



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR GRÄVLINGEN 28, VÄNERSBORGS KOMMUN

Hur samrådet har bedrivits

Samråd med standardförfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 20 maj till och med den 30 juni 2021.

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 samråd.

Samråd om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Inkomna synpunkter

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

Nedanstående har inkommit med yttrande under samrådet:	
Länsstyrelsen	Trollhättans Energi AB
Kommunala lantmäterimyndigheten	Skanova AB
Statens Geotekniska Institut	Vattenfall Eldistribution AB
Trafikverket	Kommunstyrelsen
Västrafik	Miljö- och hälsa, Miljö- och byggnadsförvaltningen
Förvaltningen för kulturutveckling	Samhällsbyggnadsnämnden
Polismyndigheten Väst	Barn- och utbildningsnämnden
Norra Älvsborgs räddningstjänstförbund	Kultur- och fritidsförvaltningen
Trollhättan-Vänersborgs Flygplats	Socialnämnden
PostNord	Granne 1
	Granne 2

Länsstyrelsen, daterat 2021-06-29

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen vill utveckla kvarteret med olika verksamheter och instämmer i att området fyller en viktig funktion i stadsmiljön. Länsstyrelsen bedömer att komplettering av bebyggelse är möjlig men hur detta ska göras i förhållande till störningar från trafik och järnvägen samt anpassning till kringliggande bebyggelse behöver studeras vidare.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Synpunkter som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet, risken för översvämning eller riksintresse måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Riksintresse för kommunikationer

Planområdet angränsar i norr till Älvsborgsbanan där Trafikverket är förvaltare och sakägare. Älvsborgsbanan utgör riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 §. Banan är även omledningsbana för transport av farligt gods. Föreslagen byggnation får under inga omständigheter riskera att påverka järnvägsanläggningen negativt, i form av sättningar eller försämrade markstabilitet. Vid val av grundläggningsmetod är det viktigt att hänsyn tas till järnvägsanläggningen. Se Trafikverkets yttrande (dnr TRV 2021/61995, daterat 2021-06-15).

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Kommunen har utifrån genomförd riskutredning landat i ett antal åtgärder som finns beskrivna i planbeskrivningen. På plankartan finns bestämmelser kring ventilation, placering av huvudentré samt utformning av fasad. Då planen är flexibel när det gäller markanvändning anser Länsstyrelsen dock att samtliga åtgärder som föreslås i riskutredningen ska arbetas in som planbestämmelser. Det innebär att även möjlighet till utrymning bort från riskkällan (Älvsborgsbanan) bör införas som bestämmelse. Enligt tabell 2 gäller denna åtgärd endast för vissa verksamheter och på vissa avstånd. Länsstyrelsens bedömning är att åtgärden är relativt enkel att uppfylla och att den bör gälla oavsett verksamhet och avstånd.

Förorenad mark

Länsstyrelsen bedömer att markundersökningar har utförts i rimlig omfattning. För att säkerställa åtgärd finns bestämmelsen a2. Bestämmelsen gäller dock inte på prickmark. Kommunen behöver beskriva hur de avser att använda marken som ligger utanför område där sanering säkerställs med villkor a2. Kommunen behöver visa att marken är lämplig för den planerade användningen, exempelvis för att skydda barn mot påverkan av markföroreningar.

Till grund för kommunens ställningstagande bör det ligga en riskbedömning. Punkten 21W05 ligger i eller nära område med prickmark. För provtagningspunkten anges analysvärden som ligger över känslig markanvändning för bly och PAH vid djupet 0,3 - 1 meter under markytan.

Luftföroreningar

Det finns ett krematorium ca 130 meter väster om planområdet. Krematorier har bland annat utsläpp av svavel, kvicksilver och partiklar av kväveoxider. Kommunen behöver undersöka och redogöra för vilken påverkan från krematoriet som kan förväntas vid bostäder inom planområdet ur hälsosynpunkt.

Ventilation

Länsstyrelsen bedömer att planbestämmelse m1 är otydligt uttryckt. Det ska framgå tydligt att tilluft inte ska tas från fasad som vetter mot Älvsborgsbanan och Edsvägen. Edsvägen är relativt högt trafikerad och det kan vara motiverat med bestämmelse om att tilluft inte får tas från den sidan.

Skyfall

Kommunen skriver att planområdet i sig inte kommer att påverkas negativt av ett skyfall i så pass stor utsträckning att det kommer skada eller orsaka skada för ny bebyggelse. Det står dock att det är viktigt att avrinning och fördröjning sker inom planområdet för att inte järnvägen ska påverkas negativt. Kommunen behöver specificera vad som behöver göras för att undvika påverkan på järnvägen. Åtgärder som bedöms nödvändiga ska så långt som möjligt arbetas in på plankartan. Planbeskrivningen ska tydligt redovisa att hantering av dagvatten och skyfall sker på ett sådant sätt att järnvägen inte påverkas negativt.

Råd enligt PBL och MB

Avstånd till järnväg

Kommunen har tagit fram en riskutredning som motiverar att placering av bostäder, kontor och vårdlokaler på ett avstånd av 25 meter från närmaste spårmitt är acceptabelt. Dock anser Länsstyrelsen att bostäder och vårdlokaler bör undvikas att placeras inom 30 meter, vilket är Länsstyrelsens normala riktlinje. Enligt Trafikverket bör parkering inte finnas inom 15 meter från närmaste spårmitt på grund av risk för gnistbildning från kontaktledning som skulle kunna leda till skada på parkerade fordon. Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkter. Se Trafikverkets yttrande (dnr TRV 2021/61995, daterat 2021-06-15).

Naturmiljö

De två träden längst till höger i allén som markerats på sidan 14 i planbeskrivningen omfattas av det generella biotopskyddet då de ingår i den befintliga allén. I ansökan om dispens för det generella biotopskyddet bör dessa ingå vid utformning av kompensationsåtgärder. Kompensationen ska motsvara storlek och egenskaper för den biotop som går förlorad samt att den nya biotopen ska även omfattas av biotopskyddet.

Vatten

Vad gäller teknisk försörjning behöver det framgå i planbeskrivningen om det finns tillräcklig kapacitet i vattenreningsverk och i avloppsreningsverk för den tillkommande bebyggelsen.

Gällande Miljökvalitetsnormer (MKN) vatten ska man vid planering och utformning av dagvattenhantering inom planområdet ta hänsyn till förekomst av markföroreningar. Länsstyrelsen kan inte se att kommunen beskrivit varför MKN för kemisk status inte påverkas, detta bör förtydligas. MKN för vatten bedöms inte äventyras genom planens genomförande, då det föreslagna makadammagasinet är avsett för att rena dagvattnet inom planområdet.

Det är viktigt att åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen implementeras, företrädesvis genom dagvattenanordningar som har både en renande och fördröjande funktion. Länsstyrelsen anser att det underjordiska makadammagasinet bör märkas ut i plankartan.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen delar uppfattningen att kvarterets närhet till innerstaden och riksintresse för kulturmiljö är av betydelse när det gäller utformning. Dock når inte planen upp till sitt syfte när det gäller att säkerställa detta. För att uppnå detta bör planförslaget kompletteras med planbestämmelser kring utformning, volymer, material mm som utgår från en medveten anpassning och principer för gestaltning för denna plats. Gör man inte detta blir det svårt att utformning och placering av byggnaderna tar hänsyn till stadsbilden och kulturvärdena på platsen.

Vibrationer

Länsstyrelsen anser att handlingarna ska kompletteras med en bedömning avseende vibrationer med anledning av närhet till järnvägen och de rådande geotekniska förutsättningarna. Kommunen behöver motivera hur bedömning att vibrationsutredning inte behövs trots att planförslaget innebär att bebyggelsen kommer att ligga med 25 meters avstånd från järnvägens spårmit. Se Trafikverkets yttrande (dnr TRV 2021/61995, daterat 2021-06-15).

Geoteknik

Länsstyrelsen har haft samråd med Statens geotekniska institut (SGI). Ur geoteknisk säkerhetssynvinkel har SGI inga synpunkter på planförslaget. Se SGI:s yttrande (dnr 5.2-2105-0387, daterat 2021-05-18).

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Biotopskydd

Det krävs dispens för borttagning av biotopskyddade träd. Dessa dispenser ska sökas innan planen antas. Länsstyrelsen vill understryka att kommunen i första hand ska arbeta för att anpassa planen så att en dispens inte behövs, och i andra hand arbeta med dispenser och kompensationsåtgärder.

Grundvatten

Anläggning av källare förutsätter att grundvatten pumpas bort. Bortledningen av grundvatten är en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken om det skadar allmänna eller enskilda intressen.

Kommentar

Planförslaget riskerar inte att påverka riksintresset för kommunikationer negativt. Stabilitetsförhållanden inom planområdet är tillfredsställande och inga stabilitetsstärkande åtgärder krävs. För att undvika sättningar ska grundläggning ske med pålar eller plintar till fast botten, vilket regleras i plankartan.

Gällande transporter av farligt gods så håller kommunen med om att samtliga föreslagna åtgärder bör införas på plankartan och den kompletteras därför med bestämmelse om att utrymning ska kunna ske bort från riskkällan.

När det gäller markföroreningar så omformuleras planbestämmelsen a₂ och kopplas till användningsområde istället för egenskapsområde. Ny lydelse:

”Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförorening har sanerats till nivån ”känslig markanvändning” inom användningsområdet.”

När det kommer till eventuella luftföroreningar från krematoriet så har en spridningsberäkning genomförts och planbeskrivningen har uppdaterats med ett avsnitt om detta.

Planbestämmelsen m₁ förtydligas så att det framgår att tilluft inte ska tas från fasad som vetter mot Älvsborgsbanan och Edsvägen.

Planbeskrivningen har uppdaterats med en redogörelse om varför dagvatten och skyfall från planområdet inte riskerar att påverka järnvägen negativt.

Gällande avstånd till järnväg är bedömningen att de platsspecifika förutsättningarna är sådana att urspårning inte utgör någon betydande risk. Detta eftersom hastigheterna på Älvsborgsbanan är låga på aktuell sträcka och linjeföringen relativt rak. Därutöver ligger järnvägen lägre än planområdet, något nedsänkt i östra delen och i skärning i västra delen. Södra järnväggsgatan som ligger mellan planområdet och järnvägen ger god tillgång för underhåll av Älvsborgsbanan och även för en eventuell insats av räddningstjänst. Därmed bedöms ett längre avstånd inte behöva hållas fritt från bebyggelse än de ungefärliga 14 meter som är mellan spårmittpunkt och planområdet. Användningen ”vård” är dock inte lämplig inom 25 meter från spårmittpunkt.

Kommunen delar länsstyrelsens och trafikverkets bedömning om att parkering inte bör finnas inom 15 meter från närmaste spårmittpunkt, plankartan uppdateras med en bestämmelse om att parkering inte får finnas.

Planbeskrivningen uppdateras så att det framgår att de två träden till höger i allén omfattas av biotopskydd.

Planbeskrivningen kompletteras med redogörelse för att det finns tillräcklig kapacitet i vattenreningsverk och avloppsreningsverk. Planbeskrivningen kompletteras också med text om att planens genomförande inte bedöms äventyra MKN för vatten eftersom det makadammagasin som föreslås är avsett för att rena dagvattnet.

Vad gäller kulturmiljön så är bedömningen att plankartan reglerar det som på ett bra sätt fungerar att reglera. Områdets omgivning och utformning av tillkommande bebyggelse har studerats noggrant och de volymer som tillåts är enligt Miljö- och byggnadsförvaltningens bedömning välgrundade. Bedömningen är att plankartan i detta fall inte bör reglera färg och material. Utifrån variationen runt om kvarteret finns det inga självklara detaljer att plocka upp för att få den nya och den gamla bebyggelsen att samspela. Istället föreslås att den nya bebyggelsen i huvudsak får ett eget uttryck, men med koppling till omgivande bebyggelse genom olika gestaltungsprinciper som anges i planbeskrivningen. På det viset skapas en egen identitet som samtidigt samspelar med det befintliga.

Gällande vibrationer så har en kompletterande undersökning utförts och planbeskrivningen har uppdaterats med ett avsnitt om detta.

Gällande biotopskyddade träd så ligger tre av de som planeras tas bort nära befintlig bebyggelse och är svåra att bevara vid en nybyggnation. Ett ytterligare träd som planeras att tas bort ligger inom område som behövs som markreservat för allmänna underjordiska ledningar samt körtrafik.

Lantmäterimyndigheten i Vänersborgs kommun, daterat 2021-06-03

Lantmäterimyndigheten har tagit del av planhandlingarna och noterar följande.

Plankarta

Information om format på kartan för att kunna skriva ut i rätt skala saknas. Det saknas x-koordinater. Genomförandetid på plankartan saknas.

Planbeskrivning

Under fastighetsrättsliga frågor, ledningsrätt, är det lämpligt att skriva vem som är ledningshavare.

Användningarna för kvartersmark i planen är en kombination av enskild kvartersmark (kvartersmark för enskilt ändamål) och allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt ändamål). Kommunen har rätt enligt 6 kap 13§ PBL att lösa in allmän kvartersmark för att det allmänna ändamålet ska komma till stånd. Byggs det bostäder kommer denna osäkerhet finnas kvar så länge planen gäller.

Vid inlösen, fastighetsreglering eller upplåtelse av t.ex. ledningsrätt blir det problematiskt vid bestämmande av ersättning. Vid en värdering måste det avgöras om marken är allmän eller enskild kvartersmark. Konsekvenserna av att kombinera kvartersmark för enskilt bebyggande (KCOB) med kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (E) och (D) behöver redovisas i planbeskrivningen.

Kommentar

Gällande plankartan så kompletteras den med information om format samt genomförandetid. Genomförandetiden är inte längre en planbestämmelse enligt planbestämmelsekatalogen, varför den inte syns på plankartan i samrådsförslaget. Genomförandetiden ligger som underliggande information i den digitala plankartan och kan utläsas i planbeskrivningen. Vid redovisning enligt boverkets allmänna råd kan genomförandetiden framgå i listan med planbestämmelser på plankartan för att tillgodose kravet på tydlighet i PBL och föreskriftens regler.

Planbeskrivningen, avsnittet om fastighetsrättsliga frågor, kompletteras vad gäller vem som är ledningshavare för ledningsrätter inom planområdet.

Gällande kvartersmark för allmän / enskilt ändamål noterar kommunen informationen men väljer att ha kvar de användningar som föreslogs i samrådsskedet. Konsekvenserna av att kombinera kvartersmark för enskilt byggande med kvartersmark för annat än enskilt byggande redovisas i detaljplanen.

Statens geotekniska institut, daterat 2021-05-25

Statens geotekniska institut (SGI) har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inga synpunkter på planförslaget.

Trafikverket, daterat 2021-06-15

Trafikverket har synpunkter på planförslaget:

Avstånd till järnväg

Trafikverket anser att ny bebyggelse i form av bostäder, kontor och vårdlokaler inte bör tillåtas inom 30 meter från närmsta spårmitt. Mindre störningskänslig verksamhet/ytor kan tillåtas som tex. parkering, garage eller förråd. Förutom detta avstånd anser Trafikverket att parkering inte bör finnas inom 15 meter från närmsta spårmitt på grund av risk för gnistbildning från kontaktledning som skulle kunna leda till skada på parkerade fordon.

Buller och vibrationer

Kommunen har bedömt att utredning för vibrationer inte behövs i aktuellt planförslag, Trafikverket anser att handlingarna ska kompletteras med en bedömning avseende vibrationer med anledning av närhet till banan, geologiska förutsättningar och att höjd ska tas för basprognosår 2040. Trafikverket tillämpar ett riktvärde där vibrationer inte överstiger 0,4 mm/s vägd RMS vid fler än fem tillfällen per natt.

Trafikverket noterar att bullerberäkningarna gjorts för nuläge och basprognosår 2040. Dessvärre visar basprognos 2040 att 0 godståg beräknas trafikera Älvsborgsbanan. Basprognosen är ett verktyg baserat på grova uppskattningar vilket på vissa järnvägssträckningar innebär att ett lågt antal godståg avrundas till 0. En eventuell framtida trafikering av godståg får inte begränsas av omkringliggande exploatering varför kommunen behöver ta höjd för en viss trafikering. Liknande resonemang och uppskattning av trafikering som använts i planförslagets riskutredning kan användas för utredning av buller och vibrationer.

Åtgärder som krävs för att klara riktvärdena enligt trafikbullerförordningen och/eller riktvärden för vibrationer får inte placeras inom Trafikverkets fastighet och ska bekostas av kommun/exploatör till fullo.

Geoteknik och dagvatten

Föreslagen byggnation får under inga omständigheter riskera att påverka järnvägsanläggningen geotekniskt negativt i form av sättningar eller försämrade stabilitet. Vid val av grundläggningsmetod ska hänsyn till järnvägsanläggningen tas. Hantering av dagvatten och skyfall ska ske på ett sådant sätt att järnvägen inte påverkas negativt.

Trafikverkets sammantagna bedömning

Trafikverket anser att kommunen behöver komplettera planhandlingarna med rätt indata utifrån ovanstående synpunkter. Bostäder inom 30 meter från närmsta spårmitt bedöms inte vara lämpligt utifrån Trafikverkets riktlinjer samt risk för hälsa och säkerhet, kommunen bör disponera om byggrätterna inom planområdet.

Kommentar

Gällande avstånd till järnväg är bedömningen att de platsspecifika förutsättningarna är sådana att urspårning inte utgör någon betydande risk.

Detta eftersom hastigheterna på Älvsborgsbanan är låga på aktuell sträcka

och linjeföringen relativt rak. Därutöver ligger järnvägen lägre än planområdet, något nedsänkt i östra delen och i skärning i västra delen. Södra järnvägsgatan som ligger mellan planområdet och järnvägen ger god tillgång för underhåll av Älvsborgsbanan och även för en eventuell insats av räddningstjänst. Därmed bedöms ett längre avstånd inte behöva hållas fritt från bebyggelse än de ungefärliga 14 meter som är mellan spårmittpunkt och planområdet. Användningen ”vård” är dock inte lämplig inom 25 meter från spårmittpunkt.

Kommunen delar länsstyrelsens och trafikverkets bedömning om att parkering inte bör finnas inom 15 meter från närmaste spårmittpunkt, plankartan uppdateras med en bestämmelse om att parkering inte får finnas.

Gällande indata till bullerberäkning, görs bedömningen att det inte finns någon anledning att göra en ny bullerutredning. Bedömningen är att man använt korrekt indata utifrån de vägledningarna som finns. Ska någon annan trafikering ansättas på järnvägen så bör det grunda sig på tydlig utredning som kan refereras till enligt Trafikverkets egna instruktioner.

Planförslaget riskerar inte att påverka riksintresset för kommunikationer negativt. Stabilitetsförhållanden inom planområdet är tillfredsställande och inga stabilitetsstärkande åtgärder krävs. För att undvika sättningar ska grundläggning ske med pålar eller plintar till fast botten, vilket regleras i plankartan.

Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang att järnvägsanläggningen inte bedöms påverkas negativt av dagvatten och skyfall.

Västtrafik AB, daterat 2021-06-24

Västtrafik ser mycket positivt på aktuellt planförslag. En högtäthet av verksamheter och bostäder i närheten av resecentrum ger goda förutsättningar för en fortsatt utveckling mot ett mer hållbart resande. Västtrafik har inget att erinra och ser fram emot fortsatt samverkan i utvecklingen av planområdet och kringliggande områden.

Förvaltningen för kulturutveckling, daterat 2021-08-09

Förvaltningen för kulturutveckling bedömer att de två befintliga större byggnaderna bör bevaras med tanke på dess kulturhistoriska värde och utgå ifrån dess befintliga kvaliteter. De bör även bevaras utifrån ett resurshushållnings- och hållbarhetsperspektiv.

De gulputsade byggnaderna är uppförda i mitten av 1940-talet och har genomgått vissa förändringar men har till väsentliga delar en bevarad tidstypisk karaktär som ger dem ett särskilt kulturhistoriskt värde. Värdet utgår ifrån bland annat samhälls- och socialhistoriska värden, eftersom byggnaderna genom åren har inrymt olika vårdverksamheter. Av särskilt värde är även reliefen på fasaden mot Edsvägen som speglar husets funktion som vårdinrättning. Byggnaderna utgör dessutom ett välbekant inslag i stadsbilden genom dess centrala läge och har genom sin offentliga funktion berört många invånare under lång tid.

Någon beskrivning av byggnadernas tekniska status framgår inte av planhandlingarna och förvaltningen för kulturutveckling anser att det är svårt att se att rivning är motiverade på grund av dålig teknisk status. Att riva byggnaderna står i konflikt med att verka

för resurshushållning, cirkulär ekonomi tillsammans med att bevarade kulturmiljöer skapar goda och hållbara livsmiljöer.

Kommentar

Det finns inget skydd för byggnaderna i gällande detaljplan. Byggnaderna bedöms inte ha så pass högt kulturhistoriskt värde att en bestämmelse om rivningsförbud är aktuellt heller i den nya detaljplanen.

En varsamhetsbestämmelse läggs till för att säkerställa att befintliga byggnader hanteras varsamt om de inte rivs.

Polismyndigheten Väst, daterat 2021-06-08

Polismyndigheten förutsätter att det byggs cykelparkeringar enligt parkeringsnormen i ett brottsförebyggande perspektiv. Polismyndigheten har inget ytterligare att erinra.

Kommentar

Informationen noteras.

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, daterat 2021-06-10

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund har inget att erinra.

Trollhättan Vänersborgs Flygplats, daterat 2021-06-11

Trollhättan och Vänersborgs flygplats har inget att erinra.

PostNord, daterat 2021-06-14

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att Postnord ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus posten samlas i en fastighetsbox på entréplan. PostNord ska kontaktas i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintlig detaljplan. En placering som inte är godkänd, leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Informationen noteras. I samband med nybyggnation bör fastighetsägaren ta kontakt med PostNord för att säkerställa en bra lokalisering av postutlämning.

Trollhättan Energi AB, daterat 2021-05-21

Trollhättan Energi AB har fiberledningar på fastigheten och önskar att dessa tas i beaktning vid ändrad markanvändning.

Skanova AB, daterat 2021-05-21

Skanova har inget att erinra.

Vattenfall Eldistribution AB, daterat 2021-06-29

Vattenfall Eldistribution AB har elnätansläggningar inom område och inom närområde för aktuell plan. Anläggningarna varierar i spänning mellan 12 kV och 0,4 kV. Inom områdets finns även en 12 kV transformatorstation och 0,4 kV kabelskåp.

Vattenfall bedömer att de markkablar som ligger inom planområdet måste flyttas. För att planen ska godkännas från Vattenfalls perspektiv måste planen villkoras med att exploatören beställer och bekostar flytt av markkablar.

Vattenfall önskar att behålla befintlig transformatorstation alternativt ersätta med ny ifall nuvarande transformatorstation klarar ev. framtida belastningsökning inom planområdet och dess närområde. Vattenfall önskar att transformatorstationen inte byggs in i byggnad utan fortsättningsvis förblir fristående.

Vattenfall informerar detaljerat angående åtgärder och hantering vid ett genomförande av planen (se mer information i aktuellt yttrande).

Kommentar

I planbeskrivningens genomförandekapitel framgår att erforderlig flytt av ledningar beställs och bekostas av exploatör.

Planförslaget möjliggör för transformatorstationen att förbli fristående eller att byggas in.

Kommunstyrelsen, daterat 2021-09-01

Kommunstyrelsen bedömer att planen är väl genomarbetad och skapar förutsättningar för fastighetsägaren att öka möjligheterna och underlätta etablering av nya verksamheter eller bostäder till området då planen är flexibelt utformad. En mer flexibel plan ger möjlighet till flera användningsområden. Vid planering av bostäder är det viktigt att tänka på planering av dessa då det är höga bullervärden mot Edsvägen. Mot bakgrund av detta ser kommunstyrelsen positivt på planändringen för kvarteret Grävlingen 28.

Kommentar

En trafikbullerutredning har genomförts för området och planförslaget innehåller bestämmelser som säkerställer en god boendemiljö ur bullersynpunkt.

Miljö- och hälsa, Miljö- och byggnadsförvaltningen, daterat 2021-06-30

Miljö- och hälsa lämnade i tidigt skede synpunkter på bevarande av träd viktiga för grönstrukturen, vidare utredningsbehov gällande buller, dagvatten och förorenad mark samt att det inte är lämpligt att planen tillåter verksamhet för förskola och grundskola. Detta bedöms ha hanterats i tillräcklig omfattning i planen.

Miljö- och hälsa anser att i det fortsatta arbetet behöver säkerställas att det finns lämpliga ytor att utföra kompensationsåtgärder för eventuell biotopskyddsdispens. Det bör också utredas hur planbestämmelser och utformning kan stärka förutsättningar för grönstruktur, ekosystemtjänster och lämpligt utformade utemiljöer. Det finns en risk att slutna innegårdar omgivna av höga huskroppar ger låga kvaliteter som utemiljöer för boende samt ur ett barnperspektiv om de blir kalla och solfattiga. Ovanstående kopplar till uppfyllande av nationella och lokala miljömål samt barnkonventionen.

Planbeskrivningen saknar uppgifter om det närliggande krematoriet. Man bör klarlägga att luftutsläpp från krematoriet inte innebär någon hälsorisk för boende på Grävlingen.

Rubriken *buller inom planområdet* bör göras tydligare och ses över mot gällande lagstiftning.

Utförande av dagvattenanläggningar är anmälningspliktigt till miljö- och hälsoskyddsnämnden. Utförandet inom planområdet är särskilt viktigt för att eventuella kvarvarande föroreningar i grundvattnet inte ska dräneras ut till recipient.

Kommentar

Lämpliga ytor för kompensation av biotoper har studerats och det finns möjlighet till kompensation på kommunens mark i närheten av planområdet.

Detaljplanen är flexibel och området kan utformas på olika sätt, planförslaget möjliggör för grönska och friytor inom planområdet.

Vad gäller eventuella luftföroreningar från krematoriet så har en spridningsberäkning genomförts och planbeskrivningen har uppdaterats med ett avsnitt om detta.

Avsnittet om buller i planbeskrivningen har setts över och förtydligats.

Planbeskrivningen kompletteras med att utförande av dagvattenanläggningar är anmälningspliktigt till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2021-06-23

Samhällsbyggnadsnämnden ställer sig positiv till förslaget. Nämnden poängterar att genomförandetiden inte framgår på plankartan. Är den inte angiven blir genomförandetiden 15 år, men i planbeskrivningen står det att det ska vara 5 år.

Kommentar

Genomförandetiden är inte längre en planbestämmelse och ska enligt Boverkets nya föreskrifter om detaljplan (2020:5) kopplas digitalt till planområdet, varför den inte syns på plankartan i samrådsförslaget. Genomförandetiden ligger som underliggande information i den digitala plankartan och kan utläsas i planbeskrivningen. Vid redovisning enligt boverkets allmänna råd kan genomförandetiden framgå i listan med planbestämmelser på plankartan för att tillgodose kravet på tydlighet i PBL och föreskriftens regler.

Plankartan kompletteras därför med information om planens genomförandetid på 5 år.

Barn- och utbildningsnämnden, daterat 2021-06-21

Barn- och utbildningsnämnden i den konsekvensanalys som görs i planbeskrivningen och har inget ytterligare att tillägga.

Kultur- och fritidsförvaltningen, daterat 2021-05-31

Kultur- och fritidsförvaltningen har inget att erinra på planförslaget, de anser att det inte berör kultur- och fritidsnämndens verksamhetsområde. Bedömning har därför gjorts att yttrandet inte behöver hanteras av kultur- och fritidsnämnden.

Socialnämnden, daterat 2021-06-04

Socialnämnden ser sammanfattningsvis positivt på planförslaget. Nämnden noterar att tillgänglighet har beaktats och den bedöms som god med hänsyn till personer med nedsatt rörelse/-orienteringsförmåga. Planförslaget bedöms få positiva sociala konsekvenser när området kompletteras och förtätas. Barnperspektivet har beaktats med hänsyn till om bostäder byggs, utifrån grönområden med park och lekplats samt övergångsställen som möjliggör säkra förbindelser.

Socialförvaltningen informerar att de idag hyr lokaler och parkeringsplatser för öppenvårdsverksamhet inom individ- och familjeomsorg, vilket innebär att ca 20 personer från socialförvaltningen har sin arbetsplats i byggnaden. Det finns också planer på att hyra ytterligare lokaler i byggnaden för verksamheten. Förvaltningen ser ett fortsatt behov av centralt belägna lokaler för denna verksamhet.

Granne 1, daterat 2021-06-29

Fastighetsägaren har inget emot att Grävlingen 28 rustas upp då parkeringen inom planområdet i nuläget medför nedskräpning. Det förekommer också bilvård/reparationer samt bilförsäljning på parkeringen. Även oljud i form av högljudda diskussioner vilket skapar en otrygg känsla.

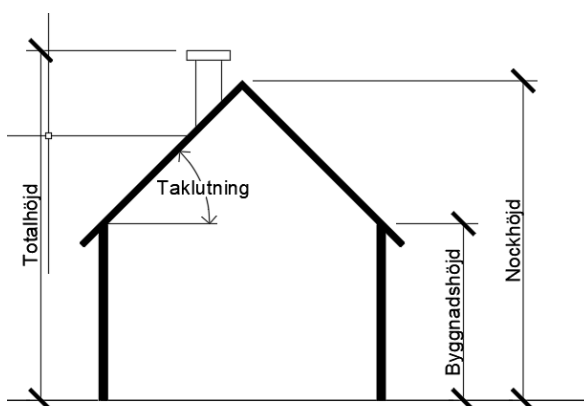
Fastighetsägaren är dock väldigt emot att det ska byggas så höga byggnader så nära den egna fastigheten eftersom det tar bort eftermiddagssolen på baksidans uteplats även på sommaren. Ägaren nyttjar uteplatser till fullo från senvåren till tidig höst under eftermiddagarna/kvällarna. Enligt kommunens 3D-modell så skulle solen försvinna redan vid 16-16.30-tiden. Värde på huset kommer dramatiskt minska vid framtida försäljning, då sol på uteplatsen oftast är ett krav från alla husköpare.

Fastighetsägaren förordar en lägre höjd på de planerade husen på Grävlingen 28 så att den egna fastigheten samt grannfastigheter får behålla vår, sommar och tidig höstsol då solen är viktig för välbefinnande i vårt land med begränsad sol stora delar av året samt antal soltimmar. Fastighetsägaren stödjer sig på Boverkets skrivelse *Solklart* om solljusets betydelse för vår hälsa.

Kommentar

Planområdet är centralt beläget i Vänersborg med närhet till resecentrum, stadskärnan och offentlig och kommersiell service. Det är i linje med översiktsplan och god hushållning med resurser att utnyttja de kompletterings- och förtätningsmöjligheter som finns så effektivt som möjligt. Miljö- och 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, bebyggelse och omgivningspåverkan.

Beroende på hur man bygger kan planförslaget innebära en något högre byggnation än vad nuvarande detaljplan medger (max 14 meter nockhöjd istället för max 10 meter byggnadshöjd, se definition för nockhöjd respektive byggnadshöjd i bilden nedan) men i planförslaget ökas samtidigt prickmarken (mark som inte får bebyggas) mot fastigheterna Grävlingen 29 och 30 från ca 4 meter till ca 11 meter.



En skuggstudie har gjorts och lagts in i planbeskrivningen. 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). Om föreslagen byggrätt utnyttjas maximalt skulle bostadsfastigheterna öster om planområdet skuggas från ca 16 och framåt.

Den sammanvägda bedömningen och i avvägningen mellan det enskilda intresset och det allmänna intresset med att möjliggöra bl.a. centrumutveckling och fler bostäder i ett kollektivtrafiknära område, så väger det allmänna intresset högre. Planavdelningen noterar att byggnationen kommer innebära en förändrad närmiljö för de närboende, men bedömer inte att någon stor negativ påverkan på enskilda föreligger utan att förändringen är i linje med sådant som kan anses normalt i en expanderade stadskärna. Hur värdet på närliggande fastigheter påverkas av planen är svårt att bedöma. Genom planförslaget möjliggörs kommersiella verksamheter vilket istället skulle kunna öka närliggande bostäders värde eftersom närområdet blir mer attraktivt.

Granne 2, daterat 2021-06-30

Fastighetsägarna till sju grannfastigheter har lämnat ett gemensamt yttrande.

Fastighetsägarna är i grunden positiva till att staden utvecklas och växer samt förstår behovet av att effektivt ta vara på och utnyttja de ytor som finns, inte minst i centrala Vänersborg, för nybyggnation och/eller förtätning av stadsbebyggelsen. De ställer sig positiva till att betydelsen av grönytor och grönska framhävs i planförslaget och att vissa träd avses att skyddas och bevaras. De uppskattar också planerna på att plantera nya träd och viss yta inom området värnas från att exploateras vid nybyggnation.

Fastighetsägarna skulle dock gärna se att betydligt större ytor tas i anspråk för grönytor, särskilt på det område som idag är parkering och gränsar till småhusbebyggelsen. Betydelsen av öppnare ytor och för allmänheten tillgängliga grönområden med träd, buskar och lektytor för barn är viktiga. Fastighetsägarna är oroliga för att en alltför omfattande förtätning av bebyggelsen i området riskerar att påverka den inbjudande, lugna och trivsamma stadsmiljön negativt, inte bara för grannar utan för alla de kommuninvånare som passerar, besöker och vistas i denna del av centrala Vänersborg.

Fastighetsägarna är främst kritiska till att planförslaget tillåter en sådan omfattande byggnation med så hög höjd. Fastighetsägarnas radhuslänga angränsar till Grävlingen 28 och de är närmast berörda vad gäller nybyggnation, om byggrätten utnyttjas maximalt att få påtagliga negativa konsekvenser. Framför allt vad gäller skuggning, men även risk för ökad insyn, samt att deras radhus riskerar att hamna i skymundan av flera oproportionerligt, storskaliga nya byggnader. Sammantaget skulle det komma att påverka marknadsvärdet på fastigheterna negativt.

I de skuggningsstudier som visades på samrådsmötet kommer radhusen att påverkas negativt av ökad skuggning under en stor del av året, även under sommarmånaderna. Fastighetsägarna anser därför att högsta tillåtna höjd sänks inom hela detaljplanen. De föreslår att huskropparna närmst radhusbebyggelsen sänks från 3 till 2 våningar och att den del som är närmst Edsvägen sänks från 6 till 3, möjligen 4 våningar, så att byggnadens höjd motsvarar den bebyggelse som idag finns på platsen. Fastighetsägarna skulle helst se de hus som redan finns ska få stå kvar och renoveras, detta eftersom de är byggda i en stil och storlek som väl smälter in i stadsbilden och harmoniserar med omkringliggande bebyggelse, såväl med lasarettet och Trons kapell som med småhusbebyggelse

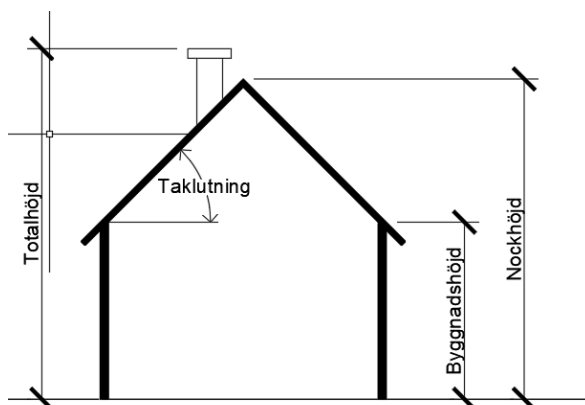
och stadsbebyggelsen på andra sidan järnvägen. Hur ser möjligheterna ut för en mindre genomgripande omgestaltning av området?

Kommentar

Planområdet är centralt beläget i Vänersborg med närhet till resecentrum, stadskärnan och offentlig och kommersiell service. Det är i linje med översiktsplan och god hushållning med resurser att utnyttja de kompletterings- och förtätningsmöjligheter som finns så effektivt som möjligt. Miljö- och 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, bebyggelse och omgivningspåverkan.

Detaljplanen är flexibel och området kan utformas på olika sätt, men planförslaget möjliggör för grönska och friyta inom planområdet. Enligt Plan- och bygglagen 8 kap. 9 § har friyta företräde framför parkering vid bostadsbyggnation, vilket ska tas hänsyn till i bygglovsskedet.

Beroende på hur man bygger kan planförslaget innebära en något högre byggnation än vad nuvarande detaljplan medger (max 14 meter nockhöjd istället för max 10 meter byggnadshöjd, se definition för nockhöjd respektive byggnadshöjd i bilden nedan) men i planförslaget ökas samtidigt prickmarken (mark som inte får bebyggas) mot fastigheterna Grävlingen 29 och 30 från ca 4 meter till ca 11 meter.



Den sammanvägda bedömningen och i avvägningen mellan det enskilda intresset och det allmänna intresset med att möjliggöra bl.a. centrumutveckling och fler bostäder i ett kollektivtrafiknära område, så väger det allmänna intresset högre. Planavdelningen noterar att byggnationen kommer innebära en förändrad närmiljö för de närboende, men bedömer inte att någon stor negativ påverkan på enskilda föreligger utan att förändringen är i linje med sådant som kan anses normalt i en expanderade stadskärna. Hur värdet på närliggande fastigheter påverkas av planen är svårt att bedöma. Genom planförslaget möjliggörs kommersiella verksamheter vilket istället skulle kunna öka närliggande bostäders värde eftersom närområdet blir mer attraktivt.

Miljö- och byggnadsförvaltningen håller med om att befintliga byggnader inom planområdet harmoniserar väl med omgivningen. Ambitionen är att

även ny bebyggelse ska passa in i omgivningen, varför planbeskrivningen innehåller gestaltungsprinciper som ska följas vid nybyggnation. Befintliga byggnader bedöms inte ha så pass högt kulturhistoriskt värde att en bestämmelse om rivningsförbud är aktuellt i den nya detaljplanen men en varsamhetsbestämmelse läggs till på plankartan för att säkerställa att befintliga byggnader hanteras varsamt om de inte rivs.

Ställningstaganden

- Plankartan kompletteras med bestämmelse om att grundläggning ske med pålar eller plintar till fast botten.
- Plankartan kompletteras med bestämmelse om att utrymning ska kunna ske bort från riskkällan.
- Planbestämmelsen a2 omformuleras och kopplas till användningsområde istället för egenskapsområde.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med avsnitt om Krematoriet och dess luftpåverkan.
- Planbestämmelsen m1 förtydligas så att det framgår att tilluft inte ska tas från fasad som vetter mot Älvsborgsbanan och Edsvägen.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med en redogörelse om varför dagvatten och skyfall från planområdet inte riskerar att påverka järnvägen negativt.
- Plankartan uppdateras med en bestämmelse om att parkering inte får finnas inom 15 meter från spårmit.
- Planbeskrivningen uppdateras så att det framgår att de två träden till höger i allén omfattas av biotopskydd.
- Planbeskrivningen kompletteras med redogörelse för att det finns tillräcklig kapacitet i vattenreningsverk och avloppsreningsverk.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med ett avsnitt om vibrationer.
- Planbeskrivningen, avsnittet om fastighetsrättsliga frågor, kompletteras vad gäller vem som är ledningshavare för ledningsrätter inom planområdet.
- Konsekvenserna av att kombinera kvartersmark för enskilt byggande med kvartersmark för annat än enskilt byggande redovisas i detaljplanen.
- En varsamhetsbestämmelse läggs i plankartan för att säkerställa att befintliga byggnader hanteras varsamt om de inte rivs.
- Avsnittet om buller i planbeskrivningen har setts över och förtydligats.
- Planbeskrivningen kompletteras med att utförande av dagvattenanläggningar är anmälningspliktigt till miljö- och hälsoskyddsnämnden.
- Plankartan kompletteras med information om planens genomförandetid på 5 år.
- En skuggstudie har gjorts och lagts in i planbeskrivningen.

Den fortsatta planprocessen

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Marie Karlsson
Planhandläggare

Annika Karlsson
Plan- och bygglovschef