
Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Varsjövägen, Norra området

Granskningsutlåtande 2022-02-04, granskning 1

Samrådsskede

Förslag till rubricerad plan har under 21 december 2012 – 22 januari 2013 varit föremål för samråd.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande, enligt 5 kap 7 § Plan- och bygglagen (2010:900), vilket innebär att planen kan antas först efter genomfört samråd och granskning. Samråd har ägt rum under tiden 2012-12-21 till 2013-01-22. Länsstyrelsen, lantmäteriet, sakägare och övriga berörda gavs tillfälle till samråd genom en Kallelse/Underrättelse daterad 2012-12-20 och ett samrådsmöte 2012-01-10. Synpunkter från samrådet har sammanställts i en samrådsredogörelse.

Granskningskede 1

Granskning har ägt rum mellan 2013-10-04 till 2013-11-04. I detta granskningsutlåtande redovisas inkomna yttranden under granskningen samt kvarstående synpunkter från samrådet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har nedan sammanfattat i första hand de synpunkter som berör plankartan (det juridiskt bindande dokumentet). Kontorets förslag till revideringar av plankartan framgår också (samt vissa revideringar av illustrationskartan och planbeskrivningen).

Arbetet med detaljplanen har sedan granskning 1 pausats men nu återupptagits och nya granskningshandlingar har arbetats fram. Planhandlingarna har arbetats om så att det ryms uppemot 100 bostäder i form av radhus, parhus och lägenheter.

Följande skriftliga yttranden har inkommit (om anmärkningar finns mot den kommande juridiskt bindande plankartan, har detta markerats med ett x):

Myndigheter, nämnder m.fl.:

	Anmärkn
1. Länsstyrelsen, yttrande 2013-11-04	x
2. SGI, yttrande 2013-10-28	x
3. Kommunstyrelsen, protokoll 2013-11-11, §153	-
4. Tekniska förvaltningen, yttrande 2013-10-23	-
5. Miljöskyddskontoret, yttrande 2013-11-06	-
6. Vattenfall, skrivelse 2013-10-28	x
7. Lantmäteriet, yttrande 2013-10-18	-
8. Trafikverket, skrivelse 2013-10-31	-
9. Naturskyddsföreningen Alingsås, yttrande 2013-11-04	-
10. Svenska kraftnät, yttrande 2013-10-07	-

Övriga

11. Ägare, fastigheten Tuvebo 1:62, yttrande 2013-11-04	-
---	---

1. Länsstyrelsens hela yttrande citeras nedan:

Bedömning enligt 11 kap 10 § PBL:

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen:

Farligt gods

På plankartan finns en bestämmelse (m) om att bullerskärm som är tät i nederkant får anordnas. För att marken ska bli lämplig för bostäder krävs att bullerskärmen är tät i nederkant, se PM – Riskutredning för bostäder vid Varsjövägen, Alingsås, daterad 2012-05-30. I riskutredningen står det att:

”Barriär skall finnas som motverkar att vätska rinner in på planområdet. Förslag på barriär kan vara: vall, dike eller mur/plank som är tätt i nederkant. Minst 40-50 meters skyddsavstånd mellan pölbrandskant och huskropp krävs. Enligt uppgift ska bullerplank/skärm uppföras längs med det norra området (Del 2). Barriär kan kombineras med bullerplanket om detta utförs tätt i nederkant.”.

Det måste säkerställas att bullerskärmen som uppförs blir tät i nederkant. Kommunen kan säkerställa det genom att krav på detta införs i det genomförandeavtal som man tecknar med Trafikverket. Genomförandeavtalet ska vara underskrivet innan planen antas, se Trafikverkets yttrande, daterat 2013-10-31. Vidare kan kommunen på plankartan göra en skrivning under rubriken Upplysningar om att den bullerskärm som får uppföras (enligt planbestämmelse m) ska vara tät i nederkant, med hänvisning till det aktuella stycket i riskutredningen (återgivet ovan).

Geoteknik

Viss osäkerhet kvarstår vad gäller de geotekniska förutsättningarna på platsen. Det är tveksamt om undersökning kan kallas detaljerad. Det går inte att ur de redovisade beräkningarna utläsa att belastningen enbart är placerade på aktivsidan eller om det är det farligaste lastfallet som redovisas. I planen har inte den maximala markbelastningen säkerställts.

Vidare hänvisas på plankartan inte till den reviderade handlingen.

En uppdaterad riskutredning har tagits fram. I den dras inte samma slutsats utan enligt utredningen räcker avståndet mellan väg och bebyggelse.

Ett kompletterande geotekniskt utlåtande har tagits fram för att komplettera underlaget enligt SGIs önskemål.

Länsstyrelsen hänvisar till Statens Geotekniska Institutets yttrande, daterat 2013-10-28.1

Synpunkter på det utställda förslaget:

Luftledning

Inom planområdet finns 130 kV luftledningar. Vattenfall Eldistribution AB begärde i samrådsskedet att få ett 20 meter brett I-område på vardera sidan från yttersta ledare. Detta har inte tillgodosetts. Vattenfall Eldistributions AB begäran kvarstår således, se yttrande daterat 2013-10-28.

Ett I-område läggs in på plankartan för att skydda ledningen enligt Vattenfalls synpunkter. Skyddsavståndet är sammanlagt 120 meter alltså 60 meter på vardera sida om ledningen för att klara 0,2 mikrotlesa.

I samrådsredogörelsen har kommunen skrivit att ett skyddsavstånd på 120 meter från kraftledningen ska hållas för att klara en mikrotlesnivå på 0,2. Avståndet är betydligt kortare än 120 meter till mark som får bebyggas med annat än komplementbyggnader.

Plangenomförandet

För plangenomförandet viktiga frågor där detaljplanen behöver förbättras, se Lantmäteriets yttrande daterat 2013-10-18.

Planbeskrivningen har kompletterats.

2. SGI

Området utgörs i huvudsak av relativt svagt sluttande jordbruksmark (ca 1:9). Enligt underlaget sluttar marken från ett fastmarksområde i nordost mot en mindre dalgång med lera i sydväst. Sedan tidigare har den geotekniska utredningen reviderats och stabilitetsberäkning utförts med belastning av 50 kPa inom delar av området. Som tidigare påpekats är det tveksamt om undersökningen kan benämnas detaljerad.

Ett kompletterande geotekniskt utlåtande har tagits fram för att komplettera underlaget enligt SGIs önskemål.

Redovisade säkerheter är större än 2-faldig i odränerad analys vilket vi tycker är mer rimlig nivå med hänsyn till omfattningen på utredningen, än de säkerhetsfaktorer som valts enligt handlingen. Det går dock inte ur de redovisade beräkningarna att utläsa att belastningen enbart är placerade på aktivsidan, eller om det är det farligaste lastfallet som redovisats.

I planen har inte den maximala markbelastningen säkerställts. Vi noterar att på plankartan hänvisas inte till den reviderade handlingen.

Bergstabiliteten i området har nu sedan tidigare synpunkt klarlagts. Enligt utredningen finns det inga säkerhetsrisker i bergslänter och de lösa stenar/block som finns i närområdet kommer inte enligt underlaget att påverka planområdet.

3. Kommunstyrelsen

Föreslagen detaljplan för bostäder vid Varsjövägen tillstyrks.

Noteras.

Planförslaget ligger i linje med Bostadsförsörjningsprogram 2011-2016 och med kommunens översiktliga planering. En större variation av bostäder är önskvärd men då marken inom planområdet är privatägd är kommunens inflytande begränsat.

Planförslaget möjliggör en förtätning inom staden vilket skapar förutsättningar för aktiva transporter och kollektivt resande. Det avstånd som i dagsläget finns till service riskerar emellertid att gynna bilanvändandet.

4. Tekniska förvaltningen

Inga ytterligare synpunkter.

Noteras

5. Miljöskyddskontoret

Buller

Enligt utställningsförslaget finns det inskrivet i planbestämmelserna att bullerriktvärdena för bostäder inte får överskridas. Detta ger boende rätt att kräva ytterligare bullerdämpning om bullernivåerna skulle öka och riktvärdena överskridas efter år 2020. Därför ser miljöskyddsnämnden inte att det finns någon överhängande risk för människors hälsa ska fara illa i framtiden om bullerriktvärdena kommer att överskridas. Miljöskyddsnämnden anser däremot fortfarande att det ur ett samhällsekonomiskt perspektiv vore bättre att göra beräkningar av bullernivåerna ur ett längre tidsperspektiv än 6 år och även anpassa skyddsåtgärderna utifrån detta.

En ny utredning har tagits fram där ljudnivåerna har beräknats i enlighet med gällande nordisk beräkningsmodell för vägtrafik enligt trafikprognos för år 2040. För att erhålla riktvärdena förutsätts en bullerskärm att uppföras.

Kollektivtrafik

Miljöskyddsnämnden delar Västtrafiks analys om att den föreslagna bebyggelsen snarare stödjer ett bilberoende samhälle än ett långsiktigt hållbart. Miljöskyddsnämnden anser även att nuvarande avståndsangivelse till närmsta busshållplats är missvisande

Avståndet har korrigerats i planbeskrivningen.

6. Vattenfall

Vattenfall yrkade i samrådet på att få ett 20 meter brett I-område på vardera sida från yttersta ledare för 130 kV-ledningen. Detta har inte tillgodosetts. Vattenfall yrkar återigen på att få ett markreservat i form av I-område.

Ett I-område läggs in på plankartan för att skydda ledningen.

7. Lantmäteriet

Under punkt 6 genomförandefrågor står det att gemensamhetsanläggningar för olika ändamål ska bildas enligt anläggningslagen. För att missförstånd inte ska uppstå och för att öka

Planbeskrivningen har kompletterats med information om eventuella lantmäteriförtätningar.

förståelsen i detaljplanen kan man lägga till vem som ska ansöka, bekosta och att det krävs en lantmäteriförättning för att få tillstånd en gemensamhetsanläggning.

Det står inget nämnt att det sydvästra området Tuvebo 1:54 belastas av en befintlig ledningsrätt (1582-256.1) och det redovisas inte i plankartan.

Under rubriken konsekvenser, strålning står det att det skall vara ett skyddsområde 120 meter från den befintliga kraftledningen och att uthus och garage endast får uppföras inom detta område. Om man mäter i kartan ligger stora delar av det sydvästra planområdet med byggrätter inom detta område.

Det finns en EVL väg inom planområdets sydvästra del och som används idag av ett stort antal fastigheter. För att säkra utfartsfrågan för berörda fastigheter inom planområdet innebär det att den måste omprövas i en lantmäteriförättning. Det bör förtydligas vem/vilka som skall betala förättningskostnaderna för en eventuell omprövning.

Kvaliteten på grundkartan är skiftande. Då planområdet gränsar mot gamla gränser så kan det bli aktuellt med en fastighetsutredning och eventuellt en fastighetsbestämning.

8. Trafikverket

För säkerställande av genomförandet är det viktigt att det innan planens antagande finns ett påskrivet genomförandeavtal mellan Trafikverket och kommunen angående bullerskyddet utmed E20.

Redaktionellt

I planhandlingarna förekommer både Vardsjövägen och Varsjövägen som benämning på området, vilket är det korrekta?

Sammantagen bedömning

Trafikverket har i detta skede inga ytterligare synpunkter än de som vi framförde i samrådsskedet. Eftersom det inte tycks vara aktuellt med att pröva andra lokaliseringar är det viktigt att stor vikt läggs vid att åstadkomma bra boendemiljöer, inte minst utifrån bullersynpunkt.

Planbeskrivningen har kompletterats. Ett I-området har lagts till på plankartan.

Skyddsavståndet är sammanlagt 120 meter alltså 60 meter på vardera sida om ledningen för att klara 0,2 mikrotlesa.

Planbeskrivningen har kompletterats.

Fastighetsgränserna är inmätta under 2021, genom att råstenar har mätts in med en kvalitet om 25 centimeter. Detta innebär en högre kvalitet på grundkartan än den tidigare. Vid fastighetsgränsen mot Varsjövägen hittades dock ingen sten.

Bullerskärmen ska säkerställas i genomförandeavtal med Trafikverket.

Planbeskrivningen har korrigerats med rätt namn. Varsjövägen är rätt namn.

Noteras.

På grund av planområdets något perifera läge kan det befaras att de som bosätter sig i området blir starkt beroende av tillgång till bil. Det är därför viktigt att en långsiktigt hållbar transportförsörjning eftersträvas, till exempel att det erbjuds kollektivtrafik med bra turtäthet och restider samt ett väl utbyggt nät för gång- och cykeltrafikanter.

9. Naturskyddsföreningen Alingsås

Föreningen anser att det är olyckligt med en exploatering så nära inpå väg E20. Det förefaller inte rimligt att bygga på detta sätt och basera miljön för de boende utifrån att stora bullerplank ska sättas upp. Kanske skulle man redan i detta läge gräva ned E20. Trafikförsörjning inklusive GC-väg är i nuläget olämplig och måste lösas på ett tillfredsställande sätt med hänsyn till framtida trafiklösningar kring E20 och planskilda korsningar.

Byggnationen kommer dessutom i huvudsak att ske på åkermark vilket generellt är olyckligt, antingen den brukas eller ej. I ett framtida hållbart samhälle kan väl/närbelägen åkermark bli en mycket viktig tillgång.

Om nu byggnationen blir av så ser föreningen med tillfredsställelse att åkerholmarna byggs in i planen och sparas. Den ursprungliga funktionen kommer sannolikt att förändras, men de kan skapa en variation i boendemiljön som kan vara bra.

Föreningen ser också med tillfredsställelse att byggnation ej sker, inom strandskyddsområdet, den södra delen av det ursprungliga förslaget. Det finns inget motiv/orsak för att ge dispens för en exploatering med bostäder i detta fall. L. Vardsjön och dess omgivning är viktiga för grodor och mindre vattensalamander och de sumpiga områdena med vassar och ängsmarker är viktiga fågellokal. Vad som inte är klart är var framför allt salamandrarna övervintrar, då det enligt uppgift på våren sker en "stor återvandring" över grusvägen in mot Rothoffskärr till L. Vardsjön. Detta skulle innebära att övervintringsplatser kan finnas i skogen i den sydöstra delen av planområdet. Har det skett någon ordentlig inventering inom de delar som angränsar till L. Vardsjön? Om inte, bör detta genomföras.

I planen anges att träden är värdefulla för åkerholmarna. Förhoppningsvis tas hänsyn till detta i samband med byggnationer och framför allt att den ursprungliga vegetationen måste få vara kvar.

Noteras.

Samhällsbyggnadskontoret ser ingen anledning att ompröva lämpligheten att bebygga längst med Varsjövägen då detta har stöd i FÖP Staden Alingsås (2008-03-26), Översiktsplan för Alingsås kommun samt Tillväxtprogrammet.

Förslag för kompletterade gång- och cykelbana längst med delar av Varsjövägen finns med i trafikplanen för Alingsås Stad (antagen 2012-06-20). Avsikten är, i samband med genomförandet av detaljplanen, att anlägga en ny gång- och cykelväg utmed den del av Rothoffskärrsvägen samt Varsjövägen som omfattas av detaljplanen. Den ska ansluta till befintlig gång- och cykelväg vid ända upp till Hedvigsbergsvägen och korsningen med E20.

Åkerholmarna ska bevaras och integreras i det centralt belägna parkområdet.

Något strandskydd berörs inte av detaljplanen. Det södra området närmast Lilla Vardsjön hanteras i en separat detaljplan.

Något skogsområde finns inte med i planen utan det är endast åkermark som skall bebyggas.

Avståndet till lilla Vardsjön är cirka 320 meter och bedöms inte påverkas av planförslaget.

10. Svenska kraftnät

Inget att erinra mot upprättat förslag.

Noteras.

11. Ägare Tuvebo 1:62

Jag tycker det är konstigt att markägare över vars mark Varsjövägen är dragen inte kontaktas angående ändringar som ökad belastning och eventuellt byggande av GC-väg.

De fastigheter som ingår i planområdet ägs av, förutom exploatören, Alingsås kommun och Trafikverket.

Hur är planering och förändring av vägens användande möjlig?

Sammanfattning och revideringar

Med anledning av framförda synpunkter föreslår samhällsbyggnadskontoret följande revideringar av plankarta med bestämmelser (utöver att planhandlingarna dessutom har arbetats om så att det ryms uppemot 100 bostäder i form av radhus, parhus och lägenheter görs kompletteringar under rubriken upplysningar på plankartan, av planbeskrivning samt av illustrationskarta):

- Ett I-område läggs in på plankartan för att skydda ledning.

Sakägare med skriftliga synpunkter som inte tillgodosetts

Övriga närboende med synpunkter som inte tillgodosetts

Sakägare med synpunkter från samrådet som inte tillgodosetts (kommunens kommentarer återfinns i samrådsredogörelsen daterad 2013-09-24)

- Boende på Varsjövägen 42, (trafikkonsekvenser)

Övriga med synpunkter från samrådet som inte tillgodosetts (kommunens kommentarer återfinns i samrådsredogörelsen daterad 2013-09-24)

- Boende på Markedalsvägen 21, (trafikkonsekvenser)
- Boende på Tistelvägen 4, (trafikkonsekvenser)
- Boende på Vardsjövägen 12, (trafikkonsekvenser)
- Birgitta Andersson m.fl., (trafikkonsekvenser)

Fortsatt arbete

Planförslaget bearbetas enligt detta utlåtande. Därefter kommer planförslaget skickas ut på ytterligare en granskning (nr II). Efter vägning av synpunkterna då förs planen till Kommunfullmäktige för antagande.

Planavdelningen

Hanna Jonsson
Avdelningschef

Helen Ashman
Planarkitekt

Jesper Adolfsson
Plankonsult