



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för **Del av Kv Haren, Vänersborgs kommun**

Hur samråd och granskning har bedrivits

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap 7 § plan- och bygglagen har skett från och med den 5 augusti till och med den 5 september 2016.

Samrådet annonserades i Vänersborgaren den 10 augusti 2016.

Granskning med standardförfarande enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen har skett från och med den 25 november till och med den 20 december 2016.

Planhandlingar har sänts till Länsstyrelsen, Kommunala lantmäterimyndigheten, Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, Trafikverket, Skanova, Trollhättans Energi AB, Vattenfall Eldistribution AB, Vattenfall AB Värme Norden, Västrafik, Posten, Kommunstyrelseförvaltningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen, Socialförvaltningen, Barn- och utbildningsförvaltningen, Kultur- och fritidsförvaltningen, Försvarsmakten, Trollhättan Vänersborgs flygplats, sakägare och rättighetshavare enligt fastighetsförteckningen, samt hyresgäster på Belfragegatan 7A-7P.

Referat och kommentarer

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

Länsstyrelsen, daterat 2016-12-19

Länsstyrelsen har kvarstående synpunkter avseende buller, som behöver tillgodoses för att planen inte ska komma att prövas vid ett antagande.

Länsstyrelsen anser att en planbestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en "tyst" sida införs för att säkerställa en planlösning i enlighet med förutsättningarna i bullerutredningen. För att klara riktvärdena för uteplats krävs att en gemensam takterrass anordnas på respektive byggnad. Länsstyrelsen anser att anordnandet av takterrass ska säkerställas genom planbestämmelse på plankartan.

Beträffande farligt gods har kommunen tillgodosett Länsstyrelsens synpunkter från samrådet. Den täta barriären behöver säkerställas oavsett om det planerade garageplanet i ett halvplan byggs eller inte.

När det gäller förekomsten av markföroreningar behöver även mer detaljerade utredningar genomföras under planprocessen, utöver de översiktliga som har gjorts. Det behöver således klarläggas vilka eventuella åtgärder som är nödvändiga för det planerade bostadsändamålet.

Kommentar

En planbestämmelse införs att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 inte överskrids vid fasaden.

En planbestämmelse införs om att en takterrass ska anordnas i respektive punkthus.

Den täta barriären mot Edsgatan med en höjd om minst 1,5 meter har säkerställts genom en planbestämmelse om skydd mot störning.

Markföroreningarna har utretts vidare med anledning av en viss förhöjning av föroreningar av bly, barium, arsenik och PAH. Platsspecifika riktvärden har tagits fram för området där risken för de boende har bedömts utifrån hur området ska användas. Någon omfattande odling bedöms inte förekomma på fastigheten då den ska användas för bostadsbyggnader. Utifrån de platsspecifika riktvärden som tagits fram har det inte bedömts som att området behöver saneras. En del av området går in i angränsande fastighet. Denna del har inte undersökts med avseende på föroreningar. Enligt flygbilder har den delen av fastigheten sett ungefär likadan ut från 50-talet fram till nutid och risken för föroreningar bör vara liten i denna del.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att området inte behöver saneras. De massor som grävs upp från de förorenade marklagren får däremot inte återanvändas inom fastigheten. Eftersom marken är förorenad är schaktningsarbeten anmälningspliktiga till miljö- och hälsoskyddsnämnden. Av plankartan framgår att schaktningsarbeten ska anmälas till tillsynsmyndigheten enligt "Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd" innan schaktningsarbeten påbörjas.

Statens geotekniska institut (SGI), daterat 2016-12-15

SGI instämmer i bedömningen att det finns inga förutsättningar för stabilitetsproblem i eller utanför planområdet. Ur geoteknisk säkerhetssynvinkel har SGI inga invändningar mot plangenomförandet. Planbeskrivningen bör dock kompletteras med en sammanställning av de geologiska förhållandena.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av de geologiska förhållandena.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, daterat 2016-12-05

Parkeringarna mot huset (7 st) bör ingå i kvartersmarken och utgöra besöks- och handikapp parkeringar.

Kommentar

Kvartersmarken utvidgas något för att inrymma parkeringarna i anslutning till punkthusen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2016-12-19

Anser att planen tar begränsad hänsyn till barn och unga genom att det t.ex. saknas gemensamma mötesplatser för barn i olika åldrar. Tillgången till gröna ytor för rekreation och spontanlek är låg.

Det behöver fastställas att skuggningen från höghusen inte innebär en olägenhet enligt Miljöbalken eller Plan- och bygglagen.

Preciserad formulering avseende markföroreningar: "Schaktningsarbeten ska anmälas till miljö- och hälsoskyddsnämnden innan schaktningsarbetet påbörjas.

Bedömer att det krävs rening av dagvatten från parkeringsytan, innan det avleds till Vassbotten.

De två trädraderna i planområdets norra och västra del som omfattas av biotopskydd bör omfattas av marklov som bör gälla inom ett avstånd på 15 gånger trädets stamdiameter.

Bedömningen av planens påverkan ska göras på vattenförekomsten Vassbotten.

Kommentar

Tillgången till olika typer av grönområden, rekreationsområden, lek, sportaktiveter och liknande beskrivs i planen. Byggnadsförvaltningen anser att barnperspektivet har beaktats på ett brett sätt både i den lilla skalan i och i direkt anslutning till planområdet liksom i ett större geografiskt perspektiv. I det pågående arbetet med fördjupad översiktsplan för Vänersborgs tätort kommer de strukturella frågorna kring t.ex. grön- och rekreationsområden att behandlas.

Med utgångspunkt från den redovisning som finns avseende skuggning/solinstrålning mot omgivande bebyggelse konstateras att omgivningspåverkan är av relativt marginell betydelse. Det är ett fåtal bostäder som under mycket begränsad tid av året och dygnet blir påverkade av den nya bebyggelsen. Dessutom blir skillnaden i påverkan beroende på hushöjder i intervallet 8 till 14 våningar inte särskilt stor. Den lägre byggrätten på 8 våningar har placerats i den norra delen av planområdet för att minimera påverkan på befintlig bebyggelse vid Belfragegatan. Båda punkthusen har också placerats så långt västerut som möjligt för att minska påverkan på omgivningen.

Formuleringen om schaktningsarbeten justeras.

Genomförandet av planen medför att antalet markparkeringar och därmed antalet uppställda bilar på utomhusparkeringen minskar. Detaljplanen medför således inte att dagvattnet blir mer förorenat jämfört med nuvarande förhållanden. Det är inte motiverat att inom ramen för detaljplanen och till följd av dess konsekvenser reglera en ökad grad av rening av dagvattnet.

Plankartan kompletteras med bestämmelse om att marklov krävs för fällning av de aktuella träden.

Bedömningen av planens påverkan ändras till Vattenförekomsten Vassbotten.

Barn- och utbildningsnämnden, daterat 2016-12-16

Inget att erinra.

Kultur- och fritidsförvaltningen, 2016-12-16

Inget att erinra under förutsättning att en central ersättningslokal skapas för Ungdomshuset.

Kommentar

Viktig synpunkt, varför en dialog behöver föras mellan fastighetsägaren och verksamhetsutövaren om och när det blir aktuellt att göra om lokalerna till bostäder. Frågan kan inte hanteras inom ramen för den formella detaljplanen.

Socialförvaltningen, daterat 2016-11-29

Socialförvaltningens synpunkter under samrådet har hörsammats.

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (NÄRF), daterat 2016-12-20

NÄRF anser att en vidare riskanalys bör göras mot bakgrund av att det finns flera typer av verksamheter som hanterar tillståndspliktig mängd brandfarlig eller explosiv vara som troligtvis kan använda Edsvägen till viss del för varutransporter.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med en riskvärdering avseende transporter med farligt gods på Edsvägen och järnvägen. Denna riskvärdering visar att risknivån är mycket låg med avseende på sannolikhet och därför har ett konsekvensbaserat resonemang förts i detaljplanen. Den sammanfattande slutsatsen är att någon riskutredning inte är motiverad med hänsyn till omständigheterna sammantaget på platsen samt planens utformning med avseende på riskfaktorerna. Byggnadsförvaltningen anser att frågan har fått en tillräcklig genomlysning. Länsstyrelsen, som är

tillsynsmyndighet i planfrågor med koppling till hälsa och säkerhet, bedömer att säkerhetsaspekterna har tillgodosetts på ett acceptabelt sätt.

Lantmäterimyndigheten i Vänersborgs kommun, daterat 2016-12-12

Användningsgränsen norr om Externatet bör rätas ut för att bilda en lämpligare fastighetsgräns.

Ansvarat gällande gc-vägen som är utlagd som ett x-område bör förtydligas. Kommunen är skyldig att lösa in x-område med nyttjanderätt eller annan särskild rätt enligt 14 kap 18 § PBL. Kommunen ska ansvara för områden som ska användas för allmän trafik som upplåtits till kommunen med nyttjanderätt eller annan särskild rätt enligt 2 § lag med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning.

Denna text bör läggas till under fastighetsbildning:

”För att allmänheten ska ha tillgång till gc-vägen krävs att kommunen säkerställer den rätten genom nyttjanderätt, servitut eller förvärv av marken. Kommunen ansvarar för att ansökan lämnas in till lantmäterimyndigheten”.

Kommentar

En översyn av användningsgränsen norr om Externatet görs för att få en lämplig avvägning mot eventuella andra intressen.

När det gäller säkerställandet av allmänhetens tillgång till gc-vägen kommer ett avtal att tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren om gc-vägens standard och underhåll. Genomförandebeskrivningen kompletteras med information om ansvarsfrågan om gc-vägen.

Belfragegatan 4C, daterat 2016-11-29

Vi är i grunden positiva till att området kompletteras och förtätas samt att grönska som försvinner kommer att ersättas av nyplanteringar av träd och buskar, vilket betyder mycket för oss. Det är också bra att en ny placering för återvinningsstationen undersöks.

Vi är dock fortsatt kritiska till byggnadshöjden som kommer att ge, i våra ögon, ett negativt avtryck i hela stadsbilden och i hög grad påverka oss som bor i dess omedelbara närhet.

Kommentar

Planområdet är centralt beläget i Vänersborg med närhet till resecentrum, stadskärnan och offentlig och kommersiell service. Planområdet ligger söder om rutnätsstaden och riksintresset för kulturmiljövård. Bostadsbehovet är stort i Vänersborg och det är angeläget att utnyttja de kompletterings- och förtätningmöjligheter som finns så effektivt som möjligt.

Byggnadsförvaltningen anser att området kan tåla en stadsmässig bebyggelse i den skala som föreslås. Ambitionen har varit att få så bra avvägning som möjligt mellan grönska, parkering, omgivningspåverkan och bostäder. Kompletterande skuggstudier har utförts och redovisas i

planbeskrivningen. Dessa visar att påverkan på närliggande bebyggelse blir mycket marginell och begränsad i tid. Den lägre byggnaden på 30 meter har placerats så att avståndet till bostadsbebyggelsen på Belfragegatan är ca 75 meter. Den högre byggnaden på maximalt 45 meter kommer ytterligare ca 10 meter längre bort. Kommunens sammanvägda bedömning är att det allmänna intresset av att få till stånd bostadsbebyggelse i centralt läge med olika upplåtelseformer (även om detaljplanen inte kan reglera upplåtelseform är avsikten att Vänersborgsbostäder som är den nuvarande fastighetsägaren till Haren 8 ska bygga hyresrätter i det södra punkthuset) är mycket tungt vägande i avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen. Planens omgivningspåverkan är sammantaget av mycket begränsad betydelse och kan inte anses innebära en sådan betydande eller kvalificerad olägenhet att planen inte skulle kunna accepteras. Kommunen bedömer således att de allmänna och enskilda intressena har fått en rimlig avvägning.

Belfragegatan 4D, daterat 2016-12-20

Husen är höga. Grönnska i området – hur tas den tillvara? Trafikmängden ökar på Belfragegatan. Skuggning, ytterligare förklaring behövs.

Kommentar

Planområdet är centralt beläget i Vänersborg med närhet till resecentrum, stadskärnan och offentlig och kommersiell service. Planområdet ligger söder om rutnätsstaden och riksintresset för kulturmiljövård. Bostadsbehovet är stort i Vänersborg och det är angeläget att utnyttja de kompletterings- och förtätningmöjligheter som finns så effektivt som möjligt.

Byggnadsförvaltningen anser att området kan tåla en stadsmässig bebyggelse i den skala som föreslås. Ambitionen har varit att få så bra avvägning som möjligt mellan grönnska, parkering, omgivningspåverkan och bostäder. Ett arbete har påbörjats inom kommunen för att se över trafikflödena generellt med tanke på att flertal byggplaner finns kring Vänerparken. Kompletterande skuggstudier har utförts och redovisas i planbeskrivningen. Dessa visar att påverkan på närliggande bebyggelse blir mycket marginell och begränsad i tid. Den lägre byggnaden på 30 meter har placerats så att avståndet till bostadsbebyggelsen på Belfragegatan är ca 75 meter. Den högre byggnaden på maximalt 45 meter kommer ytterligare ca 10 meter längre bort. Kommunens sammanvägda bedömning är att det allmänna intresset av att få till stånd bostadsbebyggelse i centralt läge med olika upplåtelseformer (även om detaljplanen inte kan reglera upplåtelseform är avsikten att Vänersborgsbostäder som är den nuvarande fastighetsägaren till Haren 8 ska bygga hyresrätter i det södra punkthuset) är mycket tungt vägande i avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen. Planens omgivningspåverkan är sammantaget av mycket begränsad betydelse och kan inte anses innebära en sådan betydande eller kvalificerad olägenhet att planen inte skulle kunna accepteras. Kommunen bedömer således att de allmänna och enskilda intressena har fått en rimlig avvägning.

Ställningstaganden

- ✓ En planbestämmelse införs att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 inte överskrids vid fasaden.
- ✓ En planbestämmelse införs om att en takterrass ska anordnas i respektive punkthus.
- ✓ Kvartersmarken utökas något för att införliva besöks- och handikapp parkeringar i anslutning till punkthusen.
- ✓ Formuleringen om schaktningsarbeten justeras.
- ✓ Marklov införs för fällning av träd i den norra och västra delen av planområdet

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Matti Lagerblad

Planarkitekt