



Antagen: 2019-11-06
Laga kraft: 2019-12-03

Planbeskrivning

Detaljplan för Hyvlaren 5 m.fl.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Utredningar:

- Bullerutredning (Akustikforum AB, 2017-09-26, uppdaterad 2018-03-05)
- Geotekniskt PM (BG&M, 2017-09-20)
- Riskanalys (COWI AB, 2018-01-16)
- Dagvattenutredning (Vara Markkonsult AB, 2018-01-30)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Mitta AB, 2018-02-07, kompletterad 2018-12-06 och 2019-07-04, inklusive historisk inventering 2018-07-06 och provtagningsplan 2019-03-14)

Planprocess

Planen upprättas med utökat förfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900). Utökat förfarande ska användas då en föreslagen detaljplan:

- Inte är förenligt med översiktsplanen eller Länsstyrelsens granskningsyttrande, eller
- Är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller
- Kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Då planen medför en relativt stor exploatering i centralt läge i Vårgårda tätort, bedöms den ha stort intresse för allmänheten. Den i planen föreslagna markanvändningen stämmer bara delvis med vad översiktsplanen föreskriver. Därför handläggs planen med utökat förfarande.

Innehåll

Inledning.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Bakgrund.....	4
Plandata.....	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
Översiktliga planer.....	4
Kommunala beslut.....	4
Start-PM.....	4
Gällande detaljplan.....	5
Gällande tomtindelning.....	5
Riksintressen.....	5
Behovsbedömning av miljöbedömning.....	6
Förutsättningar och förändringar.....	6
Natur och kultur.....	6
Mark och vegetation.....	6
Geoteknik.....	6
Hydrologi.....	6
Förorenad mark.....	6
Radon.....	7
Fornlämningar.....	7
Bebyggelseområden.....	7
Befintlig bebyggelse.....	7
Föreslagen bebyggelse.....	7
Service och verksamheter.....	9
Gator och trafik.....	9
Befintligt gatunät.....	9
Föreslaget gatunät.....	10
Parkering.....	10
GC-vägnät.....	10
Transporter.....	11
Tillgänglighet.....	11
Teknisk försörjning.....	11
Vatten och avlopp.....	11
Dagvatten.....	12
El och tele.....	12
Fjärrvärme.....	12
Avfallshantering.....	12
Störningar.....	12
Buller.....	12
Riskbedömning.....	13
Genomförande.....	14
Organisatoriska frågor.....	14
Tidsplan.....	14
Genomförandetid.....	14
Avtal.....	14
Huvudmannaskap, ansvarsfördelning.....	14
Fastighetsrättsliga frågor.....	14
Markägande.....	14
Fastighetsbildning.....	14
Servitut.....	15
Tekniska frågor.....	16
Vatten och avlopp.....	16
El och tele.....	16
Fjärrvärme.....	16
Ekonomiska frågor.....	16
Planekonomi.....	16
Medverkande tjänstemän.....	16

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte och huvuddrag är att:

- Möjliggöra utbyggnad av nya bostäder centralt i Vårgårda tätort i anslutning till befintlig infrastruktur och närhet till offentlig och kommersiell service.
- Möjliggöra utbyggnad av Sundlergymansiet.

Bakgrund

Vårgårda Tryckeri Holding har lämnat in ansökan om planändring avseende fastigheten Hyvlaren 5. Syftet är att bygga om befintliga verksamhetslokaler till bostäder. Även Rydler's Bygg AB, som äger Hyvlaren 4, har visat intresse för en planändring för att kunna bygga bostäder. I samband med detta utreds även möjligheterna att utveckla fastigheterna Hyvlaren 2 och 3 som ägs av Vårgårda kommun. Hyvlaren 2 används idag av Komvux och Noak (utbildning, utställning), Hyvlaren 3 används av Räddningstjänsten. På sikt föreslås nya utbildningslokaler samt bostäder tillkomma på fastigheterna.

Plandata

Planområdet är beläget i Vårgårda centrum. Det utgörs av fastigheterna Skövde 3:6 och 28:1 samt Hyvlaren 2 och 3 som ägs av Vårgårda kommun, och Hyvlaren 4 och 5 som ägs privat.

Området begränsas norrut av Föreningsgatan och bostadsfastigheten Hyvlaren1, söderut av Parkgatan, västerut av bostadsfastigheten Mjölaren 11, och österut av Allégatan (ingår i planområdet).

Totala arealen som omfattas av detaljplanen är ca 2,16 ha.

Omgivningen består av flerbostadshus i väster och norr, skolor i norr och öster, och småindustri i söder.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan för Vårgårda kommun, antagen 2006-06-07 KF § 43, samt fördjupad del av översiktsplan för Vårgårda tätort, antagen 1998, anger markanvändningen inom planområdet som bostäder och verksamheter. De strategiska målen i översiktsplanen, bl.a. att behovet av bostäder ska tillgodoses genom förtätning av befintliga områden, stämmer väl överens med detaljplanens intentioner.

Kommunala beslut

Start-PM

Kommunstyrelsen gav 2017-05-24§ 137 i uppdrag åt Samhällsbyggnad/ Bygg- och Miljö att upprätta detaljplan för det aktuella området.



Planområde med omgivningar. För en mer detaljerad karta med fastighetsgränser m.m., se grundkarta.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för det aktuella området vann laga kraft 1995 och redovisar markanvändning som nedan:

- Allmän platsmark för lokalgata (Skövde 3:6)
- Kvartersmark för bostäder (Hyvlaren 4)
- Kvartersmark för växthus, handel med växter (Hyvlaren 4)
- Kvartersmark för förråd, upplag samt gymnasieskola (Hyvlaren 2)
- Kvartersmark för värmecentral
- Kvartersmark för småindustri, hantverk och kontor (Hyvlaren 5)
- Kvartersmark för brandstation och gymnasieskola (Hyvlaren 3)

Gällande tomtindelning

För delar av planområdet gäller fastighetsplan för del av kv. Hyvlaren, laga kraft 1987-09-22, akt nummer 15-STY-4034. Denna upphör automatiskt att gälla inom planområdet, då aktuell detaljplan vinner laga kraft.

Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen. Västra stambanan som är riksintresse för kommunikation går som närmast 75 meter från planområdet.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Behovsbedömning av miljöbedömning har inte tagits fram. Planen förväntas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Större delen av Hyvlaren 4 är gräsbevuxen (f.d. handelsträdgård), i övrigt är merparten av marken inom planområdet bebyggd eller hårdgjord.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning är utförd av BG&M Konsult AB. Jorden består under ytskiktet huvudsakligen av friktionsjord som bedöms som halvfast – fast lagrad. På större djup förekommer jord av lösare lagring, troligtvis skikt av finsediment såsom silt och lera eller lösare lagrad friktionsjord. Grundvattennivån påträffades i en provtagningspunkt på fyra meters djup, i övriga punkter påträffades inte grundvatten. Marken inom planområdet bedöms ej som sättningskänslig. Några stabilitetsproblem bedöms ej föreligga inom planområdet.

Förutsättning för grundläggning av planerade byggnader är goda. Grundläggning kan ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstvyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning. Vid schaktning under grundvattenytan och samtidig länshållning av schakten finns risk för erosion och bottenuppluckring. Schaktning under grundvattenytan ska därför studeras och planeras innan arbetet påbörjas. Avledning av grundvatten vid exempelvis anläggande av djupa schakt kan innebära tillståndspliktig vattenverksamhet. Detaljerade undersökningar bör utföras för planerad byggnation.

Hydrologi

Planen ligger inom grundvattenförekomst Algutstorp-Horla (SE643591-132214) för vilken miljö kvalitetsnormer för vatten gäller. Grundvattenförekomsten är även skyddad som dricksvattenförekomst enligt artikel 7 i vattendirektivet (2000/60/EG). Grundvattnet har en god kemisk och kvantitativ status. Grundvattenförekomstens status bedöms inte försämrats och miljö kvalitetsnormerna för vatten bedöms inte överskridas genom planförslaget (se vidare stycket ”dagvatten”).

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram för planområdet (Mitta AB, 2018-02-07), då befintliga och tidigare verksamheter kan ha orsakat föroreningar. Markundersökningen har kompletterats vid två tillfällen (2018-12-06, 2019-07-02). Även en historisk inventering av tidigare verksamheter inom planområdet har gjorts (2018-09-14).

Av inventeringen framgår att det genom tiderna har förekommit ett flertal olika verksamheter inom planområdet, bl.a. en handelsträdgård på Hyvlaren

4, en färgfabrik på Hyvlaren 5 och brandstation (fortfarande aktiv) på Hyvlaren 3.

Markundersökningen visar att det förekommer ett flertal föroreningar inom planområdet. Merparten har dock uppmätts i så låga halter att de inte utgör en risk för framtida boende.

På Hyvlaren 4 har påträffats flera pesticider i det ytliga mulljordslagret, men bara halten DDT överskrider riktvärdena för känslig markanvändning (KM). Mulljord som innehåller halter av DDT överskridande riktvärde för KM bedöms vara olämplig för bostadsändamål, och måste avlägsnas innan/under byggnation.

På Hyvlaren 2 och 3 förekommer föroreningar av PFAS i såväl jord som grundvatten. Föroreningen har avgränsats under framtagandet av de kompletterande markundersökningarna. Föroreningen härstammar med största sannolikhet från övningar med brandskum som ägt rum vid brandstationen på 80- och 90-talet. Förekomsterna av PFAS i jord bedöms ej utgöra en risk för människors hälsa vid nuvarande markanvändning, då området är asfalterat. Om markanvändningen ändras till bostadsändamål (KM) bedöms föroreningarna däremot utgöra en risk för människors hälsa. Avhjälpandeåtgärder bedöms i så fall som nödvändiga. Under exploateringskedet, i samband med att asfalten avlägsnas och vid schaktning, ökar risken för mobilisering av PFAS och spridning till grundvattnet. Detta måste beaktas vid eventuella avhjälpandeåtgärder. Inför exploateringen bör en åtgärdsutredning tas fram. Detta görs lämpligtvis när byggnaders läge, mm, har planerats närmare.

Förutsatt att delar av marken inom planområdet åtgärdas enligt markundersökningen, bedöms den som lämplig för föreslagen markanvändning. En planbestämmelse säkerställer att nödvändiga åtgärder vidtas.

I ett av grundvattenproven på Hyvlaren 4 har påträffats arsenik i halter som överskrider riktvärdet för grundvatten. Under kompletterande undersökningar har förhöjda halter av arsenik inte påträffats. Därmed bedöms risken att det förekommer arsenik i sådana halter att det kan utgöra en risk för människors hälsa som låg.

Radon

Den geotekniska utredningen visar att marken ska klassas som normalradonmark. Byggnader ska uppföras med radonskydd.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Hyvlaren 2: Verksamhetslokal i ett plan som byggts om till utbildningslokaler. Fasader i plåt. Paviljonglik byggnad för utbildningssyfte i två plan från 2000-talet (NOAK). Fasader i trä. Några mindre komplementbyggnader.

Hyvlaren 3: Brandstationsbyggnad i ett plan från 1980-talet. Fasader i plåt.

Hyvlaren 4: Villa från 1960-talet i 1,5 plan. Växthus samt mindre hus i trä för försäljning av växter (f.d. handelsträdgård).

Hyvlaren 5: Verksamhetslokal i två plan från 1940-talet, tillbyggd på 2000-talet. Putsade fasader, tillbyggnad i plåt.

Föreslagen bebyggelse

Planområdet föreslås bebyggas med bostäder och utbildningslokaler, där varje fastighet bildar mindre, väldefinierade enheter inom kvarteret. Enheterna skiljs åt av alléliknande parkeringar och gångvägar som gör det möjligt att röra sig genom kvarteret på olika sätt. Tillsammans bildar bebyggelsen en helhet ut mot omgivande gator. Mot Parkgatan föreslås bebyggelse i en större skala. Mot Allégatan och Föreningsgatan hålls skalan ner för att harmoniera med omgivningen. Utbyggnaden av planområdet går att genomföras etappvis. Totalt beräknas ca 155 bostäder och ca 3500 kvm utbildningslokaler tillskapas.

Hyvlaren 2: Den paviljongliknande byggnaden (NOAK) bevaras, övriga hus ersätts av nya byggnader för utbildning. Mot Föreningsgatan föreslås ett större hus i två plan, mot Parkgatan ett mindre i tre plan. Mellan husen bildas en öppen yta.

Hyvlaren 3: Brandstationen föreslås ersättas av bostadshus i upp till 3,5 plan utmed Allégatan, Föreningsgatan och in mot Hyvlaren 2. Mellan husen skapas en bullerskyddad gård. Mot Allégatan avses förträdgårdar med entréer, lämpligen genomgående, anordnas. Ca 50 bostäder beräknas tillskapas. Planen möjliggör att hela eller delar av fastigheten alternativt kan användas för gymnasieskola eller vuxenutbildning.

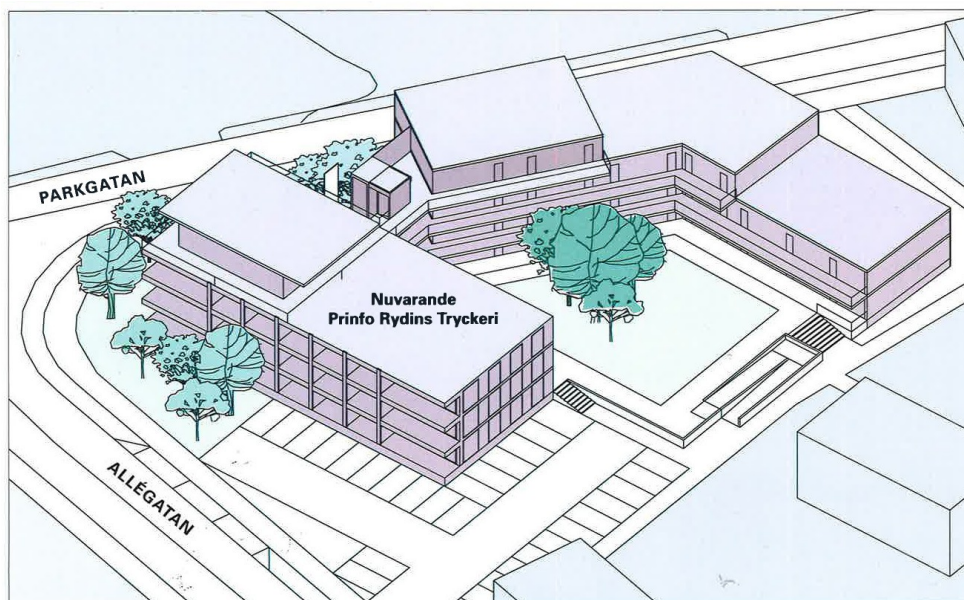
Hyvlaren 4: Den f.d. handelsträdgården föreslås tas i anspråk för bostadshus som placeras i U-form, huvudsakligen utmed Parkgatan. Norr om husen bildas en bullerskyddad gård. Hushöjderna varierar mellan 3,5 – 5,5 plan för att bryta ner skalan. Entréer förläggs mot Parkgatan, lämpligen genomgående, alternativt in mot gården som i det fallet nås via port genom husen, ut till Parkgatan. Ca 58 bostäder beräknas tillskapas.



Föreslaget nytt hus på Hyvlaren 4. Fasad mot Parkgatan. Illustration av Glantz arkitektstudio AB.

Hyvlaren 5: Den ursprungliga verksamhetslokalen byggs om för bostadsändamål och förses med ytterligare våningsplan. Tillbyggnaden rivs för att ge plats åt parkering. En ny, vinklad länga föreslås placeras delvis utmed Parkgatan. Befintligt och nytt hus binds samman av bullerskärm, mellan husen bildas en bullerskyddad gård. Bostäderna nås via loftgångar in mot gården, som i sin tur nås från Parkgatan via tydlig passage i bullerskärmen. Hushöjderna varierar mellan två och fyra plan. Ca 52

bostäder beräknas tillskapas. Planen möjliggör att hela eller delar av fastigheten alternativt kan användas för gymnasieskola eller vuxenutbildning.

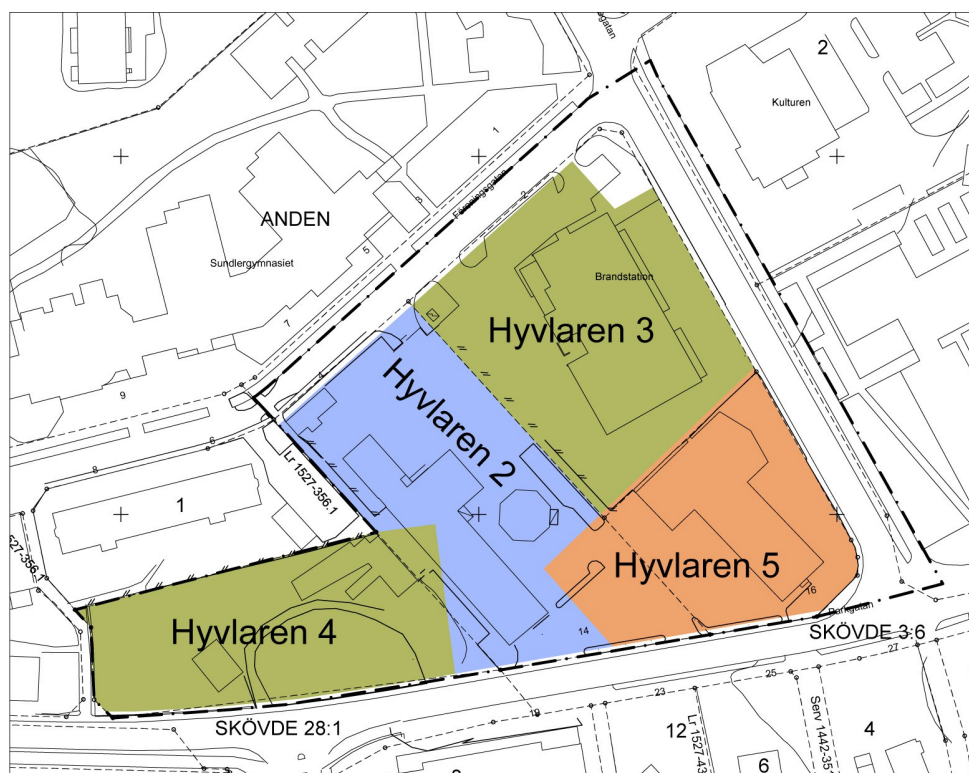


Föreslaget nytt hus på Hyvlaren 5. Perspektiv från norr. Illustration av Henrik Schulz.

Service och verksamheter

Idag finns brandstation, Komvux, gymnasium, tryckeri, kontor inom planområdet.

I planen föreslås utbildningsverksamhet på gymnasienivå och/eller för



Hyvlaren 2 – 5 efter att de fastighetsreglerats enligt planförslaget.

vuxna finnas även fortsättningsvis på Hyvlaren 2. Övriga befintliga verksamheter avses flytta på sikt. Möjlighet till centrumverksamheter och kontor avses finnas i hela planområdet. Möjlighet till utbildningsverksamhet avses finnas på Hyvlaren 2, 3 och 5.

Friytor

Samtliga bostadskvarter får bullerskyddade, gröna gårdar. Mellan de föreslagna skolbyggnaderna bildas en öppen yta som kan användas som skolgård och torg.

Gator och trafik

Befintligt gatunät

Parkgatan utgör tillsammans med Industrigatan en av tätortens genomfarter (väg 1910). Väster om Industrigatan trafikerades Parkgatan 2007 av 3470 fordon/dygn varav 110 lastbilar, medan trafiken förväntas öka till ca 4820 fordon/dygn till år 2040 (förväntad årlig ökning är 1 %). Öster om Industrigatan trafikerades Parkgatan av ca 2500 fordon/dygn (trafikeräkning 2017), som förväntas öka till ca 3600 fordon/dygn år 2040. Industrigatan bedöms trafikerades av ca 3200 fordon/dygn år 2040.

Allégatan är en lokalgata som har ca 1900 fordon/dygn (trafikeräkning 2017). Trafikmängden förväntas öka till ca 2400 till år 2040. Den används som utryckningsväg av Räddningstjänsten.

Föreningsgatan är en återvändsgata med ringa trafik. Den fungerar som tillfart för Hyvlaren 2 (skola) och Hyvlaren 1 (bostäder). Den bedöms ha ca 300 fordon/dygn år 2040.

De prognostiserade trafikmängderna ovan, som utgått från en trafikeräkning utförd 2017, har tagits fram utifrån förväntad nybyggnation inom respektive gatas påverkansområde.

Samtliga gator inom och runt planområdet har en skyltad hastighet på 50 km/h.

Föreslaget gatunät

Bebyggelsen utmed Parkgatan föreslås placeras ca fem meter från körbanan, utrymmet som skapas avses användas till trottoar och plantering. Allégatan föreslås ges liknande sektion som utmed kv. Sidensvansen, d.v.s. gatuparkering och plantering, trottoar, och plantering närmast husen. Se sektion på plankartan. Föreningsgatan avses få parkering och plantering utmed planområdet på samma sätt som utmed Hyvlaren 1.

Hastigheten på gatorna inom planområdet föreslås sänkas. Parkgatan öster om Industrigatan och Allégatan avses få skyltad hastighet på 40 km/h, Föreningsgatan avses få 30 km/h.

Tillkommande bebyggelse beräknas alstra 3 bilresor/dygn/bostad. Den låga siffran motiveras utifrån att en stor andel av de föreslagna bostäderna är små, och att området är mycket väl försett med kollektivtrafik. De föreslagna utbildningslokalerna beräknas ge upphov till ca 80 bilresor/dygn. Totalt förväntas tillkommande bebyggelse ge ett tillskott på ca 550 bilresor/dygn (vilket är inkluderat i de ovan redovisade prognostiserade trafikmängderna för år 2040).

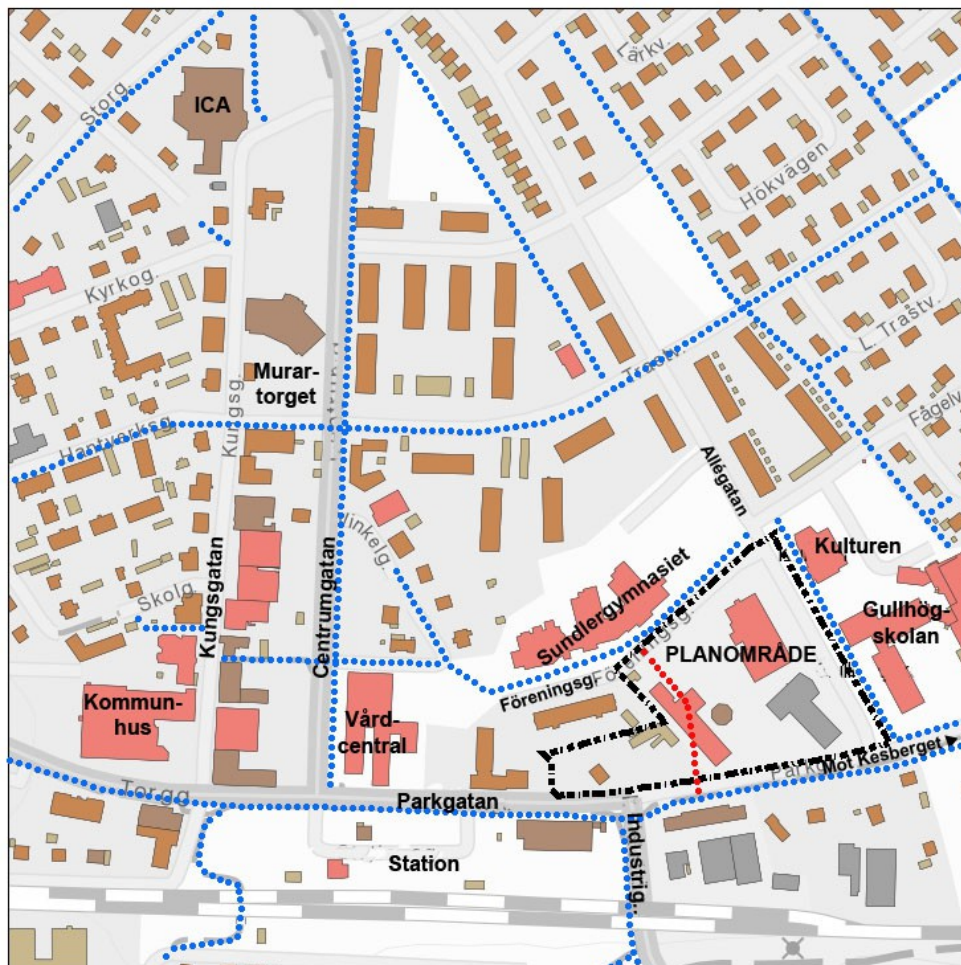
Ovan redovisade trafikmängder (även för 2040) ger enligt VGU (2004:80) god tillgänglighet och god trafiksäkerhet i den typ av korsning som idag ansluter Industrigatan med Parkgatan.

Parkering

Parkering ska lösas på respektive fastighet kompletterat med kantparkering. En mindre del av parkeringsplatserna för Hyvlaren 4 kommer att anordnas på Hyvlaren 2, genom ett nyttjanderättsavtal. Större parkeringar ska utformas med inslag av grönska, exempelvis som alléer där träd ersätter var fjärde – sjätte P-ruta. Enligt parkeringsnormen (Parkeringsnorm för Vårgårda kommun, antagen av KF 2010-08-22 § 93) ska det finnas 0,8 parkeringsplatser/ny bostad i det aktuella området. P.g.a. läget nära stationen görs avsteg för enrumslägenheter upp till 35 kvm, som ska ha 0,5 parkeringsplatser/ny bostad. Kantparkering ligger på kvartersmark för trafikområde för att kunna upplåtas som boendeparkering.

GC-vägnät

GC-väg finns utmed Parkgatan, Allégatan och Föreningsgatan (se GC-vägnätskarta). GC-vägen utmed Parkgatan leder österut till skolområdet och Kesbergets rekreationsområde, och västerut till stationen och centrum.



Befintligt GC-vägnät utritat som blå prickade linjer. Föreslagen GC-väg utritad som röd prickad linje.

En ny GC-väg föreslås dras mellan Parkgatan och Föreningsgatan. GC-vägen avses ansluta befintliga GC-vägar utmed Parkgatans sydsida och Föreningsgatans norrsida via cykelöverfarter/övergångsställen där GC-vägen når respektive gata.

Transporter

Transporter och angöring (vid flytt, ambulansutryckningar, mm) avses ske via parkering och gård. Leveranser till skolbyggnaderna avses ske via Föreningsgatan och parkering.

Tillgänglighet

I samband med nybyggnad ska marken utformas så att tillgänglighet erhålles för personer med funktionsnedsättning i den omfattning som krävs enligt gällande BBR-normer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga byggnader är anslutna till kommunalt VA. Även tillkommande byggnader avses anslutas till kommunalt VA.

Brandposter finns i korsningen Allégatan – Föreningsgatan samt i Parkgatan nedanför Hyvlaren 5. Inom planområdet ska brandposter finnas med ett längsta avstånd på 150 meter mellan sig och ett flöde på minst 20 l/s.

En dagvattenledning korsar planområdet utmed den västra gränsen på Hyvlaren 2. Ett vattenledningsstråk passerar den västligaste delen av planområdet. U-områden är inlagda på plankartan för dessa ledningar.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas lokalt på varje fastighet. Idag avleds dagvatten till recipienten Säveån utan rening eller fördröjning.

För planen har tagits fram en dagvattenutredning (Vara Markkonsult AB, 2018-01-30). I utredningen föreslås att fördröjningsmagasin anordnas på varje fastighet. Magasinen ska kunna ta om hand om ett så kallat 10-årsregn (beräkningar utförda enligt Svenskt Vatten P110). Kraftigare regn än ett 10-årsregn bräddas till befintliga dagvattenledningar.

Den föreslagna markanvändningen bedöms orsaka låga till måttliga föroreningshalter i dagvattnet. Utjämnings- och perkolationsmagasinen innebär att dagvattnet genomgår en viss rening vilket gör att föroreningsbelastningen på recipienten minskar. Magasinen gör också att flödesbelastningen på recipienten minskar.

Genom ovan beskrivna åtgärder garanteras att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte överskrids eller att grundvattenförekomstens status försämras, då dagvattnet alltså leds bort.

El och tele

Vattenfall har jordkablar och en nätstation inom planområdet. Nätstationen föreslås flyttas ca fyra meter åt nordöst i samband med exploatering av Hyvlaren 2 och 3. Ett E-område har lagts ut på plankartan för nätstationens nya placering.

TeliaSonera Skanova har jordkablar inom området.

Pema Radiosystem AB har optokabel inom planområdet.

Fjärrvärme

Vårgårda Ångfabrik har ledningar på flera ställen inom planområdet. Den ledning som går över Hyvlaren 2 kommer att behöva flyttas delvis. Ett område är inlagt på plankartan för dess nya sträckning. Befintliga byggnader är anslutna till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Hantering av avfall ska lösas inom kvartersmark och ske enligt kommunens renhållningsförordning. Återvinningsstation finns ca 300 meter från planområdet på Kempegatan.

Störningar

Buller

För planen har tagits fram en bullerutredning (Akustikforum AB, 2017-09-26, uppdaterad 2018-01-11). Resultaten har jämförts med de riktvärden som anges i förordningen för trafikbuller (SFS 2015:216 samt SFS 2017:359).

Planområdet är bullerutsatt främst från Västra stambanan och Parkgatan. En planbestämmelse samt byggrätternas utbredning säkerställer att bebyggelsen utformas så att delområdena utmed Parkgatan avskärmar innergårdar och övrig bebyggelse från de huvudsakliga bullerkällorna.

Tre meter höga bullerskärmar (eller komplementbyggnader) vid Hyvlaren 4 och Hyvlaren 3 förutsätts för de i utredningen angivna bullernivåerna. Skärmarnas syfte är att lokalt förbättra utemiljön. Skärmarna säkerställs med en planbestämmelse och deras lägen framgår av bullerutredningen. Nedan redovisas varje bostadsfastighet separat.

Hyvlaren 4: Ekvivalentnivåer vid fasad överskrids utmed Parkgatan (66 – 69 dBA). Sida med ekv. och max. ljudnivå ≤ 55 dBA respektive ≤ 70 dBA uppnås vid minst en fasad för flertalet bostäder. Återstående bostäder (1 - 2) ligger på vindsplanet vid det östra hörnet och får ekv.nivå på mellan 61-64 dBA. Det innebär att de bostäderna får ha högst 35 kvm och får inte ha fasad mot Parkgatan.

Samtliga bostäder utom de (-n) på vindsplanet får delvis inglasade balkonger som bedöms dämpa ekvivalent- och maxnivåer med ca fyra dBA. Delar av innergården får ekv.nivåer ≤ 51 dBA. Större delen av gården får maxnivåer ≤ 70 dBA.

Därmed klaras riktvärdena för ljudnivå vid fasad för samtliga bostäder, förutsatt att placering och storlek anpassas enligt ovanstående. Riktvärdena för ljudnivå på uteplats klaras för samtliga bostäder genom delvis inglasade balkonger, utom de (-n) på vinds våningens östra hörn. De (-n) hänvisas till en gemensam uteplats på gården. Kommunen bedömer att föreliggande överskridande av riktvärdena (1 dBA ekv. på uteplats för 1 – 2 bost.) är så litet att det kan accepteras.

Hyvlaren 5: En bullerskärm binder ihop byggnaderna mot Parkgatan i hela deras höjd. Ekvivalentnivåer vid fasad överskrids utmed större delen av Parkgatan (62 – 65 dBA) för bostäder större än 35 kvm. På en mindre del når ekvivalentnivån upp till 66 dBA. Sida med ekv. och max. ljudnivå ≤ 55 dBA respektive ≤ 70 dBA uppnås vid minst en fasad för samtliga bostäder i

det nya huset. Det ombyggda huset får ekvivalentnivåer ≤ 57 dBA utmed nord-, öst- och större delen av västfasaden.

Hela innergården får ekv.nivåer ≤ 50 dBA och max.nivåer ≤ 70 dBA och avses fungera som gemensam uteplats.

Därmed klaras riktvärdena för ljudnivå vid fasad för samtliga bostäder, förutsatt att placering och storlek anpassas enligt ovanstående, samt på uteplats.

Hyvlaren 3: Ekvivalentnivå ≤ 60 dBA uppnås vid samtliga fasader.

Större delen av innergården, som avses fungera som gemensam uteplats, får ekvivalentnivåer ≤ 50 dBA. Hela gården får maxnivåer ≤ 70 dBA.

Därmed klaras riktvärdena för ljudnivå vid fasad samt på uteplats.

Hyvlaren 2: De föreslagna utbildningslokalerna utgör en del av ett större gymnasieområde som sträcker sig utanför planområdet. Inom gymnasieområdet, norr om planområdet, finns grönytor som ligger väl skyddade från omgivande trafik och som är tillgängliga för utevistelse för samtliga gymnasieelever.

Riskbedömning

Västra stambanan är klassad som transportled för farligt gods. De spår som används för transporter av farligt gods ligger som närmast 80 meter från planområdet (minst 83 meter från kvarteretsmark). P.g.a. den relativa närheten till godsleden har det för planen tagits fram en kvantitativ riskutredning (COWI, 2018-01-16)

Baserat på inventering och resultat från beräkningar och bedömning av individ- och samhällsrisik bedöms förslagen exploatering, med avseende på omfattning och placering vid Västra stambanan, som möjlig utan att några särskilda åtgärder behövs.

Barriär ska finnas som motverkar att vätska rinner in på området. Perrongen vid stationen tillsammans med omgivningens naturliga geometri bedöms fungera som barriär.

Genomförande

Under **Genomförande** redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Dessa redovisade uppgifter har ingen rättsverkan.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen beräknas bli antagen under fjärde kvartalet 2019.

Genomförandetid

Genomförandetiden är femton år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Avtal

Exploateringsavtal mellan Vårgårda kommun och exploatörerna för Hyvlaren 4 respektive 5 är under framtagande. Inriktningen för avtalen är att kommunen ska bygga ut och bekosta de vägar och GC-vägar som föreslås tillkomma/rustas upp inom allmän platsmark, medan exploatörerna ska betala gatukostnadsersättning för del av kostnaden för utbyggnad av vägar och GC-vägar.

Exploatörerna ska bygga ut bostäder, parkeringsplatser, VA och övriga exploateringsanläggningar på Hyvlaren 4 respektive 5 (efter fastighetsregleringar). Bebyggelsen ska anslutas till kommunens VA-nät. Dagvatten ska fördröjas upp till ett tioårsregn, vid större flöden ska vatten avledas till kommunens dagvattenledningar.

Även de fastighetsregleringar som berör Hyvlare 4 respektive 5 redovisas i avtalet, se stycket "Fastighetsrättsliga frågor".

Ett särskilt nyttjanderättsavtal ska tas fram rörande parkering för Hyvlaren 4. En mindre del av parkeringsplatserna för Hyvlaren 4 kommer att anordnas på Hyvlaren 2.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Vårgårda kommun är huvudman för allmän platsmark. Vårgårda kommun är huvudman för vatten- och avloppssystem fram till fastighetsgräns. Vattenfall är ansvarig för eldistribution. Skanova är ansvarig för telenätet. Vårgårda Ångfabrik är ansvarig för fjärrvärmenätet.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

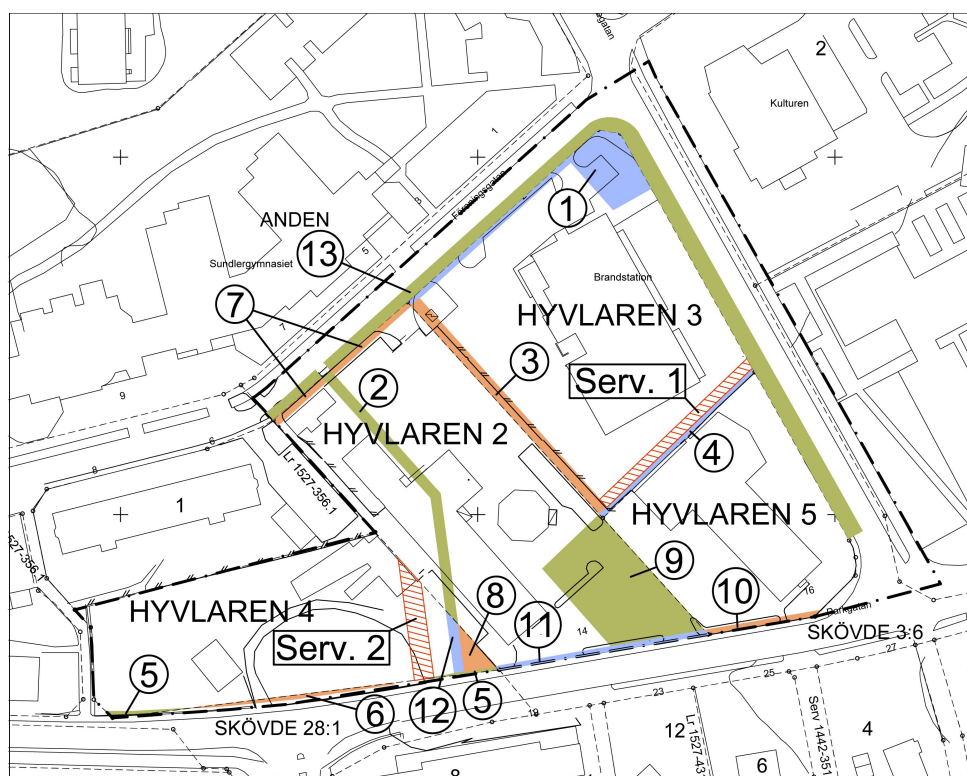
Skövde 3:6 och 28:1 och Hyvlaren 2 och 3 ägs av Vårgårda kommun. Hyvlaren 4 och 5 ägs privat.

Fastighetsbildning

Fastighetsregleringar enligt nedan avses ske under genomförandetiden (se karta på följande sida). Privatägd mark som blir allmän platsmark då planen vunnit laga kraft kan lösas in av kommunen utan fastighetsägarens medgivande.

1. Del av Hyvlaren 3 överförs till ny fastighet (x) som kvartersmark för trafikområde.
2. Del av Hyvlaren 2 överförs till Skövde 3:6 som allmän platsmark för GC-väg.
3. Del av Hyvlaren 3 överförs till Hyvlaren 2 som kvartersmark för skola och centrumverksamhet.
4. Del av Hyvlaren 3 överförs till Hyvlaren 5 som kvartersmark för bostäder.
5. Delar av Hyvlaren 4 överförs till Skövde 28:1 som allmän platsmark för gata.
6. Del av Skövde 28:1 överförs till Hyvlaren 4 som kvartersmark för bostäder.

7. Del av Hyvlaren 2 överförs till ny fastighet (x) som kvartersmark för trafikområde.
8. Del av Hyvlaren 4 överförs till Hyvlaren 2 som kvartersmark för skola och centrumverksamhet.
9. Del av Hyvlaren 2 överförs till Hyvlaren 5 som kvartersmark för bostäder.
10. Del av Hyvlaren 5 överförs till Skövde 3:6 som allmän platsmark för gata.
11. Del av Hyvlaren 2 överförs till Skövde 3:6 som allmän platsmark för gata.
12. Del av Hyvlaren 4 överförs till Skövde 3:6 som allmän platsmark för GC-väg.
13. Del av Skövde 3:6 överförs till ny fastighet (x) som kvartersmark för trafikområde.



Föreslagna fastighetsregleringar och servitut

Servitut

1. Ett officialservitut föreslås bildas för att garantera gående passage mellan Hyvlaren 2 och Allégatan (se karta på följande sida). Servitutet avses belasta Hyvlaren 3 till förmån för Hyvlaren 2. Syftet är att säkerställa god tillgänglighet mellan de föreslagna utbildningslokalerna och evenemangsarenan Kulturen m.m. Servitutet avses inrättas samtidigt med de fastighetsregleringar (bl.a. nr 3 ovan) som blir aktuella i samband med exploatering av Hyvlaren 3. Upplåtelse av servitut provas under kommande lantmäteri-förrättning.

2. Ett officialservitut föreslås bildas för att säkerställa tillfartsväg till Hyvlaren 2 från Parkgatan (se karta på följande sida). Servitutet avses belasta Hyvlaren 4 till förmån för Hyvlaren 2. Servitutet avses inrättas samtidigt med de fastighetsregleringar (bl.a. nr 7 ovan) som blir aktuella i samband med exploatering av Hyvlaren 4. Upplåtelse av servitut provas under kommande lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Vårgårda kommun ansvarar för VA-nätet fram till fastighetsgräns.

Avledning av grundvatten vid exempelvis anläggande av djupa schakt kan innebära tillståndspliktig vattenverksamhet.

El och tele

Vattenfall Eldistribution AB är ansvarig för eldistribution till området.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

Pema radiosystem AB har optokabel invid fjärrvärmeledningen. Vid nybyggnation kan den lokala anslutningen behöva ändras och det är i så fall exploatören ansvarig för.

Fjärrvärme

Vårgårda Ångfabrik är ansvarig för fjärrvärmenätet. Vid nybyggnation kan placering av fjärrvärmeledningar behöva ändras och det är i så fall exploatören ansvarig för.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Samhällsbyggnad/Bygg- och miljöenheten ansvarar för kostnader i samband med framtagande av detaljplan. Kostnaderna regleras i planavtal med exploatörerna. Planavtalen ska vara underskrivna innan antagande av planen.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnad Bygg- och miljö i Vårgårda kommun på uppdrag av Kommunstyrelsen. Sören Andersson har medverkat.

SAMHÄLLSBYGGNAD BYGG och MILJÖ

Sabina Talavanic
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson
Arkitekt MSA