



VARA KOMMUN

SAMRÅDSHANDLING

Antagen MBN/KF 20XX-XX-XX

Laga kraft 20XX-XX-XX

Planbeskrivning

Detaljplan för Plåtslagaren 4, m.fl.

Vara tätort, Vara kommun, Västra Götalands län



Upprättad av tillväxt- och utvecklingsavdelningen i augusti 2021

Inledning

Handlingar

Samrådshandlingar består av

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar och utredningar

- Fastighetsförteckning
- Trafikutredning (daterad 2021-06-01, kompletterad 2021-07-06)
- Dagvattenutredning (daterad 2021-04-28)
- Provresultat asfaltsupplag (2021-02-18 respektive 2021-02-19)
- Rapport miljöteknisk markundersökning (daterad 2021-08-26)
- Gestaltungsprogram för Torsgården & Plåtslagaren 4 (daterad 2021-09-07)

Detaljplan består av plankarta med bestämmelser, och en tillhörande planbeskrivning. Efter samråd upprättas en samrådsredogörelse och efter granskning upprättas ett granskningsutlåtande över de inkomna synpunkterna.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften som planen har. Den har ingen egen rättsverkan utan avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkning och genomförande av planen.

Handläggning

Detaljplanen bedöms inte vara av så stort allmänt intresse, principiell betydelse eller medföra betydande miljöpåverkan att detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) med de ändringar som skedde 1 januari 2018.

Planens syfte och huvuddrag

För att skapa möjlighet för en bredare variation av verksamheter, i ett läge där exploitörer generellt satsar på fastighetsutveckling i Vara kommun, görs den befintliga detaljplanen om. Det intresse och de förfrågningar på mark som kommit in de senaste åren medges inte inom befintlig detaljplan. En ny detaljplan med bredare möjlighet för markanvändning föreslår följande användningar: Handel (skrymmande varor men ej livsmedel), idrott så som bowling, gym eller padel, kontor, verksamheter, hunddagis och hälsovårdslokaler så som sjukgymnast och liknande.

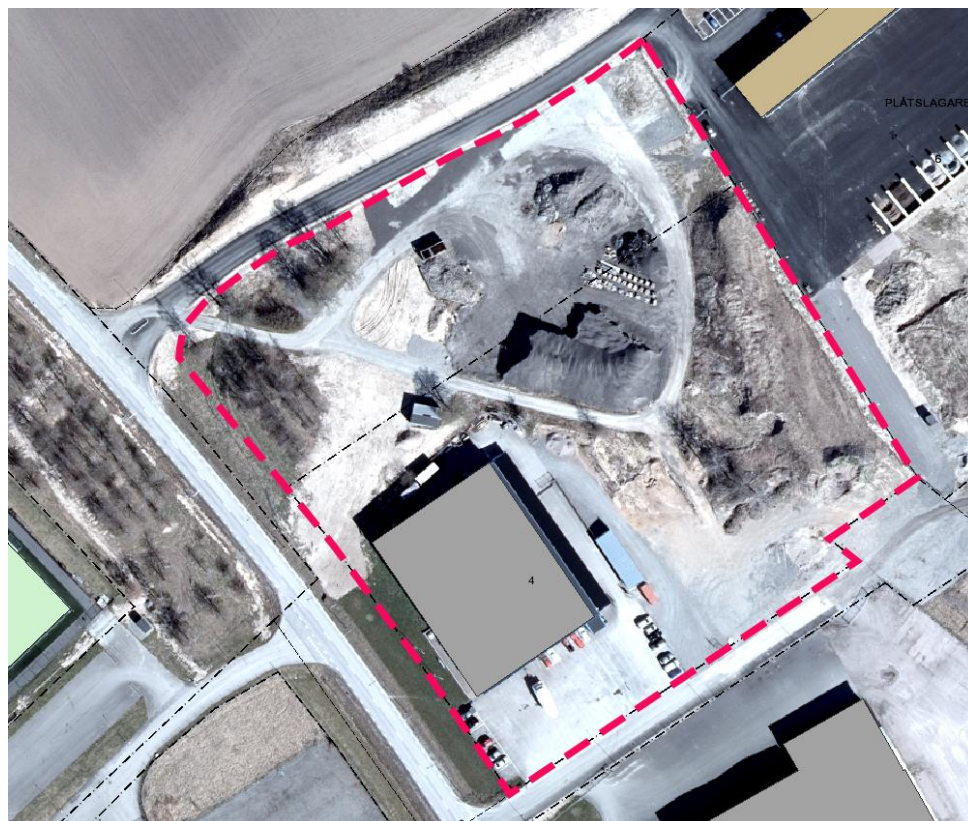


Illustration över området som detaljplanen omfattar.

Förutsättningar och förändringar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan (ÖP 2012) som anger området som ett utbyggnadsområde för verksamheter.

Gällande detaljplan

Inom området finns två gällande detaljplaner, dels detaljplan 3627 och dels detaljplan 3363. Nedan beskrivs huvuddragen för berörda gällande detaljplaner inom planförslagets planområde.

Området mellan plannummer 3627 och 3363 (dvs. långsidan öst om 3363) är planlöst omfattande cirka 6 meter. Det finns ingen förmodad särskild anledning till detta förutom att det kan ha blivit feltolkning gällande plangränsernas utsträckning vid planritandet. Efter att detaljplanen 3627 togs fram projekterades och byggdes Ventilgatan, dock inte i enlighet med detaljplanen. Detta som en effekt av att detaljplanen inte reserverat tillräckligt med mark för gatuändamål för att kunna utforma en trafiksäker korsning vid Ventilgatan och väg 187. Planförslaget rättar till genom detta att cirka 250 m² icke planlagd mark, som används som gata idag, tas med inom planområdet.



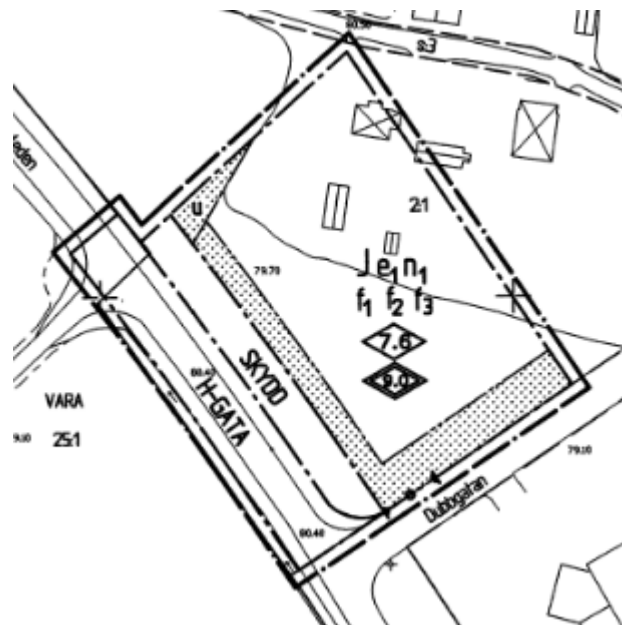
Illustrationen ovan visar de områden som omfattas av en gällande detaljplan, samt hur dessa gränser förhåller sig till det nya planområdet (gult område).

3627, kv. Plåtslagaren utvidgning

Detaljplanen vann laga kraft 2014-03-26.

Planen syftade till att pröva markanvändning för industriverksamhet. Torsgårdens verksamhetsområde utökas för att ge plats för verksamheter med behov av stora markytor och med god fysisk och visuell närhet till E20.

För det område som planförslaget berör medger planen för en industri, som ej får vara störande för sin omgivning. Oexploaterad mark mellan byggnad och Östra Ringledden/E20 får inte användas för upplag, materialhantering eller materialtransporter. 50% av fastighetsytan får bebyggas och högsta totalhöjd är 15 meter. Vidare begränsas byggrätten av prickmark, reservat för allmänna underjordiska ledningar och placeringsbestämmelse avseende ett avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns som skall vara minst lika stort som byggnadshöjden, dock minst 10 meter.



Bilden ovan visar gällande detaljplan 3373 plankarta

Andra program, kommunala beslut och utredningar

Parallellt med detaljplan för Plåtslagaren tas även en ny detaljplan för industri- och verksamhetsområdet Torsgården fram. Det planförslaget innebär även en prövning av möjligheten till en bredare användning av marken i form av verksamheter, kontor och handel (skrymmande varor, ej livsmedel).

De båda detaljplanerna ingår i framtagna dagvattenutredning och trafikutredning, då de ingår i en större helhet.

Gestaltningssystem

I samband med de båda detaljplanerna för Plåtslagaren 4 och Torsgården togs ett gestaltningssystem fram. Syftet med programmet är att förtydliga detaljplanens intentioner kring utformning av byggnader och mark. Verksamhetsområdet ligger intill E20 och Östra Ringleden och är således viktiga entréer till Vara tätort. Programmet tar upp vikten av att utforma byggnader med genomtänkta material- och kulörval och med hänsyn till omgivande landskap, hur den obebyggda marken kan hållas prydlig gällande upplag, in/utfarter och grönska. Hur skyltar placeras och utformas är också viktig för den gestaltade miljön.

Mark och vegetation

MARKANVÄNDNING

Marken är idag till störst del bebyggd och anlagd med asfalt. Intilliggande yta har varit kommunens asfaltsupplag och är till stor del bortfraktad.

Mellanrummet mellan bebyggelsen och väg 187 består av gräsyta. Det finns mindre träd i det västra hörnet av planområdet vid infarten till Ventilgatan. Området är i sin helhet flackt och framtida bebyggelse förväntas inte påverka topologin märkvärdigt. Landskapsbilden omkring planområdet är öppet landskap och planförslaget bedöms inte påverka landskapsbilden som helhet, då det redan är bebyggt och är i anslutning till befintlig bebyggelse.

Geotekniska förhållanden

Intill området har det vid flera tillfällen utförts geotekniska utredningar. En av de geotekniska utredningarna genomfördes i och med tidigare planarbete (detaljplan 3627) daterad 2013-06-26. I undersökningen har delar av tidigare undersökningar inarbetats. Nedan sammanfattas utredningens resultat.

Ett geotekniskt utlåtande/undersökning är beställd för planförslaget för att bedöma om tidigare undersökningar är nog och om planförslaget är lämpligt utifrån geoteknik. Resultatet från den kommer att presenteras vid ett senare skede under planprocessen.

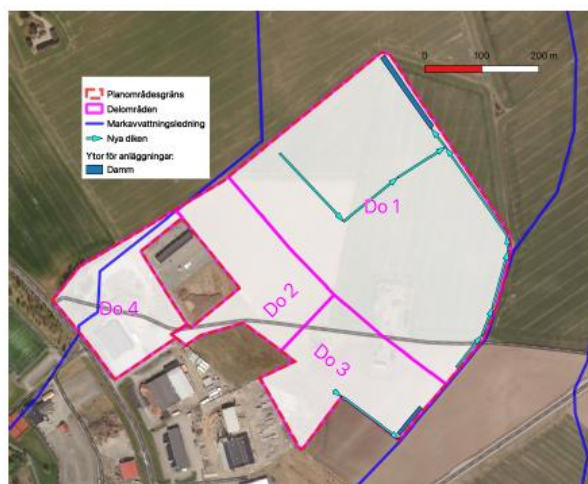


Bilden ovan visar utredningsområdet för genomförd geoteknisk utredning.

DAGVATTENHANTERING

I samband med detaljplanen för Plåtslagaren och grannområdet Torsgården togs en dagvattenutredning (rev. 2021-04-28) fram med syfte att beskriva förutsättningar och föreslå metoder för att exploatering ska kunna ske utan att omgivningen belastas av ökade dagvattenflöden eller vattenburna föroreningar. Därtill ska konsekvenserna av extrema skyfall utredas och åtgärdsförslag redovisas så att risker för översvämning och erosionsproblem kan förebyggas.

Nedan sammanfattas de olika konsekvenser och förutsättningar ur utredningen som berör planförslaget för Plåtslagaren 4, samt hur de lösningar och anordningar som utredningen föreslår kan säkerhetsställas genom detaljplanen.



Skyfall

Planområdet ses som fyra delområden (se figur 6 i utredning), där delområde 2 och 4 avvattnas mot norr och delområde 1 avvattnas mot öst. Denna detaljplan för Plåtslagaren 4 omfattas av delområde 4. Delområde 3 avvattnas mot söder, så att vattnet därefter fortsätter mot nordöst (se figur 1 i utredning). Detta fördelar skyfallsvattnet som inte ryms i anläggningarna, till två naturliga rinnvägar som går norrut. I skyfallssituationer sker avrinning över jordbruksmark och bedöms kunna ske med liten risk. Förslag för hur dagvatten kan fördröjas och hur översvämning kan hanteras förklaras nedan.

Fördröjning av dagvatten

Kommunen lägger en ny dagvattenledning i den nya gatan som anläggs genom planområdet. Bristen på kapacitet i markavvattningsledningarna medför ett behov av strypning till maximalt 20 l/s per hektar tomtarea i servisledning. Därför fördelas regnmängderna som ska fördröjas mellan olika anläggningar. Fördelningen görs så att dagvattnet först leds till fördröjningsmagasin i varje fastighet. När de blir överbelastade, bräddas dagvattnet till antingen en damm eller till en översvämningsszon.

Rekommendation:

- Fördröjningsmagasin föreslås dimensioneras för 160 m³ dagvatten per hektar tomtarea. Ett exempel på magasinstorlek för ett 1 meter djupt magasin kan vara 10 x 16 meter. *En planbestämmelse om att 160 m³ dagvatten per hektar tomtarea läggs till för att säkerhetsställa det plantekniskt.*
- En översvämningsszon kan lämpligen utgöras av en 2 decimeter djup hårdgjord verksamhetsyta som får översvämmas men kan användas som till exempel uppställningsplats för fordon. Storleken som krävs vid 2 decimeters djup kan vara knappt 15 gånger 50 meter för en fastighet på 9 400 m², eller mer kvadratisk yta på drygt 26 x 26 meter för en fastighet på 8 500 m². Zonen ska inte användas för upplag eller containerplats, eftersom det skulle uppta utrymme som behövs för dagvatten.
- Dammar och översvämningssytor dimensioneras lika, det vill säga regnmängderna som ska omhändertas är för fastigheterna 141 m³ dagvatten per hektar fastighetsarea. *En planbestämmelse om att damm eller översvämningssyta omfattande 141 m³ per hektar fastighetsarea läggs till för att säkerhetsställa lösningen plantekniskt.*

Gemensamma diken och dammar

För att dagvatten ska renas innefattar förslaget att merparten av planområdet ska avvattnas via gräsklädda diken till gemensamma dammar, istället för översvämningssytor som har en sämre reningseffekt. Inga gemensamma diken eller dammar föreslås inom delområdet 4 och för alltså planområdet.

Rekommendation:

- Marken i delområde 4 består av huvudsakligen isälvsmaterial och fyllnadsmassor som riskerar ge snabb transport av föroreningar, som då har möjlighet att nå grundvattnet. Fastighetens fördröjningsmagasin bör utföras med tät duk för att begränsa infiltrationen.

Markavvattningsföretag

Delar av planområdet ligger inom båtnadsområde för markavvattningsföretaget Stommen, Torsgården, Skogsgård m.fl. TF av år 1913.

Markavvattningsföretaget avvattnar huvudsakligen genom kulverterat dike, som ligger på 2,5 meter djup nära planområdets gränser. Kommunal utbyggnad av dagvatten görs med servisledningar från fastigheterna och avvattning av gatumark, vid utbyggnation av fortsättning på Ventilgatan med tidsplan sommaren 2021.

Markavvattningsledningarna avvattnar i dagsläget mark inom Vara tätort. Ledningarnas kapacitet och befintliga belastning har inte kunnat fastställas. Deras tillgängliga kapacitet antas vara begränsad, vilket har medfört att planområdets dagvatten anses behöva fördröjas i stor utsträckning, främst i situationer med stora flöden. Därav har utredningen utgått från ett högt omhändertagande av dagvatten för att minimera påverkan på markavvattningsföretagen.

Då markavvattningsföretagen sedan tidigare ansetts vara inaktuella, men även i anledning av ändrad markanvändning, ansöker kommunen parallellt om omprövning eller upphävning i Mark- och miljödomstolen.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Recipient för dagvatten från planområdet är Afsån som mynnar ut i Lidån. Den har enligt VISS "måttlig" ekologisk status och "uppnår ej god" kemisk status. Den ekologiska statusen beror på problem med övergödning och vandringshinder.

Statusen för fisk är klassad som otillfredsställande och det beror på övergödning och hydromorfologisk påverkan. Vattenförekomsten har också problem med miljöfarliga ämnen, inklusive så kallade särskilt förorenade ämnen.

Föreslagna dagvattenanläggningar inom planområdet fördröjer höga flöden vid skyfall och innebär att största möjliga andel av dagvattnet får en rening i diken och dammar. Rening i damm kan ses som en åtgärd som bidrar till vattenkvalitetsförbättringar. Planerade diken i planområdet ger att en större andel av industriområdets vatten renas i diken och efterföljande damm. Dagvattnet från planområdet bedöms inte påverka Afsåns miljö kvalitet.

Planområdets nordvästliga del ansluter till ett grundvattenmagasin som har en lägre kapacitet om 1-5 l/s se figur 9 i utredningen. Grundvattenmagasinet, nr 230900134 (VISS-nummer: SE646434-133300) täcker en mindre yta i västra delen av planområdet.

Statusklassningen i VISS anger god kemisk status, samt god kvantitativ status. Det anses dock finnas en risk för att den kemiska statusen ska bli sämre än *god* fram till 2027 eftersom det finns en betydande påverkan från transport och infrastruktur, förorenade områden samt jordbruk. Det har konstaterats förorening av klorerade alifater i grundvattnet.

Bebyggelse

De befintliga byggnaderna inom planområdet används idag som padelhall, bygghandel samt diverse lättare verksamhetslokaler. Angränsande område består av i princip samma typ av bebyggelse.



Foton ovan är tagna över planområdet från Ventilgatan.

Genom planförslaget föreslås samma höjd gälla för hela området, i stället för att ha reglerat två olika höjder för två olika områden.

Planförslaget innehåller följande planbestämmelser:

Användning:

- Z – Verksamheter
- K - Kontor
- H₁ – Handel (skrymmande varor men ej livsmedel)
- R₁ – Sporthall, gym, bowlinghall
- L₁ – Hunddagis
- C₁ – Hälsovård

Egenskapsbestämmelser:

- Exploateringsgrad: omfattande 60 % av fastighetsarean. Exploateringsgraden utökas för att möjliggöra för ett effektivt marknyttjande.
- Höjd: Byggnadshöjd 15 meter och totalhöjd 18 meter.
- Mark får inte förses med byggnad: Prickmarken längs med Dubbgatan och Ventilgatan minskas från 10 meter till 6 meter.

- Utfartsförbud gäller cirka 10 meter in från Östra Ringleden längs Dubbgatan, för att säkerhetsställa god trafiksäkerhet vid korsningen Dubbgatan – väg 187 / Östra Ringleden.
- n₁ – fördröjningsmagasin ska anläggas, omfattande 160 m³ dagvatten per hektar tomtarea.
- m₁ - damm eller översvämningsyta ska anläggas, omfattande 141 m³ per hektar fastighetsarea.
- U-område – mark reserveras för underjordiska ledningar regleras fortsatt i planområdets nordvästra hörn.

Handel (skrymmande varor, ej livsmedel)

Det finns ett allt större intresse för att kunna etablera olika typer av handel i områden med närhet till E20 och större vägar. Det som är av stor vikt för kommunen är att dessa externa områden i Vara tätort inte kan konkurrera ut den starka småstadshandel som finns i Vara småstad. För att möta intresset av att nyetablera en viss typ av handel, men för att samtidigt inte konkurrera med butikerna inne i stadskärnan föreslås handel med skrymmande varor, men ej livsmedel tillåtas. Motiveringen till detta är att skrymmande varor mer kan ses som något som inhandlas mer sällan och oftast med någon form av transport, medan ”påshandel” mer är något som inhandlas som en dagligvara och som helst ska vara centralt beläget. Att ej livsmedel tillåts motiveras lika så att den typen av handeln inte ska innebära att centrumhandeln konkurreras ut.

Kulturmiljö och fornlämningar

Vid tidigare planarbete (detaljplan 3627) genomfördes en arkeologisk utredning daterad 2014. Nedan sammanfattas utredningens resultat.

Västergötlands museum har inför planer på att upprätta detaljplan för verksamheter på fastigheterna Torsgården 2:1, 2:4, 2:5, 2:7 m.fl. utfört en arkeologisk utredning.

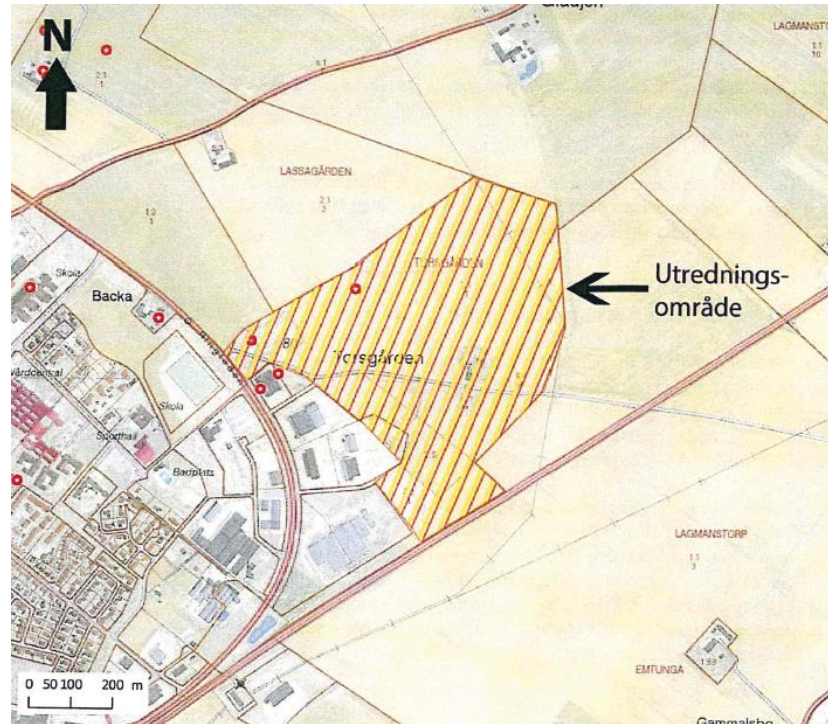
Utredningen har genomfört genom arkiv- och kartstudier, inventering och sökschaktsgrävning inom utredningsområdet. Inom området drogs totalt 22 schakt.

Inom utredningsområdet finns RAÄ Vara 50:1, fyndplats för en stenyxa och RAÄ Vara 44:1, ett vägmärke, vägghållningssten. Utanför men i direkt anslutning till utredningsområdet är RAÄ Vara 49:1, fyndplats för en stenyxa samt RAÄ Vara 51:1, ett vägmärke, vägghållningssten. Uppgift om ett flatmarksgravfält finns, RAÄ 55:1, beläget ca 700 meter nordväst om.

Befintlig väg/markväg som går genom området och ursprungligen har förbundit Vara med Emtunga är en äldre för området intressant vägghistorisk lämning. Denna bör kunna inkorporeras i området.

Vägmärket/Vägghållningsstenen RAÄ Vara 44:1 kunde inte påträffas. Bebyggelsen som legat på platsen är riven sedan länge. I området är tippade massor. Inte heller vägmärket/vägghållningsstenen RAÄ Vara 51:1 belägen strax utanför utredningsområdet kunde påträffas. I området är modern större fastighet för verksamhet uppförd samt att diverse betongfundament etc. är placerade här.

Västergötlands museum bedömer att det, förutom ovanstående, inte föreligger antikvariska hinder och att ytterligare antikvariska åtgärder inte behövs. Inga nya fornlämningar eller kulturhistoriska lämningar har påträffats inom utrett område. Västergötlands museum bedömer att syftet med utredningen uppnåtts, dvs. att alla lämningar inom området är kända och bedömda avseende fornlämningsstatus.



Bilden ovan visar utredningsområdet för den genomförda arkeologiska utredningen.

Friytor

I dagsläget finns inga ytor för rekreation inom planområdet. Inga ytterligare friytor planeras för eller tas i anspråk i och med planförslaget.

Trafik

TRAFIKFLÖDE

I samband med detta planförslag och detaljplan för Torsgårdsområdet togs en trafikutredning fram. Trafikutredningen baseras på den tidigare framtagna trafikanalysen för Vara tätort, men jämfört med den tidigare utredningen har bebyggelsen i utredningsområdet studerats mer i detalj. Trafikutredningen för planförslaget redovisar den påverkan förslaget till detaljplan har på framtida trafikflöden samt har fungerat som underlag för att bedöma förslagets eventuella effekter och konsekvenser. Utredningen visar även på möjligheter till utveckling av gång- och cykelvägnätet respektive det befintliga kollektivtrafikenätet. Resultaten av trafikutredningen redovisas och sammanfattas nedan.

Den planerade utvecklingen på Plåtslagaren 4 kan komma att öka trafikmängderna i området något. Ökningen av mängden besökare till och från fastighetens målpunkter kommer främst att ske via Dubbgatan, medan

transporter till och från fastigheten främst kommer att ske via Ventilgatan. Enligt analysen i trafikutredningen beräknas den planerade utvecklingen på hela området Torsgården (inklusive en högre nyttjandegrad på Plåtslagaren 4) ge trafikflöden på Dubbgatan om cirka 1163 fordon/dygn, och på Ventilgatan om cirka 1591 fordon/dygn. Detta innebär en trafikallström om cirka 358 tillkommande fordon/dygn på Dubbgatan, samt 1591 fordon/dygn på Ventilgatan utöver nollalternativet. Trafikutredningens justerade nollalternativ för år 2040 omfattar de delar av detaljplaneområdet som idag redan är bebyggt. För Dubbgatan innebär detta planförslagets högre nyttjandegrad en ökning på 314 fordon/dygn jämfört med ett scenario utan planförslagets utvecklingsförslag. Vad gäller Ventilgatan innebär planförslaget marginell ökning av trafikmängden längs gatan jämfört med ovan nämnda scenario. Trafikflödet längs väg 187 förbi utredningsområdet beräknas öka med 1500-2000 fordon/dygn. Detta är samma ökning som för scenariot *utan* högre nyttjandegrad på Plåtslagaren 4.

Den föreslagna utvecklingen för hela området Torsgården, där Plåtslagaren 4 är beläget, innebär en omfördelning av trafiken inom Vara tätort. Resultatet blir en minskad trafik i de centrala delarna av tätorten till att istället få utredningsområdet som start-/målupunkt. Sammanfattningsvis konstaterar utredningen att förslaget till detaljplan med ökad nyttjandegrad inom Plåtslagaren 4 *har liten, till mycket liten, tillkommande påverkan på trafikflödena i anslutning till utredningsområdet.*

Beräkningar av kapacitet för de båda korsningarna som berörs av planförslaget; korsningen väg 187 – Ventilgatan samt korsningen väg 187 – Dubbgatan visar på lägre belastningsgrader än Trafikverkets krav. Av denna anledning behövs inga ytterligare åtgärder i korsningspunkterna utifrån kapacitetsskal.

De eventuella åtgärder på gatu-/vägnätet, befintliga kollektivtrafiknät och gång- och cykelvägnätet som trafikutredningen redovisar gäller för de större områdena som helhet, Torsgården och Heljeved, och presenterar inga specifika åtgärder för förslaget till detaljplan för Plåtslagaren 4. De åtgärder som utredningen lägger fram för Torsgården och Heljeved gäller:

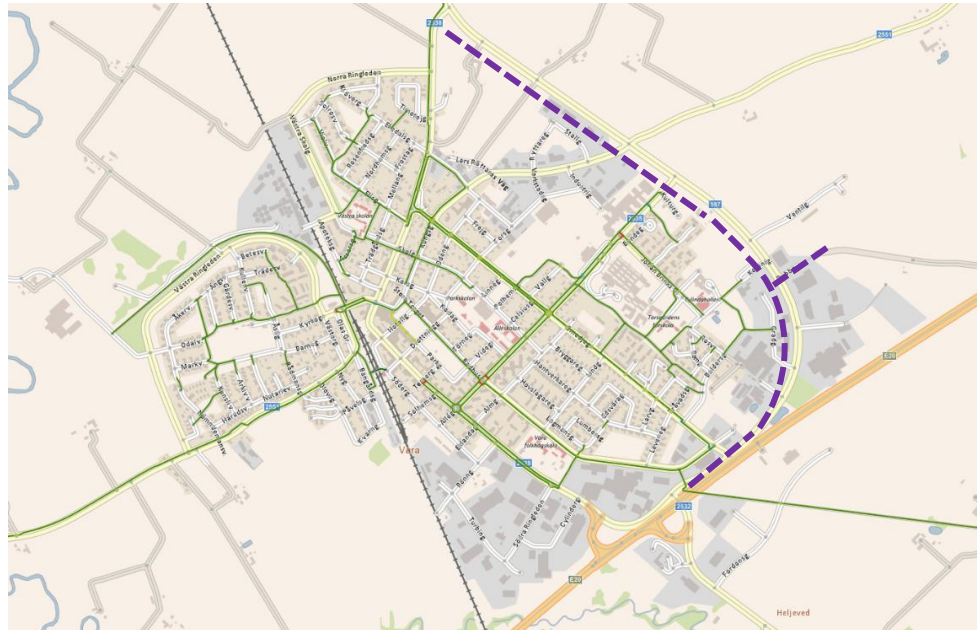
- Vikten av att tydligare markera övergången norrifrån mellan landsväg och tätortsdelen förbi utredningsområdet. För att åstadkomma detta kan chikan, mittrefug och/eller lokal avsmalning av vägbredden för att på detta sätt uppmärksamma bilister på att trafikmiljön förändras. Eventuellt kan vänstersvängfält västerifrån komplettera korsningspunkterna för att öka trafiksäkerheten.
- Att stärka möjligheterna att åka kollektivt till och från utredningsområdet. Här föreslås att befintlig busshållplats uppgraderas med gångvägar/trottoarer och passage(r) över väg 187 till och från de anslutande gatorna. Eventuellt kan även hållplatsens läge behöva ändras för att den ska ligga så centralt i området som möjligt. Förstärkt möjlighet att resa kollektivt till och från utredningsområdet kan medföra lägre biltrafikflöden vilket är positivt ur flera aspekter.
- Vikten av ett gång- och cykelvägnät i anslutning till utredningsområdet. På sikt skulle en utbyggnad av en parallell gång- och cykelväg längs väg 187 tydligt stärka möjligheterna att gå och cykla till och från utredningsområdet. I denna riktning föreslås som en första del att gång- och cykelvägnätet förlängs österut över väg 187.

Detta, i kombination med att ordnade passager över väg 187 anläggs, skulle medföra större möjlighet att gå och cykla till och från utredningsområdet. Förstärkt möjlighet till att framför allt cykla till och från utredningsområdet kan medföra lägre biltrafikflöden på samma sätt som för kollektivtrafiken i punkten ovan.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Området har idag inte tillgång till gång- och cykelvägnätet i Vara tätort. I och med utvecklingen av planområdet kan det innebära att behovet av möjligheten med transport till området via gång eller cykel ökar då andelen verksamheter ökar inom Torsgårdens verksamhetsområde.

Vara kommun ser för närvarande över hela gång- och cykelvägnätet för att utreda vilka länkar och områden som behöver kompletteras med ny eller förändrad gång- och cykelväg. Utifrån kommunens arbete med översynen har ett behov av att knyta samman östra Vara genom gång- och cykelväg parallellt med väg 187 identifierats. Genom en sådan utveckling behöver möjligheten för säker transport över/under väg 187 utredas för att på så sätt skapa god tillgänglighet för gående och cyklister vid Torsgårdens verksamhetsområde. Genom en sådan utveckling förväntas flertalet målpunkter dels mellan området Lassagården och området Heljeved, och dels målpunkter inom Torsgårdens verksamhetsområde kunna nås via gång och cykel.



Bilden ovan är en skärmdump från Trafikverkets nationella vägdatas, där de gröna linjerna redovisar Vara tätorts gång- och cykelvägar. Den lila streckade linjen redovisar kommunens ambition om utveckling av gång- och cykelvägnätet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet vid Östra ringleden, med förbindelser till bland annat Skara och Herrljunga. Resecentrum nås inom 2000 m från planområdet, med förbindelser till städer såsom Göteborg, Borås, Herrljunga och Lidköping.

PARKERING

Behovet av parkeringar för de verksamheter som utvecklas inom planområdet skall tillmötesgå. Parkeringsbehovet kan tillmötesgå genom att utveckla parkeringsmöjlighet inom den egna fastigheten, alternativt genom samnyttjande av parkeringsplatser om sådant finns tillgängligt inom skäligt gångavstånd till planområdet.

Tillgänglighet

I 2kap 3 och 6 §§ PBL samt 8kap. 1 och 2 §§ finns det bestämmelser gällande tillgängligheten. Däribland att planläggningen ska främja från en social synpunkt en god livsmiljö som är tillgänglig och kan nyttjas av alla samhällsgrupper. Den anges även att en byggnad generellt ska vara lämpligt utformad till sitt ändamål och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Undantaget för dessa utformnings- och egenskapskrav som angetts ovan specificeras i PBL 8kap 6§ gäller bl.a. arbetslokaler om kraven är obefogade med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalen är avsedd för, eller för fritidshus med högst två bostäder, eller tillgängligheten till ett en- eller tvåbostadshus, om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven.

Förutsättningar för tillgänglighet finns i planområdet och befintliga verksamheter kan användas av alla utifrån tillgänglighet.

Tekniska frågor

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Planerade fastigheter förväntas kunna anslutas till befintligt elnät.

VA-systemet är redan utbyggt i området och vidare anslutning till detta angörs på beställning och behov från fastighetsägare.

Fastighetsägare ansvarar för respektive fastighets avfallshantering.

Hälsa och säkerhet

BULLER/TRAFIKSTÖRNINGAR

Planområdet är idag lokaliserat inom ett verksamhets- och industriområde i Vara tätort. Området är separerat från bostadsområden i Vara tätort. Närmaste bostadsområde är mer än 200 meter från planområdet och är avskärmat med annan verksamhetsbebyggelse samt väg 187 mellan planområdet och bostadsområdet.

Ingen tillståndspliktig verksamhet medges för.

De främsta transporterna till och från planområdet uppskattas utgöras av olika typer av leveranstransporter. Utifrån detta antagande uppskattas den främsta trafiken färdas via de större vägarna för effektiva transporter, dvs. de främsta transporterna kommer ske via Östra Ringledden väg 187 samt vidare mot E20 och riksväg 47. Tillgängligheten för dessa anslutande vägar är god och i nära

anslutning till planområdet, därmed kommer minimalt med bebyggelse att påverkas utifrån ökad andel trafik och således även minimalt påverkas av buller och vibrationer från ökade transporter till och från planområdet.

De verksamheter som tillåts inom planområdet ska inte vara störande för sin omgivning. Vilket innebär att kommunen kan göra bedömningen att markanvändningen är lämplig ur bullerhänsyn.

FÖRORENINGAR

Inom Plåtslagaren 4 och del av Torsgården 2:1 har kommunen haft asfaltsupplag under, vad som är troligt, 10 års tid. I närområdet på Plåtslagaren 3 (cirka 120 meter sydost om planområdet) har det även bedrivits betong- och cementverksamhet sedan 1991. För att utesluta för höga halter av föroreningar som kan förekomma i samband med dessa verksamheter togs en miljöteknisk markundersökning fram i samband med detaljplanen.

Slutsatsen i undersökningen lyder:

Den miljötekniska markundersökningen visar att halterna av föroreningar inom området generellt är låga. I två provtagningspunkter har halter av tyngre alifatiska kolväten påträffats över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Nuvarande och planerad markanvändning bedöms vara mindre känslig (MKM). Föroreningarna som påträffats vid undersökningen finns i ytligt fyllnadsmaterial (0-0,5 meter under markytan).

Vid en exploatering av området bör miljökontroll utföras för att klassificera eventuella överskottsmassor samt utföra kontrollprovtagning i schaktväggar och schaktbotten för att säkerställa att kvarlämnade halter understiger riktvärden för planerad markanvändning. Överskottsmassor från området ska transporteras till godkänd mottagningsanläggning.

Då utförda undersökningar bygger på stickprovstagning kan det inte uteslutas att föroreningshalter kan förekomma på andra platser eller djup än vad som har identifierats i denna undersökning. I Miljöbalkens 10 avsnitt 11 § framgår att den som äger eller brukar en fastighet ska underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) har påträffats, vilket innebär att denna rapport bör delges tillsynsmyndigheten.

All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) ska en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en eventuell sanering eller förflyttning av massor påbörjas.

BIOTOPSSKYDD

Området berör inga specifikt utpekade biotopskydd. De biotoper som omfattas av det generella biotopskyddet är alléer, källor, odlingsrösen, pilevallar, småvatten och våtmarker (ibland diken), stenmurar och åkerholmar. Inom planområdet finns inga sådana biotoper.

FARLIGT GODS & RISKHANTERING

Planområdet är idag lokaliserat inom ett befintligt verksamhets- och industriområde i Vara tätort. Området är separerat från bostadsområden i Vara tätort. Närmaste bostadsområde är mer än 200 meter från planområdet och är avskärmat med annan verksamhetsbebyggelse samt väg 187 mellan planområdet och bostadsområdet. Inom ett säkert avstånd ligger inga verksamheter som kan påverka planområdet utifrån riskhänsyn. Planområdet är beläget invid väg 187, men ligger inom ett så pass avstånd att risken för olyckor med farligt gods inte anses vara ett problem. Väg 187 är inte utpekad för farligt-gods-led.

Med hänsyn till de förutsättningar som framförts kan kommunen göra bedömningen att markanvändningen är lämplig ur riskhänsyn.

BRAND OCH UTRYMMNINGSSÄKERHET

I planområdet är det av stor vikt att möjliggöra för att utryckningsfordon kan ta sig fram vid olyckor. I Boverkets byggregler (BBR) avsnitt 5 anges riktlinjer för att öka framkomligheten för räddningstjänstens större utryckningsfordon. Räddningsväg och uppställningsplats bör utformas vad avser exempelvis fri höjd, marklutning, bredd, svängradie och bärighet.

Avståndet mellan räddningsfordons uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter. Minsta körbanebredd bör vara minst 3 meter och i kurvor en radie på 7 meter, med hinderfritt sidoområdet före, genom och efter kurvan.

När det gäller fönsterutrymning i högre bebyggelse har Räddningstjänsten Skaraborg endast förmåga att hjälpa till med utrymning från fönster om öppningens underkant ligger högst 12 meter över marknivån. Bebyggelse högre än 12 meter bör därför projekteras enligt BBR så att utrymning kan ske utan räddningstjänstens hjälp, exempelvis genom trapphus (Tr2).

Där Ventilgatan och Däckgatan i dagsläget tar slut finns två befintliga brandposter, och kommunen kommer bygga ytterligare en brandpost i samband med utbyggnad av Ventilgatan, denna placeras någonstans på mitten mellan de två befintliga brandposterna. Söder om planområdet ligger även två brandposter, den ena längs med Östra Ringledden cirka 160 meter och den andra på andra sidan Östra Ringledden cirka 130 meter bort. Den som ligger på andra sidan Östra Ringledden är dock inte optimal utifrån att det ska vara möjligt för räddningstjänsten att lägga ut slangsystem från brandpost till uppställningsplats för bilar och därifrån vidare fram till brandplats vid byggnader eller anläggningar, vilket blir svårt längs Östra Ringledden. Dessa ligger inom rimligt räckhåll till planområdet. Förslaget har kommunicerats med räddningstjänsten.

Miljöbedömning och konsekvenser

Undersökning

När kommunen upprättar eller ändrar i en detaljplan eller ett program ska kommunen pröva planförslaget, genom ett undersökningssamråd, om det

kommer leda till en betydande miljöpåverkan och således om en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas eller ej. Syftet med att undersöka planförslaget inverkan på miljön är att främja en hållbar stadsutveckling.

Kommunen har tillsammans med Länsstyrelsen genomfört ett undersökningssamråd under april 2021. Undersökningssamrådet har utgått från Miljöbalken 6 kap kriterier. Kommunen bedömer att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (MKB). Länsstyrelsen delar kommunens bedömning (Yttrande 2021-04-27 Dnr 402-15386-2021).

Konsekvenser

NOLLALTERNATIV

Gällande detaljplan kommer fortsatt att reglera marken till att tillåta exploatering för industriändamål. Marken inom planområdet kommer således inte anpassas efter marknadens efterfrågan och framtida etablerare.

Genomförande av detaljplan

Organisatoriska frågor

PLANPROCESSEN

Planarbetet bedrivs genom ett enkelt standardförfarande enligt plan- och bygglagens (PBL 2010:900) regler för standardförfarande, vilket innebär att planförslaget först sänds ut på samråd med berörda sakägare, myndigheter och andra intressenter. En samrådsredogörelse skrivs utifrån de inkomna synpunkterna, där kommunen bemöter dessa genom kommentarer och eventuella åtgärder beskrivs. Planförslaget ställs därefter ut för granskning i minst två veckor och berörda har möjlighet att ta del av eventuella förändringar samt lämna nya synpunkter. Därefter görs ett granskningsutlåtande där nyinkomna synpunkter möts. Planförslaget kommer slutligen att tas upp för beslut om antagande i kommunfullmäktige. Efter antagande vinner planen laga kraft efter tre veckor.



Tidsplan

Steg i detaljplaneprocessen för standardförfarande	Planerade tidpunkter för planen
Planbesked i MBN	2020-02-27 (MBN §20)
Upprättande av planförslag	mars-juni
Samråd – MBN	september
Granskning (2 veckor) – MBN	november
Antagande i MBN	december
Laga kraft	Januari 2022

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år och räknas från den dag då beslutet om antagande vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

FASTIGHETSÄGARE & HUVUDMANNASKAP

Inom planområdet finns dels kommunalt ägd mark, och dels privatägd mark.

Torsgården 2:1 samt Torsgården 2:7 ägs idag av kommunen. Fastigheten Plåtslagaren 4 är i privat ägo.

Del av fastighet Torsgården 2:1 samt del av Torsgården 2:7 (se rött område i illustration nedan) förväntas förvärvas av fastighetsägare till Plåtslagaren 4.

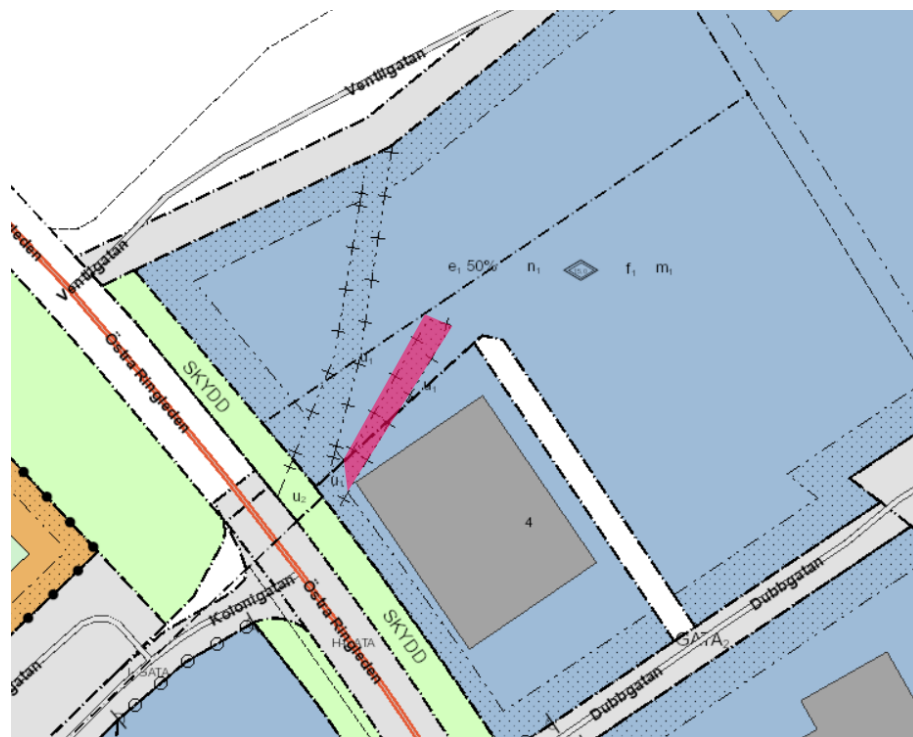
Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet inom kvartersmark.

Kommunen ansvarar för genomförandet inom allmän platsmark.

SERVITUT & LEDNINGSRÄTT

Inom Plåtslagaren 4 finns ett aktuellt avtalsservitut gällande vatten- och avloppsledning (1470IM-09/14156.1)

Det finns två u-områden i befintliga detaljplaner, varav en är inaktuell och därför tas bort i det nya planförslaget. Se karta nedan markerat område som tas bort. Det befintliga u-området förlängs också något i enlighet med hur ledningarna ligger idag. De kommunala ledningarna som blir på kvartersmark ska ges rättighet med ledningsrätt eller nyttjanderätt.



Markerat u-område (se rosa) som är inaktuell

Ett inskrivet servitutsavtal på Torsgården 2:1 för dagvattenledning (1989. 16139. 1-2), som i själv verket är ett nyttjanderättsavtal, är inte giltigt längre på grund av att härskande part (kommunen) numera är ägare till fastigheten. Avtalet ska tas bort från fastighetsregistret.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Planförslaget berörs inte av befintliga eller möjliggör för nya gemensamhetsanläggningar.

FASTIGHETSINDELNING & FASTIGHETS KONSEKVENSER

Kommunen kommer parallellt med planarbetet att ansöka om lantmäteriförrättning. Fastighetsägare för Plåtslagaren 4 bekostar lantmäteriförrättningen.

Då gatans utsträckning inte förhåller sig till plangränserna anpassas fastighetsgräns och nuvarande plangräns till gatans lokalisering i lantmäteriförrättning och genom denna planändring. Förrättningen innebär att rött område slås samman med gult område (se illustration nedan).

Vid fastighetsreglering rätas fastighetsgräns ut enligt detaljplan.

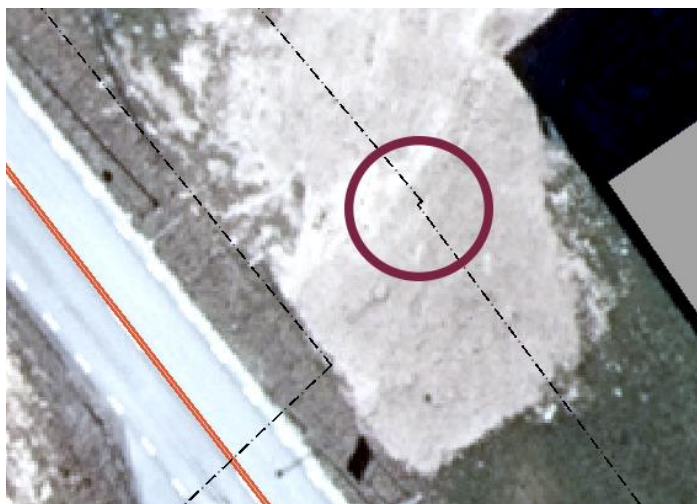
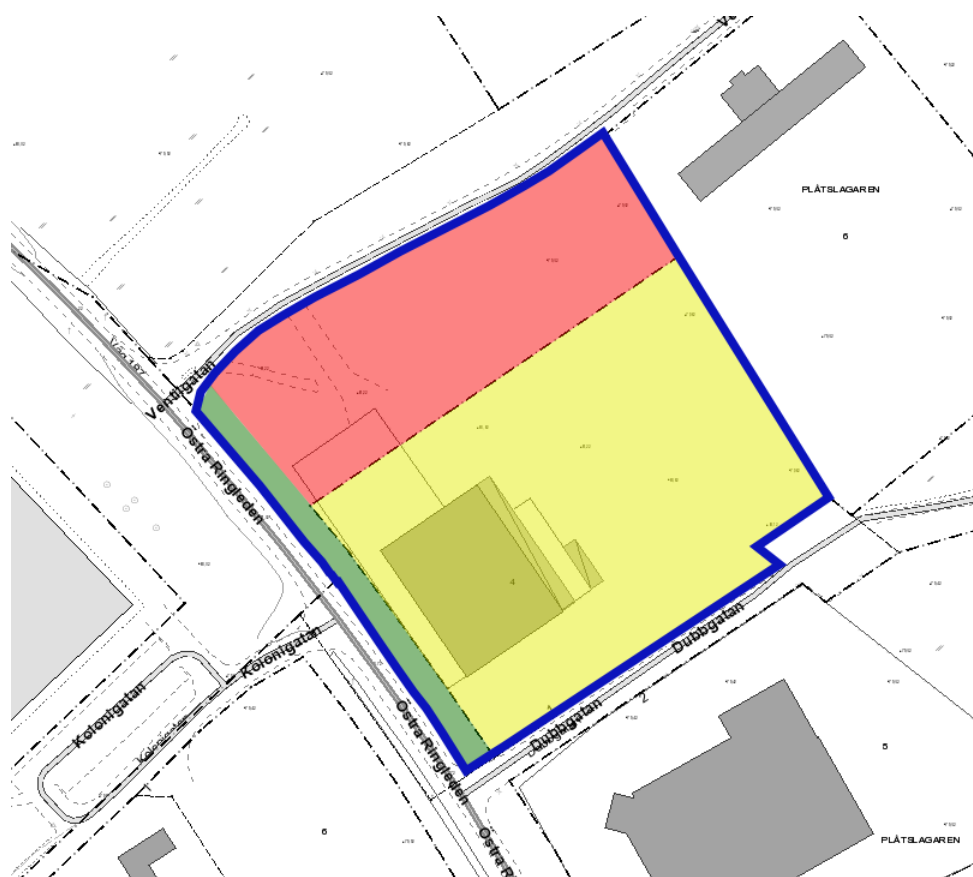


Illustration över var fastighetsgränsen mellan Plåtslagaren 4 och Torsgården 2:1 föreslås rätas ut vid fastighetsbildning.



Bilden ovan visar nuvarande fastighetsindelning inom planområdet. (blått=planområdet, gult= Plåtslagaren 4, rött/grönt= Torsgården 2:1)

Befintlig gata och naturområde längs Östra ringleden kommer fortsatt att vara i kommunal ägo.

MARKANVISNING

Kommunen har tecknat ett markanvisningsavtal med fastighetsägare för Plåtslagaren 4 som berör Torsgården 2:1 enligt illustrationen ovan, se rödmarkerat område.

Markanvisningen innebär att fastighetsägaren under 3 år från och med 2020-04-15 har ensamrätt att förhandla med kommunen om förvärv av marken enligt avsiktsförklaringen som innebär att:

- Området ska detaljplaneläggas för att anpassa detaljplanen efter nuvarande förhållanden och för att skapa möjligheter för en bred variation av verksamheter.
- Området ska överföras till bolagets fastighet Plåtslagaren 4.
- Bolaget ska uppföra byggnad/byggnader för verksamheter och handel, körytor och materialupplag på området.

BYGGLOV

Inga förändringar i skyldigheten att söka bygglov föreslås.

Ekonomiska och tekniska frågor

PLANEKONOMI

Planbekostnader regleras enligt planavtal. Kostnaderna för fastighetsreglering bekostas av fastighetsägaren.

2021-08-31

Karin Larsson

Planarkitekt

Vara kommun