så uppkom ett enstaka värde över 0,2 mm/s. Byggrätten för detaljplanen Holmängen 1:1 ligger så pass långt från järnvägen att det inte finns skäl att anta att järnvägen ger upphov till vibrationer som skulle skapa olägenheter för de ändamål som planeras. Den känsligaste markanvändningen ur vibrationssynpunkt är bostäder, vilket inte medges inom planområdet. Planbeskrivningen kompletteras angående vibrationer.

Risk

Noteras att farligt gods ska kunna transporteras även i framtiden. Riskutredningen är gjord utifrån risksynpunkt att "worst case scenario" med 8 gods-tåg per dygn, vilket innebär att 2920 st godsvagnar skulle transportera farligt gods förbi området år 2030. Planbeskrivningen förtydligas med detta.

Riskutredningen har utgått från föreslagen placering av byggnad, men kan även användas för att bedöma risksituationen för hela byggrätten och visar låg samhällsrisk och individrisk även på kortare avstånd till järnvägen.

Utrymningsväg bort från Östra vägen och att området närmst Östra vägen inte uppmuntrar till stadigvarande vistelser är önskvärt men det finns inte skäl till planbestämmelse. Planbeskrivningen kompletteras angående riskutredningen.

Luft

Luft i väst mätningar och karteringar visar på att värdena på platsen understiger miljö kvalitetsnormen för utsläpp i luften. Planbeskrivningen kompletteras angående miljö kvalitetsnormer för luft.

Geoteknik

Bergets överyta är näst intill horisontell. Det förekommer därmed ingen risk för sönderfall eller bergras inom området. Planbeskrivningen kompletteras.

Genomförande

Planbeskrivningen kompletteras med information om avtal angående GC-tunneln.

Dispensansökan för ingrepp i biotoper har godkänts av Länsstyrelsen före detaljplanens granskningskede.

Försvarmakten, daterat 2018-01-05

Inget att erinra

Statens geotekniska institut, daterat 2018-01-18

SGI delar bedömningen av områdets stabilitet utifrån översänt geotekniskt PM.

SGI anser att planbeskrivningen ska kompletteras med en kartering och dokumentation av berg i dagen och eventuella block i terrängen samt en bedömning av berg- och blockstabiliteten.

SGI uppmärksammar att enligt PBL ska markens lämplighet med avseende på säkerhet mot ras och skred samt erosion klarläggas i planskedet.

Kommentar

Se kommentar till Länsstyrelsen ovan.

Trafikverket, daterat 2018-01-12

Bullerplank får inte placeras inom Trafikverkets fastighet. Kostnaderna för bullerplank svarar kommunen för. Trafikverket tillämpar riktvärde för miljö kvalitet för vibrationer som innebär att 0,4 mm/s i bostäder nattetid inte bör överskridas.

Farligt gods ska kunna transporteras på Älvsborgsbanan, vilket ska tas hänsyn till vid exploateringen. Eventuella skydd ska inte placeras på Trafikverkets fastighet.

Gällande ny gång- och cykeltunnel ska ett nytt avtal tecknas för projektering, bygghandling och produktion när det pågående arbetet med anläggningsspecifika krav för järnväg är klar. Bygglov får inte lämnas på kvartersmark innan avtalet om GC-tunneln är undertecknat.

Kommentar

Se kommentar till Länsstyrelsen ovan.

Västtrafik, daterat 2018-01-19

Positivt att utbyggnaden sker i anslutning till befintlig kollektivtrafik.

Lantmäterimyndigheten, daterat 2018-01-24

Det går en befintlig ledningsrätt genom området. För att ge möjlighet att kunna flytta ledningen skulle man kunna lägga in ett u-område i den prickmark som finns i gränsen mot Niklasberg 1 och 9.

Bestämmelse e1 kan leda till att byggrätten oönskat varierar beroende på hur man bildar fastigheter. En ny formulering föreslås.

Planbeskrivningen bör kompletteras med att även befintlig plan 517 berörs.

Kommentar

Plankarta och planbeskrivning har justerats så att en ny dragning av ledningen blir möjlig. Ledningsägaren har kontaktats inför granskningen av detaljplanen. Byggrättens reglering med byggnadsarea på 50 procent av fastighetsarean ger flexibilitet vid delning i flera fastigheter och säkerställer att exploateringsgraden inte blir orimligt hög. Information om berörd plan 517 kompletteras.

Barn- och utbildningsnämnden, daterat 2018-01-22

Nämnden ställer sig positiva till planförslaget. Placeringen bedöms vara mycket lämplig för skola och planen medger tillräckliga ytor för en skola med 500 elever. Planförslaget medger även att goda och säkra kommunikationer anordnas vilket är av största vikt vid en skola för årskurs F-6.

Kultur- och fritidsnämnden, daterat 2018-01-29

Nämnden ställer sig positiv till planförslaget.

Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2018-01-05

Plankartan saknar skalstock och norrpil.

Uppmärksammar konflikten mellan ledningsrätt för befintlig fjärrvärmeledning och illustrerad ny skolbyggnad.

VA-anslutning kan endast ske från huvudledningen som går parallellt med järnvägen. Anslutningen kan med fördel samförläggas med den nya GC-vägen från Repslagarevägen.

En dagvattenlösning bör presenteras.

GC-vägarna bör helst inte anges på plankartan utan bara på illustrationen för att inte låsa sig i läget.

Kommentar

Plankartan kompletteras med skalstock och norrpil.

Angående ledningsrätt för fjärrvärme, se svar till Lantmäterimyndigheten.

Planhandlingarna kompletteras angående VA-anslutning, dagvatten och gång- och cykelväg.

Detaljplanens genomförande ska följa riktlinjerna för dagvattenhantering genom lokalt omhändertagande, flödesutjämning och avledning. Planbeskrivningen kompletteras. Ytterligare utredning sker vid planens genomförande.

Plankartan har reviderats för att ge en mer flexibel dragning av gång- och cykelvägar.

Miljö- och hälsoskyddsämnden, daterat 2018-01-26

Nämnden anser att riktvärdena för trafikbuller ska klaras dagtid (jämfört med per dygn) varför bullerutredningen bör kompletteras med beräkningar för detta.

Om utformningen av skolan ändras från den som bullerutredningen är baserad på bör nya beräkningar tas fram. Skolgården måste klara Naturvårdsverkets riktvärden för buller, vilket bör säkras genom planbestämmelser om så är möjligt. Om skärmar krävs mot Östra vägen är det viktigt att beräkningarna tar hänsyn till den öppning som blir vid infarten till skolan.

Plankartan bör reglera att avgränsande vegetation mellan järnvägen och skolan, som har en bullerdämpande effekt, bevaras.

Konsekvenserna av föreslaget bullerplank för boende på andra sidan järnvägen måste utredas, så att inte ljudet studsar mot bullerskärmen och ger förhöjda bullernivåer vid bostadshusen.

Det är viktigt att buller och olycksrisk i samband med transporter till skola blir ordentligt belysta för att garantera barnen säkra skolvägar och en hälsosam miljö. En sänkning av hastigheten utmed Östra vägen kan bidra till minskat trafikbuller och även olycksrisker.

För att säkerställa en tillräckligt stor friyta för skolgård rekommenderar Boverket att ange högsta bruttoarea för byggnader. Eftersom elevantalet kan förändras under tiden detaljplanen tas fram vore det bra om planen medger utökad byggrätt samt att friytan är väl tilltagen.

Befintlig vegetation och terräng på tomten bör bevaras och regleras i planbestämmelser. En sådan detaljerad reglering måste motiveras genom att man i planen anger ett tydligt syfte som exempelvis pedagogisk verksamhet osv.

Kommunens policy för dagvattenhantering behöver tillämpas i det fortsatta planarbetet. En dagvattenutredning behöver utföras.

Planområdet har naturvärden med biotopskyddade åkerholmar och smådiken. Genom planområdet sträcker sig ett sammanhängande skogsområde som berör natur- och kvartersmark. Skogen ingår i ett grönt stråk som binder samman olika delar av Vänersborg, vilket bör bevaras i så hög utsträckning som möjligt. Flera av träden har

stora kronor och bör mätas in och förses med bestämmelse om marklov för fällning. Här finns även en ask vars naturvärden motiverar att den skyddas genom fällningsförbud. Om det inte är möjligt att bevara naturvärdena bör det framgå av planbeskrivningen vilka argument som finns för att ta bort dem.

Områdets ekosystemtjänster bör tydliggöras och redovisas i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen kan lyfta att valet av byggnadsmaterial i skolan kan bidra till Vänersborgs mål om att minimera hälsofarliga kemikalier i skolmiljön.

Kommentar

Buller

Eftersom Naturvårdsverkets riktvärden utgår från dygnsekvivalent bullervärde har bullerutredningen baserats på den typen av värden. Vegetationen bedöms inte ge bullerdämpande effekt och bör därmed inte regleras i detaljplanen. Bullerplanket ska ha en absorberande effekt och inte göra så att buller studsar. Planbeskrivningen förtydligas. I övrigt se svar till Länsstyrelsen.

Barnperspektiv

Som en del av både gällande och föreslagen detaljplan etableras ett välutformat vägnät med gång-och cykelbanor som på ett tryggt sätt förbinder skoltomten med omkringliggande områden.

Naturvärden

Bevarande av natur inom kvartersmark regleras inte i detaljplanen. Pedagogiska kvaliteter i skolans och skolgårdens utformning hanteras av byggherren och bygglovsprocessen. De delar av naturmarken som ligger inom kvartersmark kommer därmed inte att skyddas eftersom det begränsar möjligheterna att använda marken till skola eller verksamheter. Detaljplanen har stora ytor avsedda för natur där kommunen även i framtiden ska sköta marken och skydda träden i den mån det är lämpligt. Samråd om särskilt skyddsvärda träd sker inom ramen för granskningen av detaljplanen.

Ekosystemtjänster

Detaljplanearbetet har inte möjlighet att närmare behandla områdets ekosystemtjänster. Arbetet kring ekosystemtjänster får initialt ske i kommunens övergripande visions- och strategiarbete samt vid genomförandet av allmän platsmark och kvartersmark.

Dagvatten

Se kommentar till Samhällsbyggnadsförvaltningen ovan.

Hälsofarliga kemikalier

Planbeskrivningen kompletteras angående Vänersborgs mål om hälsofarliga kemikalier.

Kommunstyrelsen, daterat 2018-02-07

Kommunstyrelse anser att markanvändningsbestämmelserna "GÅNG" och "CYKEL" bör slås samman till en bestämmelse eftersom aktuellt område är avsett för gång- och cykeltrafik samt att trafikområden inom allmän platsmark bör färgläggas med ljusgrå färg istället för med vit.

Kommentar

Plankarta och planbeskrivning justeras enligt synpunkterna.

Vattenfall eldistribution, daterat 2018-01-19

Vattenfall har ett väl utbyggt elnät i området med en nätstation placerad vid Kilgatans norra vändplan. Stationen ligger väl till för att klara elmatningen till den planerade skolan.

De elnätansläggningar som finns inom planområdet kommer vara placerade inom område för NATUR och GC-väg.

Kommentar

Noteras.

Trollhättan Energi, daterat 2017-12-14

Inget att erinra.

Vattenfall värme, daterat 2018-01-29

En befintlig fjärrvärmeledning ligger där den tilltänkta skolbyggnaden är illustrerad.

Kommentar

Angående fjärrvärmeledningen anges ett u-område i planområdets norra del för att möjliggöra en ny dragning av ledningen.

Privatperson, daterat 2018-01-02

Ställer frågan om tomten för gamla Östra Skolan skulle kunna vara tänkbar för skolutbyggnad istället

Kommentar

Tomten är tyvärr alldeles för liten för att kunna rymma upp till en 3-parallellig skola för klasser F-6.

Ställningstaganden

- Planbeskrivningen kompletteras angående trafik- och industribuller. Planbestämmelser om tät skärm samt planbestämmelse om bullerriktvärden 50 och 55 dBA vid skolgård läggs till på plankartan.
- Planbeskrivningen kompletteras angående vibrationer från järnvägen.
- Planbeskrivningen kompletteras angående riskutredningens slutsatser och önskvärd utrymningsväg bort från Östra vägen samt utformning som ej uppmanar till stadigvarande vistelser utmed Östra vägen.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om avtal angående GC-tunneln.
- Dispensansökan för ingrepp i biotoper har hanterats inför granskningen av detaljplanen.
- Planbeskrivningen kompletteras angående risk för sönderfall eller bergras inom området.
- Plankarta och planbeskrivning har justeras så att ett ny dragning av fjärrvärmeledning blir möjlig.
- Plankartan kompletteras med skalstock och norrpil.
- Planbestämmelserna gång- och cykelväg samt väg justeras på plankartan.
- Planhandlingarna kompletteras angående VA-anslutning och dagvatten.
- Samråd om särskilt skyddsvärda träd sker inom ramen för granskningen av detaljplanen.
- Vänersborgs mål om att minimera hälsofarliga kemikalier i skolmiljön beskrivs i planbeskrivningen.

Den fortsatta planprocessen

Byggnadsförvaltningen godkänner upprättad samrådsredogörelse och beslutar att förslag till detaljplan ska ställas ut för granskning.

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Matti Lagerblad

Planarkitekt