



VARA KOMMUN

GRANSKNINGSHANDLING

ANTAGEN KF 20XX-XX-XX

LAGA KRAFT 20XX-XX-X

Dnr. VAMBN-2024-29

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Vara 27:1, fortsättning av kvarteret
Sprinten,
Vara kommun, Västra Götalands län



Handläggning

Detaljplan för Vara 27:1, fortsättning av kvarteret Sprinten, har i enlighet med beslut i miljö- och byggnadsnämnden varit på samråd mellan 17 september och 8 oktober 2024.

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen PBL (SFS:2010:900).

Samrådsbedrivande

Detaljplaneförslaget har skickats till sakägare enligt fastighetsägarförteckning, och övriga berörda enligt särskild förteckning.

Handlingarna har varit tillgängliga på kommunens hemsida www.vara.se, samt i kommunhuset.

Inkomna synpunkter

Följande yttranden har inkommit:

Instans	Utan erinran	Med synpunkt
Länsstyrelsen		x
Lantmäteriet	x	
Trafikverket		x
Sveriges geologiska undersökning	x	
Statens Geotekniska Institut (SGI)		x
Miljö- och byggenheten		x
Bildningsnämnden	x	



Yttrandena har sammanfattats av planförfattaren och redovisas nedan. I kommentarerna beskrivs ändringar som gjorts med anledning av synpunkterna samt motiv till varför vissa synpunkter inte har tillgodosetts.

Länsstyrelsen yttrar sig enligt följande:

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Kommunen behöver bearbeta planförslaget beträffande frågor som berör risk för översvämning och geoteknik.

Kommunen bör också beakta våra synpunkter som har tagit upp under rubriken *Råd enligt PBL och MB*.

Synpunkter på sådant 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 med avseende på risk för översvämning och geoteknik behöver bearbetas i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Risk för översvämning

Kommunen redovisar att stora delar av detaljplanen riskerar att översvämmas vid skyfall. Därför har kommunen reglerat höjdsättning av byggnader. Vad som inte tydligt framgår är hur detta påverkar omgivande



bebyggelse. Kommunen skriver att föreslagen dagvattenhantering bedöms leda till en minskning av mängden dagvatten som belastar omgivningen vid skyfall – gäller detta även om höjdsättningen förändras och befintliga lågpunkter byggs bort? Vidare utgår föreslagen dagvattenhantering om en viss fördröjning per *takyta* – men hur speglar detta att den hårdgjorda ytan kan vara större?

Dagvattenutredningen anger att viktiga vägar (för t.ex. räddningstjänstens framkomlighet) ska höjdsättas till minst +80,15. Det saknas dock motivering till varför denna höjd är lämplig. Kommunen har inte heller reglerat höjd på vägar, och måste därför beskriva hur åtgärden säkerställs.

I dagvattenutredningen står det också att om *”hårdgjorda ytor anläggs med lutning mot plangräns/fastighetsgräns, kan någon slags barriär såsom kantsten eller låg vall behövas för att förhindra att stora mängder skyfallsvatten från att belasta angränsande fastigheter”*. Kommunen behöver beskriva hur sådana åtgärder säkerställs.

Eftersom utredningen tyder på att skolan söder om planområdet kan översvämmas bör kommunen ta ett större grepp om översvämningssituationen i området som helhet för att minska riskerna.

Som Länsstyrelsen tolkar skyfallsutredningen är den utförd som *”förenklad analys”* enligt MSB:s indelning¹. MSB rekommenderar i nämnd vägledning att förenklad analys inte ska användas för fysisk planering eftersom den anses ge *”otillräcklig information om hur området påverkas av aspekter såsom inflöden från ledningsnät eller om planeringen innebär försämringar för omkringliggande områden”*. Kommunen behöver därför motivera varför vald metod är tillämplig.

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2024-09-26. SGI undrar om bedömningen om att det inte finns några problem med



totalstabilitetens, omfattar den befintliga vallen i nordöstra delen av planområdet.

SGI bedömer också att planbestämmelser för att reglera belastning om 40 kPa samt tillfälliga schakter inte behövs. De uppmärksammar också om man behöver anlägga permanenta slänter inom område kan utformningskrav eller restriktioner behöva införas i plankartan, om det krävs för att säkra stabiliteten för dessa eller dess omgivning. Samtidigt om detta är fallet kan inte planbestämmelser innehålla krav på att utredningar ska genomföras efter att planen fått laga kraft utan krävs åtgärder eller restriktioner ska dessa vara klarlagda i planskedet och införda på plankartan. Läs mer i SGI:s yttrande som bifogas i sin helhet.

Vi delar SGI:s bedömning och rekommenderar att kommunen beaktar dessa synpunkter innan planförslag går ut på granskning.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Plantekniska frågor

På plankartan finns det tre planbestämmelser under rubriken Villkor för lov. Dessa planbestämmelser måste kopplas till andra planbestämmelsen vars genomförande är det som villkoras. Exempelvis ska planbestämmelsen a3 kopplas till en bestämmelse som reglerar sanering av föroreningar.

Skola

Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkter angående bulleranalys för skolgården och anser att handlingarna ska kompletteras med en bullerutredning innehållande buller från både väg 187 och Kungsgatan. Utredningen ska ta hänsyn till både ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid



befintlig trafikmängd samt för prognostiserade trafikflöden år 2045. Om utredningen visar att riktvärdena överskrids ska den redovisa möjliga åtgärder för att uppnå riktvärdena, tex möjlig placering av skolbyggnad, bullerplank m.m.

I planbeskrivningen beskrivs att beroende på var skolan lokaliseras och hur fasaden utformas kan riktvärden för buller på skolgård innehållas. Det återspeglas inte på plankartan. Den bör kompletteras med bestämmelse att minst 50% av skolgårdens yta ska underskrida 50 dBA (den ytan där barnen befinner sig mest) på resten av vistelseytan ska 55 dBA underskridas.

Drift av skola ska anmälas till kommunens tillsynsmyndighet enligt §38 i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Tillsynsmyndigheten kan komma att ställa krav på skolans utformning.

Läs mer om särskilda krav för skolverksamhet som behöver beaktas.

- buller på skolgård. Se: Vägledning och riktvärden för buller på skolgård (naturvardsverket.se) och
- krav på att det ska finnas tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse vid skolor. Se Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor skolor och liknande verksamhet.

Handlingarna behöver kompletteras med hur kraven kommer att beaktas.

Miljö kvalitetsnorm för vatten (MKN-vatten)

Vi uppskattar att kommunen har tagit hänsyn till våra tidigare synpunkter och genomfört en dagvattenutredning. Enligt utredningen bedöms grundvattenförekomsten inte påverkas av planens genomförande. Marken i området är förorenad av tidigare verksamheter men ska saneras i samband med planens genomförande och bedöms inte komma att påverka dagvattnets renhet. Däremot bedöms Afsån, särskilt delsträckan Vara och Uvered, som tar emot dagvatten från utredningsområdet, påverkas. Afsån



har redan problem med övergödning och fosforbelastning, vilket hotar dess ekologiska status.

För närvarande sker ingen rening av dagvattnet från området, och dagvattenutredningen föreslår att vattnet bör fördröjas och renas genom dammar och diken innan det släpps ut i Afsån. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) finns det åtgärdsförslag för att förbättra vattenkvaliteten, inklusive bättre dagvattenhantering och minskning av fosforutsläpp. VISS anger även hur många kilo fosfor som behöver reduceras per år för att vattenförekomsten ska nå målet om god ekologisk status. Därför uppmanar vi kommunen att utreda hur mycket fosfor som släpps ut från utredningsområdet, både i nuläget och efter planens genomförande. Denna information kan med fördel införas i planbeskrivningen.

Markavvattningsföretag

planområdet ingår i ett äldre markavvattningsföretag, nämligen "Stommen, Torsgården, Skogsgård m.fl. Torranläggningsföretag" från 1913, som är dimensionerat för avvattning av jordbruksmark. Dagvattenutredningen bedömer att belastningen på detta markavvattningsföretag kan minska om de föreslagna åtgärderna för fördröjning av dagvatten genomförs. Detta pekar ytterligare på behovet att implementera fördröjning i plankarta. Kommunen behöver alltid bedöma om det finns skäl att ompröva eller upphäva dikningsföretag som påverkas av dagvatten från planområden. Ett samråd bör alltid hållas med markavvattningsföretaget som berörd part.

Förorenad mark

Frågan om förorenad mark hanterats på ett godtagbart sätt i planförslaget.

Kommunen har lämnat in efterfrågat underlag med avseende på förorenade områden till Länsstyrelsen. Utifrån de utförda miljötekniska utredningarna på platsen så framkommer det att två avgränsade platser inom planområdet är förorenade. En planbestämmelse (a3) har förts in i plankartan för att



säkerställa att dessa två områden åtgärdas ner till en nivå som är lämplig för den planerade markanvändningen.

Kommunen bedömer risken för spridning av eventuella PFAS-föreningar från Räddningstjänstens verksamhet på grannfastigheten Skruven 1 till planområdet som liten. Detta på grund av att det rör sig om en deltidbrandstation, där förekomsten av släckövningar bedöms som liten. Utöver detta har grundvattnet en annan strömningsriktning än in till planområdet och inget dricksvattenuttag kommer att ske inom planområdet. Länsstyrelsen bedömer att kommunen i tillräcklig mån motiverat varför inga ytterligare undersökningar med avseende på PFAS behövs.

Värt att notera är att en detaljplan håller på att tas fram för Skruven 1 och att en översiktlig miljöteknisk markundersökning inkluderande PFAS kommer utföras i samband med det arbetet.

Vad gäller klorerade lösningsmedel så har förekomst av dessa undersökts i en av de inlämnade miljöundersökningarna, Sandström 2014. I undersökningarna har inga detekterbara halter av klorerade lösningsmedel hittats i jord eller grundvatten.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har lämnat ett yttrande, daterat 2024-10-04, som redan har skickats till kommunen. Trafikverket tar upp bland annat fråga om buller på skolgården för den planerade skolan, frågan om trafikallsträng, dagvatten och risk vid skyfall.

Vi vill uppmärksamma att vi också har tagit upp frågor som berör buller på skolgården och risk för översvämning. Samtidigt rekommenderar vi att kommunen beaktar Trafikverkets synpunkter, särskilt de som handlar om påverkan på de statliga vägarna.



Synpunkter enligt annan lagstiftning

Undersökningssamråd

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

Plan- och tillväxtenhetens svar:

Risk för översvämning

Planförslaget innebär att mängden dagvatten som belastas i ett skyfall tas om hand inom planområdet. Den beräknade erforderliga magasinvolymen tar höjd även för skyfall och därför ska planförslaget inte innebära en ökad mängd vatten för omgivningen vid ett skyfall, detta gäller även om befintliga lågpunkter byggs bort. Till planbestämmelsen n_1 läggs det även till per hårdgjord yta, så att den totala markanvändningens behov av dagvattenomhändertagande blir tillgodosett.

Att dagvattenutredningen anger att viktiga vägar ska höjdsättas till minst +80,15 är syftar till ett skyfallsscenario. Inga nya vägar föreslås genom planförslaget och anslutande in- och utfarter till fastigheten är redan utbyggda. Det går att nå fastigheten från fler håll, vilket innebär att vid översvämning på en väg finns det fler alternativ. Därför finns det framkomlighet och det är inget kommunen anser behöver plansäkras. Räddningstjänsten bevakar även frågan om framkomlighet och brandsäkerhet i bygglovsskedet när det är klargjort var en byggnad är tänkt att stå och hur den är tänkt att utformas.

Angående att det i dagvattenutredningen står att om *"hårdgjorda ytor anläggs med lutning mot plangräns/fastighetsgräns, kan någon slags barriär såsom kantsten eller låg vall behövas för att förhindra att stora mängder skyfallsvatten från att belasta angränsande fastigheter"*, ska planförslaget och dess planbestämmelser i nuvarande form innebära att skyfallet tas om hand inom planområdet.



Genomförandet av detaljplanen med föreslagen dagvattenhantering bedöms leda till en minskning av mängden dagvatten som belastar omgivningen vid skyfall.

Genom planförslaget kan kommunen göra motiveringen att omgivningen inte ska bli påverkat gällande översvämning, och hur dagvatten tas om hand på grannfastigheten kan inte regleras i detta planförslag. Det är dessutom reglerat genom annan lagstiftning (Jordabalken) att fastighetsägare ska se till att inte orsaka skador på omkringliggande fastigheter.

Dagvattenutredningen är genomförd enligt vad som kan tolkas som den ”förenklade analysen” enligt MSB:s indelning. Kommunen har gjort bedömningen att den typen av analysmetod är tillräcklig med hänsyn till att detaljplanen föreslås inom redan bebyggt och hårdgjort område, samt eftersom resultatet i dagvattenutredningen ska innebära att planförslaget leder till en minskning av dagvatten från området.

Geoteknik

Den befintliga vallen är medräknad i bedömningen.

Planbestämmelserna som är kopplade till geoteknik (a_1 och a_2) tas bort.

Plantekniska frågor

Synpunkten noteras.

Skola

En bullerutredning tas fram inför granskningskedet. Eftersom användningen S Skola mer syftar till att Lagmansgymnasiet ska kunna bygga ut sin verksamhet, specificeras planbestämmelsen till gymnasieskola. För gymnasieskolor bör friyta placeras och ordnas på det sätt som är skäligt med hänsyn till elevernas och verksamhetens behov.



Miljö kvalitetsnorm för vatten (MKN)

Planbeskrivningen kompletteras angående utsläpp av fosfor, innan planförslaget och efter.

Markavvattningsföretag, förorenad mark, Trafikverkets synpunkter och synpunkter enligt annan lagstiftning

Noteras.

Trafikverket yttrar sig enligt följande:

Plankarta

Trafikverket ser positivt på att kommunen väljer att planlägga ett område på cirka 30 meter längs med väg 187 som allmän plats naturmark. Vid en eventuell framtida utveckling av cykelväg inom den ytan, vilket beskrivs i planbeskrivningen, önskar Trafikverket ha en separat dialog så att erforderliga säkerhetsavstånd uppfylls mellan väg 187 och cykelvägen.

Buller

Planförslaget ska möjliggöra en användning för skola. För skolgårdar anser Trafikverket att Naturvårdsverkets vägledning ”Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik” ska följas, se tabell nedan.

	Ekvivalent ljudnivå, L _{eq24h} , utomhus	Maximal ljudnivå, L _{max} utomhus
Ny skolgård		
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50 dBA	70 dBA
Övriga vistelseytor inom skolgården	55 dBA	70* dBA

*Nivån bör inte överskridas mer än 5 gånger per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 07-18).

Trafikverket noterar att kommunen översiktligt har bedömt bullret utifrån Boverkets bullerverktyg men har då hanterat bullret från väg 187 respektive



Kungsgatan var för sig. Kommunen har inte gjort en analys för ett framtidsscenario för prognostiserade trafikflöden år 2045 längs någon av vägarna. Trafikverket anser att kommunens analys är bristfällig och Trafikverket bedömer att det finns risk för att riktvärdena för buller på skolgård överskrids med gällande förslag på planläggning av skola. Trafikverket anser att handlingarna ska kompletteras med en bullerutredning innehållande buller från både väg 187 och Kungsgatan. Utredningen ska ta hänsyn till både ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid befintlig trafikmängd samt för prognostiserade trafikflöden år 2045. Om utredningen visar att riktvärdena överskrids ska den redovisa möjliga åtgärder för att uppnå riktvärdena, tex möjlig placering av skolbyggnad, bullerplank m.m.

Trafikalstring

Trafikverket ser positivt på att en trafikstring tagits fram. Trafikverket anser att kommunen behöver göra en analys hur trafiken kommer fördelas och därmed beskriva hur stor andel av trafiken som bedöms påverka cirkulationsplats väg 187/Kungsgatan (väg 2551).

Dagvatten

Trafikverket har tagit del av den dagvattenutredning som gjorts för planområdet. Trafikverkets inställning att dagvatten ska hanteras inom planområdet. Dagvatten ska inte påverka väg- eller järnväg samt dess tillhörande anläggningsdelar, inklusive diken på något sätt. Vägdiken är endast till för vägens avvattning och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter.

Risk vid skyfall

Enligt dagvattenutredningen kommer genomförandet av detaljplanen med föreslagen dagvattenhantering bedöms leda till en minskning av mängden dagvatten som belastar omgivningen vid skyfall. Trafikverket noterar dock att ytan närmast väg 187 riskerar att översvämmas vid kraftiga skyfall, då



ytorna bedöms som instängda enligt figur 9 i dagvattenutredningen.

Trafikverket undrar hur nära väganläggningen som översvämningssytan blir samt tänkt höjdsättning på ytan i förhållande till väganläggningen för väg 187. Kommunen behöver säkerställa att kraftiga skyfall inte påverkar väg 187 och dess tillhörande anläggningsdelar.

Plan- och tillväxtenhetens svar:

Plankarta

Synpunkten noteras och kommunen håller med om att en dialog är viktig.

Buller

En bullerutredning tas fram inför granskningskedet.

Trafikalstring

En analys över hur trafiken kan komma att fördelas och på så sätt påverka cirkulationsplatsen läggs till i planbeskrivningen.

Dagvatten

Noteras.

Risk vid skyfall

Planförslaget innebär att mängden dagvatten som belastas i ett skyfall tas om hand inom planområdet. Den beräknade erforderliga magasinvolymen tar höjd även för skyfall och därför ska planförslaget inte innebära en ökad mängd vatten för omgivningen vid ett skyfall.

Ytan närmast väg 187 planeras vara kvar i sin nuvarande form och marken är ungefär +79,52 meter över havet. Kommunen tolkar det därför som att det är en nivåskillnad på 0,7 meter till väg 187 (den höjddata som kommunen har är +80,22). Utöver att skyfallsvattnet tas om hand inom



planområdet finns det goda marginal gällande nivåskillnader till trafikverkets väg- och anläggningsdelar.

Miljö- och byggnadsenheten yttrar sig enligt följande:

Från industriverksamhet till skolverksamhet - Föroreningssituationen

Fastigheten Vara 27:1 finns identifierad i EBH-stödet, men är inte riskklassad i nuläget. Den tillhör branschklass 3. På fastigheten har det tidigare bedrivits industriell verksamhet. Mellan åren 1967 och 2009 bedrev Vägverket en vägstation på fastigheten, med bland annat garage och uppställningsplats, spolplats, verkstad, förråd och drivmedelshantering. Ett flertal undersökningar har genomförts på fastigheten sedan 2013 och saneringsarbeten ner till MKM har skett.

Då fastigheten planeras att detaljplaneläggas för bland annat skolverksamhet ska riktvärden för KM klaras på fastigheten. För fastigheten innebär detta en förändrad markanvändning från mindre känslig markanvändning (MKM) till känslig markanvändning (KM).

Det finns två kända områden där föroreningshalter överstiger KM och där det planeras efterbehandlingsåtgärder. Kring borrhypunkt BH7 har förorening av PAH:er och aromater påvisat över Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM i fyllnadsmaterialet ner till ca 0,4 meter. Området vid borrhypunkten BH1 sanerades år 2017 av Svevia men då både gamla drivmedelsledningar och befintliga ledningar för VA och el försvårade sanering kvarlämnades restförorening av medeltunga aromater i nivå med MKM samt alifater över KM. Schaktbottenprovet på 3 m.u.my. påvisade inga halter överskridande KM. I den norra delen av fastigheten har också förhöjda kloridhalter påvisats till följd av tidigare salthantering av Vägverket. Viss spridning från området har påvisats, men lägre kloridhalter har noterats i grundvatten utanför fastigheten jämfört med halterna inom fastigheten.

Det är i fyllnadsmaterialet vid borrhypunkt BH7 saneringsåtgärder planeras under hösten 2024 (oktober-november), en § 28-anmälan har inkommit.



Föroreningar vid borrhypunkten BH1 kommer också att behöva saneras, vilket i nuläget inte är möjligt med tanke på de tekniska hinder som finns gällande markförlagda ledningar och en mindre byggnad. Det finns en plan att byggnaden ska rivras under år 2025 och då kommer saneringsåtgärder på platsen att vidtas i samband med det. En miljö- och hälsoriskbedömning som beaktar eventuella risker innan saneringsåtgärder kan utföras har tagits fram av miljökonsult gällande dessa kvarlämnade föroreningar. Den visar på att de petroleumföroreningar som är kvarlämnade inte innebär någon ökad hälsorisk vid vistelse på fastigheten och således bör kunna kvarlämnas i avvaktan på åtgärder i samband med den planerade rivningen. De halter av barium och kobolt som påträffats i lera överskridande KM bedöms av miljökonsult vara naturligt förhöjda bakgrundshalter.

På fastigheten Vara 27:1 har inte förekomst av PFAS utretts ännu. På fastigheten Skruven 1 som ligger väster om aktuell fastigheten har brandstation bedrivits under ett flertal år. Det kan också ha bedrivits brandövningsplats på den fastigheten.

När det gäller föroreningssituationen på fastigheten görs bedömningen att de två områdena där restföroreningar är lämnade över KM bör saneras så snart som möjligt för att fastigheten ska nå åtgärdsålet KM. Det bör också utredas om PFAS kan ha spridits till fastigheten från intilliggande verksamhet.

Dagvatten

När verksamhetsområden planeras eller utökas, kan andelen hårdgjord yta öka. Det, tillsammans med ökande nederbörds mängder gör att det är viktigt att se över dagvattenhanteringen och lösa den på ett hållbart och långsiktigt sätt.

Dagvatten med höga halter av föroreningar ska renas innan infiltration, perkolation eller avledning till ledningsnät/recipient. Att förebygga, fördröja och rena dagvattnet där föroreningarna uppkommer är en hållbar



dagvattenhantering. Dagvattnet behandlas på detta sätt stegvis innan det slutligen når recipienten.

I anslutning till parkeringar bör man exempelvis förse dagvattenbrunnar med enklare filter som tar hand om olje- och metallrester som sköljs av bilarna. Vid parkeringsplatser med trettio platser eller fler ska alltid en oljeavskiljare installeras enligt Vara kommuns Allmänna bestämmelser om VA. Vid färre parkeringsplatser sker bedömning från fall till fall.

Dagvattenanläggningar är anmälningspliktiga enligt MB (1998:808) och en anmälan ska göras till miljö- och byggnadsnämnden.

Byggenheten har varit delaktig i det löpande arbetet med planen, men har följande synpunkter:

Byggenhetens synpunkter

På sidan 9 i planbeskrivelsen står det följande: *"Området i Sprinten 1 som berörs av prickad mark, det vill säga mark som inte får bebyggas, tas med i denna planändring. Med syftet att möjliggöra för att bygga över fastighetsgräns."*

En byggnad får aldrig placeras över två fastighetsgränser.

Byggenheten informerar om att den enskilde fastighetsägaren ansvarar för sin fastighet och för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom egna fastigheten samt ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten avvattnas till den förbindelsepunkt som verksamhetsområdets huvudman har anvisat. Det ska vara möjligt för den enskilde fastighetsägaren att omhänderta dagvatten på sin fastighet utan att grannfastigheter påverkas.

Plan- och tillväxtenhetens svar:

Synpunkterna noteras. Formuleringen om att möjliggöra för att bygga över fastighetsgräns omformuleras, då det snarare handlar om att bygga över plangränsen.



Statens geologiska institut (SGI) yttrar sig enligt följande:

Yttrande över samrådshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i vår granskning.

Bakgrund och förutsättningar

Området är redan bebyggt, och planförslaget ska möjliggöra för en bredare användning för skola, kultur, besöksanläggning, idrott och centrumändamål. Det möjliggör också för parkeringsytor, vilket det finns ett behov för i kvarteret Sprinten som helhet. En exploateringsgrad på 60 procent av fastighetens yta och en byggnadshöjd på högst 16 meter regleras.

Geologiska och geotekniska förutsättningar

Området är plant och utgörs huvudsakligen av hårdgjorda ytor och befintlig bebyggelse. Enligt genomförd geoteknisk utredning (PM Geoteknik Vara 27:1, upprättad av Stjärnberg & Lersten Geoteknik) utgörs jordlagerprofilen generellt i området av fyllning följt av en torrskorpelera vilken underlagras av varvig lera ner till som mest ca 13 meters djup. Därunder följer sand och morän ovan berg.

SGI:s synpunkter

Enligt PM finns inga problem med totalstabiliteten inom området, vare sig för befintliga eller planerade förhållanden. SGI undrar om stabiliteten för den befintliga vallen i nordöstra delen av planområdet omfattas av den bedömningen.



Stabilitetsberäkningar har genomförts för en belastning om 40 kPa vilket (som beskrivs i PM) kan motsvara belastningen från ett fyravåningshus eller ett tvåvåningshus på en uppfyllnad om en meter. Med hänsyn till resultaten av detta har en planbestämmelse lagts i plankartan om att belastningar större än 40 kPa inte får tillföras utan att vidare stabilitetsutredningar genomförs. Då planområdet är mycket flackt är detta snarare ett bärighetsproblem än ett totalstabilitetsproblem vilket tas om hand när grundläggningen för byggnationen projekteras och behöver därför inte regleras i plankartan.

Det finns även en planbestämmelse som på samma sätt reglerar släntlutningar och djup för (som vi tolkar det) tillfälliga schakter. När det gäller temporära schakter i byggskedet ansvarar byggherren för att de utförs på ett säkert sätt och är därmed inte heller något som regleras i plankartan. Planeras det för permanenta slänter inom området kan dock utformningskrav eller restriktioner behöva införas i plankartan, om det krävs för att säkra stabiliteten för dessa eller dess omgivning. Är det fallet kan inte planbestämmelser enligt PBL innehålla krav på att utredningar ska genomföras efter att planen fått laga kraft, utan krävs åtgärder eller restriktioner ska dessa vara klarlagda i planskedet och införda på plankartan.

Plan- och tillväxtenhetens svar:

Vallen ingår i den geotekniska undersökningen. Inga permanenta slänter föreslås genom planförslaget. Planbestämmelserna som är kopplade till geoteknik (a_1 och a_2) tas bort eftersom de geotekniska förutsättningarna är säkrade på andra sätt.

Förändringar efter samråd

Plankarta

- Planbestämmelserna som är kopplade till geoteknik (a_1 och a_2) tas bort.



-
- Användningsbestämmelsen skola (S) specificeras som gymnasieskola i stället, vilket innebär att förskola, fritidshem och grundskola inte längre är aktuellt i planområdet.

Planbeskrivning

- En analys över hur trafiken kan komma att fördelas och på så sätt påverka cirkulationsplatsen läggs till i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras angående utsläpp av fosfor, innan planförslaget och efter.
- Formuleringen om att ”bygga över fastighetsgräns” omformuleras.
- Avsnitten om omgivningspåverkan uppdateras efter att bullerutredning tagits fram.

Övrigt

- En bullerutredning tas fram.



2024-11-11

Karin Karlsson

Planarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen



VARA KOMMUN

www.vara.se

