



VARA KOMMUN

GRANSKNINGSHANDLING

ANTAGEN MBN/KF 20XX-XX-XX

LAGA KRAFT 20XX-XX-X

Samrådsredogörelse

Detaljplan för kvarteren Ladugården och Logen,
etapp 1 Håkan-Måmsgården,

Vara tätort, Vara kommun, Västra Götalands län



Upprättad av plan- och tillväxtenheten i november 2025

Handläggning

Detaljplan för kvarteren Ladugården och Logen, etapp 1 Håkan-Månsgården, har i enlighet med beslut i miljö- och byggnadsnämnden den 18 mars 2025, varit föremål för samråd mellan den 19 mars och 19 april 2025.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande 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.

Den 8 april 2025 hölls ett samrådsmöte på Vara bibliotek där planförslaget visades och en presentation hölls med tjänstemän från kommunen.

Inkomna synpunkter

I samband med samrådet har 13 yttranden inkommit.

Instans	Med synpunkt
Länsstyrelsen	Ja
Lantmäteriet	Ja
Bildningsnämnden	Nej
Miljö- och byggenheten	Ja
SGI	Nej
SGU	Ja
Skanova	Ja
SNAU	Nej
Tekniska nämnden	Ja
Trafikverket	Nej
Vattenfall	Nej
Västtrafik	Ja
VA-enheten	Ja

Yttrandena redovisas nedan. Kommentarer till yttrandena redovisas med indragen text. 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).

Länsstyrelsen bedömer övergripande att ett genomförande av planförslaget innebär en låg miljöpåverkan och att kommunen har hanterat flera av de aktuella planeringsfrågorna på ett acceptabelt sätt.

Vi anser dock att kommunen till nästa skede behöver motivera och redovisa vad ett antal bedömning grundas på kopplat till prövningsgrunden för hälsa och säkerhet.

Länsstyrelsen anser slutligen att kommunen ska redovisa det underlag som ligger till grund för de avvägningar som görs i planförslaget. I planbeskrivningen hänvisas till utredningar som inte utgör bilagor eller finns tillgängliga på annat sätt vilket försvårar möjligheten att ta del av planförslaget och vår granskning.

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 eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

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.

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd

○ Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget antas strida mot prövningsgrunden hälsa och säkerhet.

Hälsa och säkerhet - skyfall

Länsstyrelsen tolkar skyfallsutredningen som att den är utförd som en ”förenklad analys” enligt definitionen i Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) vägledning för skyfallskartering¹. MSB rekommenderar i nämnd vägledning inte en förenklad analys för fysisk planering. Länsstyrelsen anser därför att kommunen behöver motivera sitt val av metod.

Kommunen behöver också beskriva hur framkomligheten till samtliga bostäder säkerställs vid skyfall.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Skyfallsanalysen har gjorts med programmet Scalgo, som ger en översiktlig bild av avrinningsvägar och instängda områden (Se figur på detta i planbeskrivning sida. 29). Den visar att det främst är en del i norr och en i söder som påverkas av skyfall med temporärt vattendjup om 0-20 cm. Ingen del inom eller nära planområdet riskerar djupare översvämning (>50 cm). Eftersom det handlar om vattendjup om 0-20 cm ska räddningsfordon dessutom fortsatt ha framkomlighet. Utifrån detta bedömer kommunen att det inte finns någon risk för framkomligheten till bostäder genom planförslaget. Planbestämmelsen b₃ säkrar dessutom upp gällande risk för skada på byggnad vid skyfall.

Planområdet utgörs idag av jordbruksmark med tillhörande dike och en uppställningsplats, området är relativt plant med förutsättningar för avrinning. Detaljplanen innebär att området omvandlas till ett bostadskvarter, vilket också medför att dagvattenhanteringen kan förbättras genom anläggning av fördröjningsytor och andra tekniska lösningar.

Mot denna bakgrund bedömer kommunen att den förenklade analysen är tillräcklig för att identifiera potentiella skyfallsrisker och att dessa kan hanteras inom ramen för planens genomförande. En mer detaljerad analys bedöms inte nödvändig i detta fall.

Valet av metod har gjorts med hänsyn till:

- Att området idag är obebyggt och har låg skyfallsrisk enligt analysen,
- Att planförslaget innebär en förbättrad dagvattenhantering jämfört med dagens förhållanden,

- Att inga samhällsviktiga funktioner eller känsliga miljöer påverkas,
- Att analysen ger tillräckligt underlag för att bedöma behovet av skyfallsåtgärder i detta skede av planeringen.

Lukt och smittspridning från avloppsreningsverket

Föreslaget detaljplaneområde är lokaliserat ca 450 meter från avloppsreningsverket. I planhandlingen hänvisas till en riskutredning som finns i planprogrammet för Håkan Månsgården (planprogrammet är pågående). Riskutredningen som ska ha belyst risker med lukt/smittspridning saknas som underlag i den här detaljplanen. Länsstyrelsen har därför inte kunnat bedöma kommunens slutsats om att avståndet till avloppsreningsverket är tillräckligt för att undvika störningar för bostäder.

Länsstyrelsen anser att riskutredningen ska kompletteras i ärendet och att utredningen ska visa var maximal lukthalt på 0,5 luktenhet OUE/m³ som minutmedelvärde och 99-percentil är i förhållande till avloppsreningsverk och planerade bostäder i detaljplanen.

I Boverkets allmänna råd - *Bättre plats för arbete* (1995: 5)2 är det generella riktvärdet för avloppsverk i den här storleken 500 meter.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Riskutredningen som tagits fram inom ramen för planprogrammet för Håkan Månsgården fokuserar främst på hälsorisker kopplade till avloppsreningsverket. För att även belysa lukt som en störning har en separat luktutredning beställts inom det parallella planprogrammet. Denna utredning kommer att komplettera underlaget för den aktuella detaljplanen och ge underlag för bedömning av eventuella störningar från reningsverket till planerade bostäder.

Kommunens bedömning av avståndets lämplighet till reningsverket kommer att baseras på resultaten från luktutredningen, som syftar till att visa om planområdet påverkas av lukt i en omfattning som kan innebära olägenheter för boende.

Jordbruksverksamhet

Drygt 300 meter sydväst från planområdet finns en fastighet som ser ut som en jordbruksverksamhet. Kommunen bör förtydliga vilken verksamhet som finns på platsen och om det finns risk för omgivningsstörningar för närboende samt risk för allergener.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Plan- och tillväxtenheten har varit i kontakt med både kommunens miljöenhet och Jordbruksverket. Det finns ingen registrerad verksamhet eller djurhållning och därför ska en risk för omgivningsstörning eller risk för allergener inte förekomma.

Råd enligt PBL och MB

Förhållande till översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att föreslagen detaljplan stämmer överens med översiktsplanen.

Generellt biotopskydd

Kommunen uppger att en del av den biotopskyddade allén kommer behöva avverkas. Kompensation behöver därför genomföras genom plantering av motsvarande antal träd i allén som avverkas på en plats där de kommer omfattas av biotopskydd. Dispens söks hos länsstyrelsen.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Kommunen är medveten om detta och det finns i dagsläget flera pågående projekt där allén kan kompenseras i enlighet med ovan.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vattenverksamhet

På plankartan finns bestämmelser om att källare inte får finnas inom vissa områden då jordförutsättningarna inte är optimala för det syftet. Dock framgår av PM Geoteknik att schaktning kan komma att bli aktuellt med tillfällig sänkning av grundvattennivåer.

Länsstyrelsen upplyser därför om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap. Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenavdelning.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Noteras.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen kvarstår vid tidigare bedömning i yttrandet om undersökan (2024-06-26, dnr: 23866-2024) och delar kommunens bedömning.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Noteras.

Lantmäteriet yttrar sig enligt följande:

Delar av planen som bör förbättras

BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS

I detaljplanen finns en planbestämmelse där begreppet byggnadshöjd används. Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd ellernockhöjd används eller möjligen takfotshöjd.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Plan- och tillväxtenheten är medveten om synpunkten men väljer ändå att reglera med hjälp av bestämmelsen byggnadshöjd. Bland annat med hänsyn till att det finns befintliga byggnader med befintliga bygglov där byggnadshöjd har använts i den gällande detaljplanen. Synpunkten noteras och tas med i det fortsatta arbetet med framtida projekt. I samråd med byggenheten har byggnadshöjd bedömts som en lämplig reglering för just detta planförslag.

Delar av planen som kan förbättras

EGENSKAPSBESTÄMMELSE FÖR BEFINTLIG BEBYGGELSE

Lantmäteriet kan inte med tillräcklig säkerhet avgöra om någon av de ingående fastigheterna i detaljplanen kommer bli planstridiga antagande av planförslaget med avseende på bestämmelsen om största byggnadsarea i procent av fastighetsarean.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Kommunen gör bedömningen att planförslaget och dess planbestämmelser om byggrätt är förenliga med lämplig fastighetsbildning.

Bildningsnämndens arbetsutskott yttrar sig enligt följande:

Bildningsnämnden har inget att invända mot detaljplan för kvarteret Ladugården & Logen, Håkan Månsgården etapp 1 i Vara tätort.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Noteras.

Miljö- och byggenheten yttrar sig enligt följande:

Yttrande från miljö

Miljöenheten vill framföra följande synpunkter:

Föroreningar

På fastigheten Vara 35:1 som ligger 100–150 meter norr om planområdet ligger Oljekällaren som finns med i EBH-stödet och riskklassades år 2013 till riskklass 3. Byggnaden användes för förvaring avlastnings- och omlastningsstation för lysfotogen. Fotogen kom på tankvagnar på järnvägen och pumpades över till en behållare i byggnaden varifrån det pumpades över till hästdragna tankkärror eller oljefat för distribution till främst lanthandlarna. Verksamheten upphörde när elektriciteten kom.

I samband med ett framttagande av planprogram har Vara kommun genomfört miljötekniska undersökningar kring Oljekällaren. Vid undersökningen konstaterades att det området närmast byggnaden och i det tidigare verksamhetsområdet förekommer metaller, PAH och alifater i halter över mindre känslig markanvändning (MKM). Föroreningar härstammar sannolikt från den tidigare verksamheten.

Oljekällaren ligger i närheten av en pendelparkering och en järnvägsövergång. För det nya bostadsområdet som planeras kommer gångstråket troligen gå förbi området och kan innebära att människor på väg till järnvägsövergången väljer att gå över grönyrtorna. Det finns idag en upptrampad stig på grönytan som visar på att människor i dagsläget regelbundet passerar i närheten av byggnaden.

Miljöenheten gör bedömningen att fastigheten behöver efterbehandlas för att riskerna för spridning ska upphöra och för säkerställa att det inte förekommer risk för människors hälsa och miljö.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Plan- och tillväxtenheten bedömer att detta ligger utanför det aktuella planområdet och inte påverkar detaljplanens genomförande. Synpunkten är dock relevant i ett större sammanhang och noteras

för vidare hantering inom kommunens arbete med förorenade områden.

Dagvatten

När nya bostads- eller verksamhetsområden planeras, ökar andelen hårdgjord yta.

Att förebygga, fördröja och rena dagvattnet där föroreningarna uppkommer är en hållbar dagvattenhantering. I planbeskrivningen framgår att det ska säkerställas yta för dagvattendamm samt fördröjning för dagvatten med en sammanlagd volym av 295 m³ kommer att anläggas. Dagvattenanläggningar är anmälningspliktiga enligt miljöbalken (1998:808) till miljö- och byggnadsnämnden.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Noteras.

Industriverksamheter i närområdet

På fastigheten Kylaren 3 som ligger ca 480 meter sydöst om planområdet ligger industriverksamheten Benders. På verksamheten tillverkas expanderad polystyrenplast (EPS) vilket bland annat medför utsläpp av VOC:erna pentan (kolväte) och styren (organiskt lösningsmedel). Verksamheten har genom beslut från miljö- och byggnadsnämnden tillåtelse att årligen producera 5 000 ton EPS-plast vilket har bedömts medföra ett utsläpp av 300 ton pentan och 20 ton styren per år.

I slutet av 2024 utfördes en emissionskartering avseende VOC-utsläpp från verksamheten som visar att utsläppen av pentan och styren beräknas vara lägre än vad som tidigare uppskattats. Utsläppen beräknas istället uppgå till 185 ton pentan och 370 kilo styren årligen vid maximal produktion.

Pentan och styren medför förhöjda halter av marknära ozon i vår miljö. Styren är dessutom ett ämne med ett relativt lågt lukttröskelvärde som kan orsaka luktolägenheter för boende i området kring verksamheten. Spridningsberäkningar för utsläpp av pentan och styren från Benders verksamhet har utförts under 2020. Spridningsberäkningarna indikerar att avståndet till det nya området på fastigheten Vara 38:1 kan vara godtagbart ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Potentiellt förorenade områden – EBH-stödet

Fastigheten Vara 37:7 finns identifierad i EBH-stödet, men är inte riskklassad i nuläget. På fastigheten har det tidigare funnits en verkstadsindustri, Vara industriprodukter AB i en av byggnaderna på fastigheten. Verksamheten tillverkade axlar, nav och bussningar i metall samt tillverkade lagerhus till tvättmaskin mellan 1991–2019. Svarvning gjordes i automatiserade maskiner. Restprodukter från processerna var metallspån som mellanlagrades i container på

grusgården. Den byggnad som Vara Industriprodukter AB tidigare bedrev verksamhet i är uppförd 1988–1989. Övriga byggnader på fastigheten uppfördes 1947. Verksamheten såldes och flyttades till Grästorps 2019.

Det är inte känt om man tidigare använt halogenerade lösningsmedel. Objektet är indelat i branschklass 2. Att en fastighet är med i databasen behöver inte betyda att den är förorenad. Det anger endast att en verksamhet som kan ha gett upphov till föroreningar finns eller har funnits på fastigheten. På fastigheter där verksamhet pågått som kan ha förorenat marken är det viktigt att vidta extra försiktighetsåtgärder då gräv- och schaktarbeten ska utföras. Påträffas föroreningar i marken ska arbetet omedelbart avslutas och en anmälan ska ske direkt till miljö- och byggnadsnämnden. Tecken på eventuell förorening kan vara lukt eller missfärgningar i marken.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Noteras.

Yttrande från bygg

Krav på fastighetsnära insamling

Kommunerna tar över insamlingsansvaret för förpackningar och har till 2027 att ordna med fastighetsnära insamling av de vanligaste förpackningarna. Det innebär att invånarna ska kunna lämna pappers-, plast-, glas- och metallförpackningar till återvinning i direkt anslutning till sitt boende. Efter 2027 är det inte möjligt att hänvisa boende att lämna sina förpackningar på en återvinningsstation. Återvinningsstationerna kommer då främst vara till för större och skrymmande förpackningar. Syftet är att såväl boenden i hus som i lägenheter ska kunna hemsortera.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Noteras.

Gällande sophämtning

Gällande sophämtning för ovanstående vill vi framhålla följande för att uppfylla reglerna i avfallsföreskrifterna.

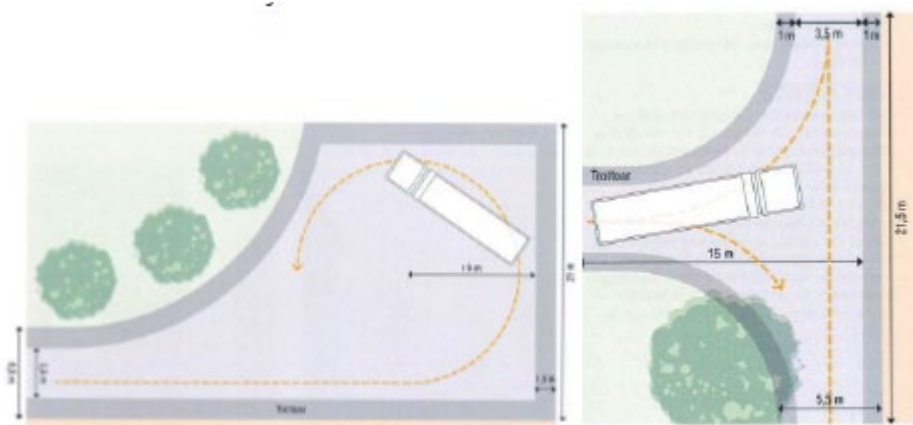
Transportvägen till hämtningsplatsen ska ha en fri höjd på minst 3,65 meter, ha en fri bredd på minst 3 meter samt ha en bärighet för ett fordon på 18 ton.

Vid hämtningsplatsen ska yta finnas med en bredd på minst 4,5 meter, fri längd på minst 14 meter samt ha en fri höjd på minst 5 meter.

Säkerheten vid hämtning är ytterst viktig. Därför ska placeringen vara sådan att backning, utöver normalt vändning- och tömningsarbete, inte behöver ske.

För återvändsgator ska det finnas en vändyta med diameter 18 meter samt en fri remsa på cirka 1,5 meter utanför vändytan.

Vändning kan också ske i en T-korsning. Lämplighetsbedömning görs av kommunalförbundet i varje enskilt fall.



I områden med kraftig lutning vid hämtningsplatser kan det bli aktuellt att hämtning inte kan ske vid tomtgräns.

Behållare ska placeras så att hämtning kan ske på ett arbetsmiljösäkert sätt. Är där trottoar ser vi att den är sänkt vid hämtningsplatsen.

Miljöhus, uppställningsplats för behållare eller liknande bör placeras inom 6m till sopbilens angöringsplats för att undvika eventuella dragvägar, vid överstigande av 6m tillkommer drag-tillägg enligt aktuella årets avfallstaxa.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Noteras.

Planbestämmelse

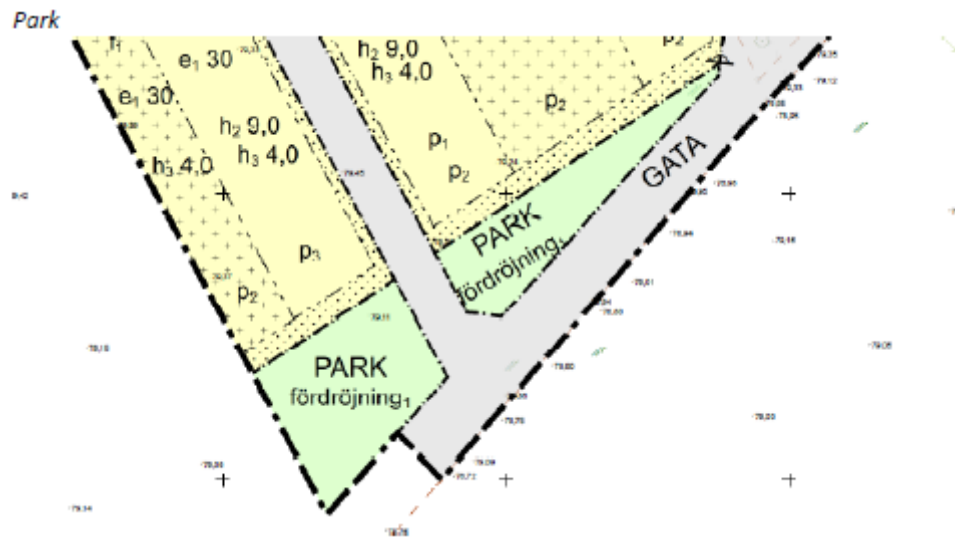
F1 - Om komplementbyggnad placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter får den sidan som vetter mot den fastighetsgränsen inte förses med fönster.

F3- Om byggnad placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter får den sidan som vetter mot den fastighetsgränsen inte förses med fönster

Byggheten anser att planbestämmelse f1 och f3 kan tas bort då det finns brandklassade fönster.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Planbestämmelserna f1 och f3 tas bort i granskningsförslaget.



Om det är fri sikt i gatukorsningar minskar risken för olyckor eftersom trafikanterna hinner upptäcka varandra i tid.

Om det finns en trottoar eller en upphöjd cykelväg invid tomten ska växtligheten inte vara högre än 70 centimeter. Du ska alltid mäta från tomtens utsida.

Noteras.

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.

Noteras.

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Noteras.

SGU yttrar sig enligt följande:

Generella synpunkter rörande planremisser:

Det är av stor vikt att eventuella naturrisker som utgår från jordart, bergart i kombination med vattendrag, topografi och påverkan genom ett ändrat klimat beaktas vid all samhällsplanering, likaså hållbar (åter-)användning av naturresurser som förbrukas av samhället. SGU ser generellt positivt på åtgärder som bidrar till sanering av förorenad mark, klimatanpassning och hållbar energiproduktion för grön omställning. I områden med brant topografi och nära vattendrag bör risk för, erosion och skred beaktas, speciellt i områden med finkorniga jordarter. Risk för höga flöden, översvämning och havsnivåhöjning bör generellt beaktas och utvärderas.

Oavsett om kommunen är självförsörjande på bergmaterial eller ej, behöver fysisk planering tillgodose materialförsörjning till byggande och infrastruktur på både kort och lång sikt, exempelvis genom masshantering, mellankommunala samarbeten och regional materialförsörjningsplanering. Materialåtervinning får härvidlag inte endast ses som en avfallsfråga, utan kan vara en resurs bestående av tex. bergmaterial. Då täktverksamhet kan innebära avsevärd påverkan på omgivningen och samtidigt i många fall ställer specifika krav på råvara och lokalisering, kan det vara klokt att redovisa dylik verksamhet i plankartan om sådan förekommer för att visualisera ev. konkurrerande markanvändning och påverkan. Täkter kan härvid även i plantexten nämnas vid namn och typ av verksamhet/ omfattning kan kort beskrivas.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Noteras.

Skanova yttrar sig enligt följande:

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att

möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Kommunen håller med om ovan och samordning sker i fortsatt projektering.

SNAU yttrar sig enligt följande:

Socialnämndens arbetsutskott har tagit del av planen och påminner om att tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning speciellt ska beaktas. I övrigt finns inget att erinra.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Noteras.

Tekniska nämnden yttrar sig enligt följande:

VA-enheten önskar ett förtydligande, på sidan 37 står det ”Flytt av ledningar som blir en konsekvens av planförslaget bekostas av kommunen.”. Där skall det stå att ”VA kollektivet tar kostnaden för flytten av befintliga VA-ledningar p.g.a. ledningarnas ålder”. Kostnaderna bokförs på investeringskostnader för ny exploatering.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Planbeskrivning uppdateras enligt ovanstående.

Trafikverket yttrar sig enligt följande:

Trafikverket gör bedömningen att statlig infrastruktur inte påverkas av detaljplanen och har därmed inga synpunkter på planförslaget.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Noteras.

Vattenfall eldistribution AB yttrar sig enligt följande:

Vattenfall Eldistribution AB har inga elnätanläggningar i området för rubricerat ärende och har inget att erinra.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Noteras.

Västtrafik yttrar sig enligt följande:

Förslaget innebär utveckling av tätorten i ett centralt läge av Vara tätort.

Utveckling av bostäder i anslutning till kollektivtrafik och annan service innebär mindre behov av bil för såväl korta som längre resor. Kollektivtrafikens utbud vid Vara station bedöms innebära att det finns potential för många resor, särskilt arbets- och studiependlingsresor, att göras på ett hållbart sätt.

Möjligheten att ta sig med gång- och cykel till kollektivtrafik påverkar kollektivtrafikens attraktivitet. Det är därmed av stor vikt att gång- och cykelkopplingar mellan området och stationen uppfattas som gena och trygga.

Västtrafik efterfrågar därför en beskrivning och bedömning av gång- och cykelkopplingar mellan planområdet och stationen. Ur ett barnperspektiv är barns självständiga mobilitet en viktig aspekt, därför bör gång- och cykelkopplingar till skola och andra målpunkter för barn beaktas särskilt.

Sammanfattningsvis ser Västtrafik att lokaliseringen av planområdet är bra utifrån aspekten hållbart resande. Västtrafik efterfrågar dock tydligare beskrivningar och bedömningar av förutsättningarna för de aktiva färdssätten.

Plan och tillväxtenhetens svar:

Planförslaget uppdateras med en tydligare beskrivning och bedömning av gång- och cykelkopplingar mellan planområdet och stationen.

Förändringar efter samråd

Plankarta

- Planbestämmelserna f_1 och f_3 tas bort inför granskningsförslaget.
- Planförslaget justeras för att kunna ordna en vändplan. Det innebär att användningsområdet för GATA och B- bostadsändamål ses över och justeras så att den vändplan om 9+1,5 meter i radie kan anordnas. Det innebär att cirka 5 meter korsmark tas bort där vändplanen tar av kvartermarken. Planområdesgränsen ändras också i och med detta i det nordvästra hörnet om vändplanen.
- Utfartsförbud läggs till i vissa korsningar, för att säkerställa goda trafikförhållanden.
- Planbestämmelsen p_1 kompletteras i plankartan, eftersom en bit av texten har fallit bort i teckenförklaringen. Det som läggs till är *Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns för de gränser som inte gränsar mot närmaste GATA.*

Planbeskrivning

- Planförslaget uppdateras med en tydligare beskrivning och bedömning av gång- och cykelkopplingar mellan planområdet och stationen.
- Planbeskrivning uppdateras med ett förtydligande på sidan 37 om kostnader för flytt av ledningar.
- Planbeskrivningen kompletteras med en sammanfattning av den luktutredning som har beställts inom planprogrammet, men som är under framtagande. Utredningen ska ge underlag för bedömning av eventuella luktolägenheter från reningsverket. Resultatet redovisas innan detaljplanen kan antas.

Övrigt

- En luktutredning tas fram för att studera reningsverkets påverkan på det nya bostadsområdet inför antagande.

2025-11-11

Samhällsbyggnadsförvaltningen



VARA KOMMUN

www.vara.se