



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för **Källeberg 1:205 m. fl, Vänerns kommun**

Hur samrådet har bedrivits

Samråd med standard förfarande enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen har skett från och med den 28 januari till och med den 1 mars 2019. Samrådet annonserades på kommunens hemsida och genom kungörelse i TTELA den 28 januari 2019.

Planhandlingar har sänts till Länsstyrelsen och kommunala lantmäterimyndigheten samt till berörda myndigheter, förvaltningar, organisationer och föreningar. Sakägare, berörda och rättighetshavare enligt fastighetsförteckningen har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget genom särskilt meddelande om samrådet.

Samråd om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt att planförslaget inte innebär betydande påverkan på miljön och en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte tas fram.

Inkomna synpunkter

Nedan följer referat av de yttranden som inkommit under samrådet samt kommentarer på hur dessa bemöts vidare i planförslaget.

Länsstyrelsen Västra Götalands län	Kommunstyrelsen
Lantmäterimyndigheten	Socialnämnden
Statens geotekniska institut	Kultur- och fritidsnämnden
Trafikverket	Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Västarvet Kulturmiljö	Samhällsbyggnadsnämnden
Vattenfall Eldistribution AB	Barn- och utbildningsnämnden
Trollhättans Energi AB	
Skanova AB	Lantmännen
Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund	Brålanda Företagarförening (Infrastrukturgrupp)
Fyrstads Flygplats AB	Privatperson 1
Västtrafik AB	



2019-09-11

Diarienummer
PLAN.2018.1

Länsstyrelsen, daterat 2019-02-25

Länsstyrelsen samlade bedömning är att ett antagande av planen inte kommer att prövas.

I det angränsande industriområdet finns verksamhet som medför luktspridning över området, det är lämpligt att kommunen utreder luktpåverkan för kommande bostadsbebyggelse och beskriver detta i planbeskrivningen. Planbeskrivningen bör också visa på hur byggnation av bostäder kan påverka angränsande industriverksamhetens möjlighet att utvecklas.

Länsstyrelsen anser att det är bra att trädningen bevaras. Frågan om odlingsröse med generell biotopskydd behöver inte utredas eftersom det inte blir någon ändrad markanvändning. Planbeskrivningen bör dock kompletteras med en kortfattad redogörelse för förutsättningarna för skyddade arter (artskyddsförordningen) i området och dess konsekvenser utifrån en utbyggnad enligt planförslaget.

Utifrån Vänersborgs skyfallskartering konstaterar planen att det finns vissa befintliga problem med översvämning inom delar av området, som också kan påverka angränsande områden. Kommunen konstaterar att mer hårdgjorda ytor kan komma att påverka hur och i vilken riktning vattnet rinner samt att det behövs åtgärder för att leda bort vatten. Planen föreslår att grönytor ska utformas så att vatten kan samlas upp vid eventuellt skyfall. För att säkerställa att detta hanteras bör en upplysning på plankartan finnas, "vid utformning av området ska ett 100-årsregn beaktas och detta ska bevakas i den fortsatta projekteringen". Skyfallskarteringen bör bifogas i planen eller som referens i materialet. Planbeskrivningen bör också redogöra vilket reningsverk spillvatten leds till samt hur kapaciteten för reningsverket ser ut. Dricksvattenförsörjning bör beskrivas på liknande sätt.

Länsstyrelsen anser att det är bra att man i samband med planläggning kan minska antalet utfarter från fastigheter. Länsstyrelsen delar Trafikverkets yttrande vad gäller utformning på väg 2129 samt bebyggelsefrizon. Planen i sin nuvarande form följer inte Boverkets rekommendationer vad gäller utfartsförbud, utfartsförbud kan läggas mot allmän plats men inte mot detaljplanegräns.

Länsstyrelsen informerar att alla ingrepp i fornlämning och dess skyddsområde kräver tillstånd enligt kulturmiljölagen. I första hand ska fornlämningen bevaras. Om inte anpassningar av planen kan ske, kan ett ingrepp komma att villkoras med kostnadsansvar för en arkeologisk undersökning, vars syfte är att dokumentera och ta bort fornlämningen.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om luktpåverkan och huruvida bostäder kan komma att påverka närliggande befintliga verksamheter.

Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om förutsättningar för skyddade arter och dess konsekvenser utifrån en utbyggnad enligt planförslaget. Gällande skyfallshantering och klimatanpassning läggs föreslagen upplysning till i planbeskrivningen, plankartan ske helst inte innehålla upplysningar. För att säkerställa en säker boendemiljö har en dagvattenutredning tagits fram som påvisar hur dagvatten och skyfall kan och bör hanteras inom planområdet.



2019-09-11

Diarienummer
PLAN.2018.1

Planbeskrivningen kompletteras med information gällande spillvatten och dricksvattenförsörjning.

Gällande utfartsförbud revideras plankartan så att bestämmelsen stämmer överens med Boverkets planbestämmelsekatalog. Fastigheten Källeberg 16:1 har efter samrådet utgått ur planförslaget, varför frågan om utfartsförbud inte längre är en fråga att hantera i detaljplanen.

Vid en arkeologisk förundersökning upptäcktes lämningar inom del av planområdet. Endast när fornlämningen har tagits bort kan marken bebyggas. På plankartan läggs en upplysning om att vid ingrepp i fornlämning krävs tillstånd av Länsstyrelsen.

Jordbruksmark

Gällande miljömål, har kommunen identifierat att fokusområdet *Grönskande stad och land - närodlat och artrikt* kommer att påverkas negativt då jordbruksmark tas i anspråk för ny bebyggelse. Västra Götaland län har satt upp ett regionalt tilläggsområde *bevarande av åkermark*, vilket innebär att bevarande av jordbruksmark i länet är prioriterat. Länsstyrelsen anser att Vänersborgs kommun visar på en grundlig utredning. Den föreslagna exploateringen föreslår att högvärdig jordbruksmark tas i anspråk, kommunen bör därför även utreda områden utanför den utpekade orten. Planbeskrivningen bör även kompletteras med ett resonemang om det är lämpligt att Brålanda, som till stor del är omgiven av jordbruksmark ändå kan fortsätta expandera.

Kommentar:

Den utredning som gjorts inom ramen för planarbetet gällande jordbruksmark redogör för flertal faktorer varför just föreslaget planområdet är strategiskt att exploatera. Brålanda har potential att utvecklas och det är lämpligt att tätorten får och har möjlighet att utvecklas, trots att orten till största del är omgiven av jordbruksmark. En förutsättning för att inte ta i anspråk stora arealer av jordbruksmark mitt i landskapet är att planläggning sker i anslutning till befintlig tätort och att de resurser som redan finns i området nyttjas. Det är mer ekonomiskt hållbart att samla bebyggelse i närhet av service och kollektivtrafik än att sprida ut bebyggelse på andra områden utanför Brålanda. Planområdet är placerat i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Det gör att planerat område kommer att ses som en naturlig del av Brålanda och som en förtätning av tätorten.

Ett framtida tågstopp i Brålanda skapar förutsättningar för ett hållbart resande. En minskning av andelen utsläpp krävs för att nå ett mer hållbart samhälle och de globala målen. Att kunna bo och arbeta i närheten av det framtida tågstoppet ger goda förutsättningar att välja hållbara resealternativ. Dessutom är ett tågstopp beroende av ett starkt reseunderlag, vilket kräver tillväxt främst i Brålanda tätort men även i dess omland.

Om fler ska kunna bosätta sig i närheten av Brålanda, där jordbruksmark inte tas i anspråk kommer andra viktiga värden att gå förlorade. Det finns endast ett fåtal park- och skogsområden i Brålanda, vilket gör dessa ytor extra viktiga att bevara



och värna om. Dessa områden är inte lämpliga att förtäta utan bör snarare stärkas som mötesplatser och rekreationsområden. Ett annat värde är åkerholmar, som kan ses som strategisk yta för ny bebyggelse där jordbruksmark inte tas i anspråk. Det kan dock påverka åkerholmens värde om dessa överexploateras och det betydelsefulla värdet i sitt sammanhang går förlorat. Dessutom är åkerholmar biotopskyddade och utgör värdefulla livsmiljöer för växt- och djurarter.

Utifrån ovanstående resonemang görs bedömning att det är lämpligt att Brålanda fortsättningsvis kan utvecklas och expanderas, trots att jordbruksmarken omger tätorten. En alternativ lokalisering utanför den utpekade orten bedöms inte vara lämpligt, eftersom fördelarna att exploatera i anslutning till Brålanda är flertalet. Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang kring alternativlokalisering. Brålanda ska ses som ett potentiellt stationssamhälle med möjlighet till att leva hållbart med landskapet nära.

Lantmäterimyndigheten i Vänersborgs kommun, daterat 2019-02-11

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra.

Statens geotekniska institut, daterat 2019-02-07

I utredningen geoteknisk PM [2] anges att planområdets stabilitet är tillfredsställande för planlagda förhållanden. SGI gör ingen annan bedömning. I planbeskrivningen under avsnitt *Stabilitet* anges att "det är ingen till liten risk för följdkonsekvenser vid skred...". SGI vill upplysa om att stabilitetsbedömningen i [2] avser planområdets stabilitet, dvs. primärt sannolikheten för skred istället för konsekvenserna av skred.

Kommentar

Planbeskrivningen korrigeras.

Trafikverket, daterat 2019-02-18

Trafikverket anser att den föreslagna anslutningen till väg 2129 ska uppfylla anslutningstyp A1 enligt Väg- och Gatans Utformning (VGU) till önskvärd standard. Vidare ska anslutningen för fastigheten Källeberg 16:1 stängas och utfartsförbud inritas i plankartan. Fastigheten ansluts till den nya föreslagna gatan. Kravet på ny anslutning till Källeberg 16:1 beror på att Trafikverket arbetar med att begränsa antalet anslutningar till statlig väg av säkerhets- och framkomlighets skäl. Trafikverket önskar ta del av utredning som visar att ovannämnda krav uppfylls.

Prickmark är utlagd på kvartersmark längs med den statliga vägen som en bebyggelsefrizon. Trafikverket anser att bebyggelsefrizon/prickmark i plankartan ska vara 12 meter.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning att anslutning till väg 2129 ska uppfylla anslutningstypen A1. Vägarna inom planområdet har i detta tidiga skede inte projekterats, varför det är svårt att visa på att kraven för anslutningstyp A1 uppfylls. Den gatumark som redovisas på plankartan har anpassats så att



önskvärd standard kan uppnås. Fastigheten Källeberg 16:1 tas ut ur planförslaget, frågan om utfartsförbud är därför ingen fråga som hanteras i detaljplanen.

Från väggkanten (Färgelandavägen) till närmsta bygggrätt är det minst 12 meter, delar av den mellanliggande marken ingår inte i aktuell detaljplan.

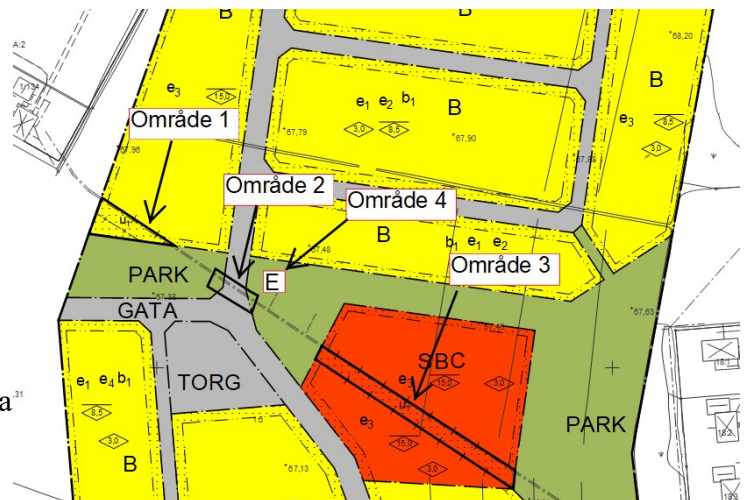
Västarvet Kulturmiljö, daterat 2019-01-24

Planområdet berörs av en fast fornlämning, RAÄ Brålanda 178, bör Vänersborgs kommun kontakta länsstyrelsen i Västra Götalands län för vidare konsultation i ärendet.

Vattenfall Eldistribution AB, daterat 2019-02-11 och 2019-03-08

Vattenfall Eldistribution AB uppger om att det finns elnätansläggningar i närheten och inom planområdet. Vattenfall önskar att område 1 enligt bilden nedan, hamnar utanför kvartersmarken eftersom högspänningskabel sträcker sig över området och kan orsaka en säkerhetsrisk. Vid område 2, är ytan planlagd som gatumark över kablarna, vilket innebär att kablarna måste rörförläggas enligt Vattenfalls riktlinjer. Vattenfalls kablar delar av område 3 (kvartersmarken för skola, bostad och centrumändamål), vilket innebär att stor del av ytan inte kan användas. Vattenfall informerar om att det går att flytta kablarna, eventuell flytt/förändring av befintliga elledningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

För att kunna försörja området med elektricitet görs en bedömning att en transformatorstation behövs. En transformatorstation (E-område) ska vara 10 x 10 meter stort. Område 4 är ett förslag på placering, det finns svårigheter att ange exakt position.



Kommentar

Planområdets utformning har efter samrådet ändrats, vilket innebär att område 1 hamnar utanför kvartersmark. Bygggrätten för skola, bostad och centrumändamål har utformningsmässigt ändrats efter samrådet, u-området delar fortsättningsvis av bygggrätten. U-området innefattar både Vattenfalls kablar men även andra ledningar som i dagsläget inte är aktuella att flytta på.

En yta för transformatorstation läggs till på plankartan och beskrivs i planbeskrivningen.

Trollhättans Energi AB, daterat 2019-01-24

Trollhättans Energi har inget att erinra.



2019-09-11

Diarienummer
PLAN.2018.1

Skanova AB, daterat 2019-01-28

Skanova AB har inget att invända mot planförslaget. Skanova har anläggningar inom och intill aktuellt område. Eventuell undanflyttning av Skanovas anläggningar på privat fastighet bekostas av fastighetsägare/exploatör.

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, daterat 2019-02-28

Norra Älvsborgs Räddningstjänstförbund redogör att planbeskrivningen har ett planförslag gällande brandvattenförsörjning i området. Brandposter är dock något som även behöver stå med som planbestämmelse. Detta för att tydliggöra behovet av brandposter även i framtida byggprocesser och exploatering inom planområdet.

Kommentar

Placering av brandposter är inte en fråga som kan styras i detaljplanen. I planbeskrivningen redogörs vikten av brandposter när ett område exploateras.

Fyrstads Flygplats AB, daterat 2019-01-28

Flygplatsen har inget att erinra.

Västtrafik AB, daterat 2019-03-01

Västtrafik ser positivt på utbyggnad av bostäder och verksamheter i anslutning till befintlig kollektivtrafik, det ges förutsättningar att resa hållbart. Det är positivt att kommunen vill utveckla Brålanda inför en framtida tågstation i samhället. Västtrafik poängterar dock att kommunen måste uppmärksamma och omformulera utifrån det faktum att tågstationen i sig inte är beslutad eller planerad. Tågstationen är en regional målsättning och kommer för ett genomförande kräva stora satsningar och investeringar från bland annat kommunen. För att nå nationella, regionala och kommunala mål om ett hållbart och fossilfritt transportsystem krävs dock många fler styrmedel som Västtrafik gärna ser att kommunen jobbar aktivt med och där Västtrafik gärna är en aktiv part.

Kommentar

Planbeskrivningen omformuleras vad gäller tågstoppet samt beskrivs under avsnittet *ekonomiska konsekvenser*.

Kommunstyrelsen, daterat 2019-03-04

Kommunstyrelsen anser att planen skapar förutsättningar för Brålanda att kunna växa genom ny bebyggelse. Planen visar tydligt att det i tidigare planer funnits tankar på att ta i anspråk marken för bostäder. Behov av fler bostäder i takt kommer att krävas i takt med tillväxt och befolkningsökning. Planering för tillväxt är bland annat kopplat till ett framtida tågstopp i Brålanda. Detaljplanen skapar goda förutsättningar för tillväxt i Brålanda och är ett led i kommunens vision "i alla delar".



Socialnämnden, daterat 2019-02-28

Socialnämnden anser att en framtida detaljplan ska ge kommunen möjlighet att kunna bygga så kallade särskilda boenden om behov och möjlighet finns.

Kommentar

Möjligheten att bygga särskilda boenden är goda i planområdet, men beroende av vilken storlek på byggnaden som erfordras. För det aktuella behovet kan vissa byggrätter vara för små. Bostädernas upplåtelseform eller typ kan inte styras i detaljplanen. Inom de ytor som tillåter större byggrätter kan exempelvis särskilda boenden innefattas. Planbeskrivningen kompletteras under avsnitten *bebyggelse* och *sociala konsekvenser*.

Kultur- och fritidsnämnden, daterat 2019-02-26

Kultur- och fritidsnämnden ser positivt på planförslaget och har inget att erinra.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2019-02-05

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har synpunkter utifrån miljö- och hälsoskyddssynpunkt och anser att utredningar om luktstörningar från verksamheter och dagvatten bedöms som nödvändiga underlag för det fortsatta planarbetet.

Hälsa och säkerhet

Störningar från verksamheter

I planens södra planläggs ett område för verksamheter. Ekvivalent buller från verksamheter får inte överskrida 50 dBA (kl 06-18), 45 dBA (kl 18-22 och 40 dBA (kl 22-06) vid bostäders, skolors, förskolors och vårdlokalers fasader eller uteplatser. Detta bör anges i plankartan. I planbeskrivningen bör anges att området är avsett för verksamheter som inte är störande avseende lukt, ljus och vibrationer. Planhandlingen saknar även en beskrivning av verksamheter som kan innebära störningar vid bostäder samt vilka avvägningar och ställningstaganden som har gjorts kring detta.

I Brålanda finns två stora livsmedelsindustrier som båda bedöms kunna påverka planområdet. Dahlbergs slakteri ligger ca 400 m från det nya planområdet och Toppfrys som producerar förpackade frysta ärtor ligger ca 550 m från området. Störningar kan förekomma från båda verksamheterna.

Dahlbergs slakteri

I dagsläget förekommer luktstörningar från Dahlbergs slakteri, främst från hanteringen av slaktavfall. De största störningarna finns inom en radie av 200 m men luktstörning förekommer även på större avstånd och kan påverka planområdet. Ett stort antal klagomål har inkommit till Miljö- och hälsa. Ett tillsynsärende och ett provningsärende pågår gällande lukten. Även om åtgärder på slakteriet minskar lukten, kan inte en helt luktfri omgivning garanteras. Enligt villkor för slakteriet gäller att om luktolägenhet av betydelse uppstår ska åtgärder omedelbart vidtas så att olägenheten upphör. Ett ökat antal bostäder inom slakteriets påverkansområde kan medföra att ett större antal människor utsätts för lukt inom ett nytt bostadsområde, där förväntningarna troligen är höga på den yttre miljön.



Toppfrys

Toppfrys renar sitt processvatten med ärtrester i dammar på baksidan av industrin. Bevattning av åkrar med ärtvatten förekommer på vissa fält runt verksamheten under ärtsäsongen. Runt industrin och bevattningsfälten kan verksamheten generera obehaglig lukt beroende på vindriktningen och avstånd från verksamheten. Klagomålen på verksamheten är få. Verksamhetens produktionsnivå ligger i dagsläget långt under tillståndsgiven mängd och det finns en möjlighet att verksamheten ökar produktionen vilket eventuellt kan öka olägenheterna.

Planbeskrivningen bör ta upp frågan om risk för störningar från de befintliga industrierna i området och göra en bedömning av lämpligheten av bostäder utifrån detta. En dialog bör föras med verksamhetsutövarna om risken för störningar och hur det nya bostadsområdet eventuellt kan påverka industrierna t.ex. genom klagomål och därmed krav på åtgärder från tillsynsmyndigheten. Dahlbergs slakteri och Toppfrys har miljöprovats och har därmed ett tillstånd för den verksamhet som provats. Tillståndet ger företaget ett skydd för verksamheten under förutsättning att den bedrivs enligt tillståndet och gällande lagstiftning. Enligt rekommendation i kommunens Översiktsplan 2017 framgår att "Ny bebyggelse ska inte läggas på platser där lukt från verksamheter kan medföra olägenhet. I osäkra fall ska särskild luktutredning göras. Detta gäller bland annat avfallsanläggningar och avloppsreningsverk."

Miljö-och hälsa kan inte bedöma hur stor påverkan från lukt som föreligger i planområdet och riskerna för luktolägenhet av betydelse kan uppkomma. En utredning behöver därför göras med avseende på lukt från Dahlbergs slakteri och Toppfrys.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras vad gäller verksamheter vid planområdet som kan innebära störningar. Det planlagda verksamhetsområdet får inte vara störande avseende lukt, ljus och vibrationer. Området har planlagts med planbestämmelsen Z, vilket innebär verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning om kringliggande verksamheter, dess påverkan på planområdet samt hur planförslaget kan påverka verksamheternas möjlighet att utvecklas. Lukt och buller från verksamheter kan utgöra störning. Bedömning görs att bostäder inom planområdet är lämpligt trots närhet till befintliga verksamheter. Luktolägenhet från Dahlbergs slakteri har utretts och bedömning har gjorts att åtgärder krävs. Lukt från Toppfrys och andra verksamheter utgör idag inget problem. Närmsta byggrätt för bostäder ligger ca 200 meter ifrån befintlig verksamhet och ca 300 meter från byggrätten för skola, bostäder och centrumändamål. Bedömning görs att buller från verksamheter inte utgör ett hinder, varför en bullerbegränsning på plankartan inte behövs.

Planbeskrivningen förtydligas.

Buller från vägtrafik

I planbeskrivningen redovisas en förenklad modell för ekvivalent vägtrafikbuller från Färgelandavägen. Mängden fordonstrafik som årsdygnsmedelvärde baseras på en beräkning från år 2008. Det finns risk att fordonstrafiken har ökat eller kommer att öka i framtiden.



Beräkning av buller bör göras utifrån prognos om framtida fordonstrafik år 2040 (se Trafikverkets rapport 2016-06-02 Bullerprognos). Beräkning av ekvivalent och maximalt vägtrafikbuller bör ske med Nordisk beräkningsmodell, Naturvårdsverkets rapport 4653 och redovisas i Utbredningskartor. Även maxbullernivåer bör beräknas.

Kommentar

Nya mätningar på fordonstrafik för Färgelandavägen gjordes 2017. Modellen för ekvivalent vägtrafikbuller har justerats efter de nya siffrorna och påvisar att den ekvivalenta bullernivån från Färgelandavägen (vägmitt) till närmsta bygggrätt (15 m) är ca 54 dBA. Denna bygggrätt är placerad i planområdets norra del, resterande del av planområdet riktas bort från Färgelandavägen. Bedömning görs att riktvärden för buller från vägtrafik uppfylls. Eftersom buller från vägtrafik inte utgör något problem anses det inte finnas något behov av en bullerutredning och utbredningskartor.

Buller från spårbunden trafik

För skolgårdar gäller 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå i de områden som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. För övriga skolgårdsområden gäller 55 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå. Det finns risk för att riktvärdena överskrids genom buller från tågtrafiken. Maxbullernivån från tågtrafik riskerar också att överskridas vid bostäder i planens sydöstra del. Beräkning av ekvivalent och maximalt tågtrafikbuller bör ske med Nordisk beräkningsmodell, Naturvårdsverkets rapport 4935 och redovisas i Utbredningskartor.

Kommentar

Trafikverkets prognos om framtida fordonstrafik år 2040, stämmer till största del överens med den bullerkartläggning och bullerinventering som Soundcon gjorde år 2009 för Vänersborgs kommun. Det är liknande siffror, vilket medför att den bullerkartläggning som gjordes år 2009 för prognos 2020 kan användas för att beräkna ekvivalent och maximal ljudnivå. Buller utgör enligt kartläggningen inget problem. I planområdets södra del kan den maximala bullernivån på 70-75 dBA komma att påverka, dock utgör det inte något problem eftersom järnvägssträckan inte trafikeras så pass frekvent att det överskrider riktvärdena. Bedömning görs att det därför inte behövs någon ny beräkning och planområdet är lämpligt för bostäder. Planbeskrivningen kompletteras mer ingående gällande buller.

Förorenad mark

Den översiktliga miljötekniska markundersökning som utförts i området visar att inga halter över KM har hittats i området. 4 av 7 punkter överskred riktvärdet för MRR (mindre än ringa risk) för kadmium. Zink överskreds i en punkt. Detta innebär att bortschaktade massor ska klassificeras med avseende på föroreningsinnehåll och om MRR överskrids är användningen anmälningspliktig till miljö- och hälsoskyddsmyndigheten. Detta bör framgå av plankartan.

I den mindre skogsdungen i norra delen av området finns diverse skrot, bland annat en skrotbil och plåtfat. Det finns en risk att oljor, bränsle eller annat har läckt från dessa objekt och området bör undersökas och eventuellt saneras i god tid före byggnation.



Hänsyn ska tas till träden vid en eventuell sanering. Riktvärde för KM (känslig mark) gäller generellt i naturområden. En platsspecifik bedömning behöver göras om det är svårt att uppnå KM.

Kommentar

Det går inte via planbestämmelser reglera att bortschaktade massor ska klassificeras. Planbeskrivningen kompletteras därför med information om att bortschaktade massor ska utifrån föroreningar klassificeras och om MRR överskrids ska bortschaktningen anmälas till miljö- och hälsoskyddsmyndigheten.

Vattenskyddsområde

I planområdet finns ett vattenskyddsområde för en kommunal vattentäkt. Vattentäkten är inte i bruk i dagsläget men bestämmelserna om skydd gäller fortfarande. I planbeskrivningen bör vilka skyddsbestämmelser som gäller och hur dessa kan påverka exploatering redogöras och utredas. I sammanhanget bör det även utredas om det finns behov av vattenskyddsområdet.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med vilka skyddsbestämmelser som gäller för vattenskyddsområdet och huruvida dessa kan påverka exploateringen.

Natur och rekreation

Skolgård

För att minska barns exponering för ultraviolett strålning bör det på skolgården finnas träd som ger skugga på delar av lekgården, detta bör framgå av planbeskrivningen.

Natur och ekosystemtjänster

I den fortsatta planprocessen bör man titta på möjligheterna att stärka ekosystemtjänster genom planbestämmelser. I BEST-rapporten (Boverket och ekosystemtjänsterna) finns exempel på juridiskt hållbara formuleringar för att bevara och stärka ekosystemtjänster. Det är positivt att de befintliga träden och stenröset avses att sparas. Planbestämmelsen bör utformas så att skötsel som gynnar naturvärden kan utföras exempelvis kan man behöva kunna ta ner enstaka träd för att gynna tillväxten hos enskilda träd eller för ökad solinstrålning.

Dagvatten

En dagvattenutredning behöver klargöra hur dagvatten i planområdet ska tas om hand på bästa sätt för att förebygga, fördröja och rena dagvattnet samt anpassas till skyfall. Frändeforsån har förhöjda metallhalter och näringsämnen. Rening av dagvatten från vägar och parkeringar behövs för att inte tillföra ytterligare metaller och näringsämnen. Utredningen bör även titta på hur dagvattnet kan bidra till ökad grundvattenbildning i området och tillföra biologiska och rekreativa värden t.ex. genom att anlägga våtmark eller andra småvatten. Utifrån dagvattenutredningen behöver det säkerställas i plankartan att det finns tillräckligt och lämpligt placerade ytor för att möjliggöra öppen dagvattenhantering och att vägområden görs tillräckligt breda för att möjliggöra t.ex. anläggande av svackdiken.



Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras vad gäller vikten av träd och grönska på skolgård.

De ytor som i planen är planlagda som park ger goda förutsättningar för att stärka ekosystemtjänster inom planområdet. Det finns ingen anledning att mer specifikt rikta planbestämmelser för att stärka ekosystemtjänsterna i denna plan, bedömningen är att det redan görs i planförslaget. Planbestämmelsen träd₁ - *Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk* tas bort, med anledning att parkytan ska kunna skötas så att naturvärden gynnas. Bestämmelsen utgör idag ett hinder för att kunna omforma skogsdungen utifrån naturvärden, då träd endast får fällas om de är sjukt eller utgör säkerhetsrisk. Parkmarken regleras med PARK-bestämmelse, har kommunalt huvudmannaskap och innefattar skötsel av grönområdet.

En dagvattenutredning har tagits fram som redogör huruvida vattnet inom planområdet ska tas om hand. Förslag ges på öppna dagvattenlösningar för att rena och fördröja vattnet innan de når recipienten Frändeforsån. Planområdet utökas med parkmark både i öst och sydöst, planbestämmelse gällande fördröjning säkerställer dagvattenhantering. I planbeskrivningen beskrivs detta mer utförligt.

Samhällsbyggnadsnämnden, daterat 2019-02-28

Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat synpunkter vad gäller infrastruktur. Gång- och cykelkartan (s.33) i planbeskrivningen är felaktig och behöver revideras. Även de trafikmängder som använts vid bullerkartläggning är felaktiga, det finns nyare siffror. Trafikmängden på Färgelandavägen är enligt mätning från 2017 ca 1000 fordon, varav 9 % tung trafik. Den mätning som gjordes 2008, uppgick till ca 800 fordon.

Gatuenheten ser driftsfördelar med rundkörning istället för återvändsgator och anser att Poppelgatan bör förlängas och anslutas till återvändsgatan i planområdet. På plankartan ser det även ut som att Poppelgatan och Källebergsgatan slutar strax innan planområdet. Angående vägarnas bredd, bör minsta bredd för villagata vara 7 meter. Bredden på återvändsgatan ser ut att vara 5 meter. Där vägar med cykelbana planeras bör minsta bredd vara 9 meter bred.

Kommentar

Kartbilden för cykel- och gångvägar uppdateras. Vägarnas varierande bredd ses över och justeras på plankartan. Planområdet utökas så att planlagd gatumark även sträcker sig en bit in på Poppelgatan. Anledning till att planområdet inte helt angränsar till den befintliga gatan, Källebergsgatan, är att den underliggande och gällande planen anger gatuändamål och angränsar till den nya detaljplanen. Den tidigare planlagda återvändsgatan tas bort, vägen ansluter istället till Poppelgatans förlängning. En ny bullervärdering görs utifrån de nya siffrorna för trafikmängden.



Barn- och utbildningsnämnden, daterat 2019-02-26

Barn- och utbildningsnämnden poängterar att Brålanda skola redan idag är överbelagd och att det i anslutning till skolan finns två moduler. Det finns ingen plats för ytterligare ökning av elevunderlaget. En utbyggnad utifrån planförslaget med 180 nya bostäder kan antas öka belastningen avsevärt. Förskolan i Brålanda är också full och delvis inhytt i moduler. Det är av yttersta vikt att utökning av elevplatser och barnomsorg görs i takt med utbyggnad av bostäder i Brålanda för att barn ska ha tillgång till skola/förskola i sitt närområde.

Planförslaget möjliggör en tomt för förskola- eller skolverksamhet. Tomten är utifrån dess placering fördelaktig att möjliggöra för en förskola, med närhet till grönområde och anslutning till väg för hämtning/lämning. Det är inte eftersträvansvärt att bygga ytterligare en skola i Brålanda, dimensionen på den planlagda ytan i planen är av sådan karaktär att en skola inte anses vara aktuellt. Dessutom är den befintliga skolan föreslagen att utökas för att kunna öka elevunderlaget. *Fördjupad utredning Dalsland Brålanda skola, daterad 2018-06-12* beskriver behovet av barnomsorg. Elevantalet i utredningen kan behöva justeras efter den ökning som kan ske i och med planförslaget. Behov finns att utöka barnomsorgsplatserna och på sikt ersätta modulerna och tillskapa fler platser för det ökande barnantalet i området. Placering och form av verksamhet behöver dock utredas vidare för att placering och utformning ska komma barn och elever till gagn på bästa sätt.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras vad gäller förskole- och skolsituationen i Brålanda. En konsekvensbeskrivning av huruvida planförslaget med ca 270 nya bostäder kan komma att påverka situationen förtydligas.

Lantmännen, daterat 2019-02-28

Lantmännen äger fastighet i närheten av det aktuella planområdet. Lantmännen bedriver idag en omfattande industriell verksamhet, Lantmännen Lantbruks spannmålshandling samt Lantmännen maskinförsäljning av lantbruksmaskiner. Det innefattar även logistik vad gäller trafik, lastning och lossning. Verksamheterna pågår året runt men är som mest aktivt vid skördetid. Lantmännen poängterar att lantbrukare i området är beroende av en spannmålsanläggning i närområdet och att anläggningen har en viktig och betydande roll. Lantmännen gör bedömningen att se Brålanda som en fortsatt strategisk och långsiktig plats att bedriva lantbruksverksamhet på.

Lantmännens verksamhet ger löpande upphov till lukt, diffus damning, buller och tunga transporter. Under skördetid ökar trafiken, således även buller och damm i området. Lantmännen belyser att dessa typer av störningar kan ge upphov till klagomål från närboende och personer som vistas inom känsliga verksamheter. Planområdet är beläget ca 100-200 meter ifrån anläggningen. Lantmännen har förståelse för behovet av nya bostäder men befarar att ett genomförande av planförslaget kan leda till klagomål på Lantmännens verksamhet från personer som vistas och bor i planområdet. Det är av stor vikt för Lantmännen att kommunen och exploitören beaktar verksamhetens omgivningspåverkan samt behov att fortsätta kunna bedriva och utveckla sin verksamhet vid utformning och byggnation.



Lantmännen saknar och efterfrågar en beskrivning av planförslagets inverkan på Lantmännens verksamhet i närområdet. Lantmännen framhåller även att eventuella kostnader för skyddsåtgärder för att hantera omgivningspåverkan ska bekostas av kommunen/exploatören och inte belasta Lantmännen.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med planförslagets omgivningspåverkan och inverkan på Lantmännens verksamhet. Det är av stor vikt att närliggande verksamheter fortsättningsvis ska kunna utvecklas och bedrivas.

Brålanda företagarförening/ Infrastrukturgruppen, daterat 2019-02-17

Infrastrukturgruppen redogör att planförslaget övergripande är bra som kommer vid utbyggnad att ge en positiv effekt för utveckling av Brålanda tätort.

Verksamhetsområde

Det är bra att det planläggs en yta för verksamheter och handel. Området bör utökas till sin yta. Med en expanderande tätort behövs fler områden för handel med en säker och smidig infrastruktur för varuflöden.

Energi

Planbeskrivningen saknar en beskrivning av solenergi, fjärrvärme och biogas. Brålanda har ett utbyggt nät av biogas, Brålanda Biogas, samt ett fjärrvärmenät i tätortens norra del. Planförslaget bör omfatta idéer för uppvärmning av bostäder. Exempelvis fjärrvärme från Lantmännens stora fastbränslepannor som går med låg effekt större delen av året.

Park- och grönområden

Vindriktning i området är i huvudsak västlig och sydvästlig, planförslaget kommer att vara utsatt för vind och drivbildning med snö. Grönområde, parker, dungar och träd kan lokaliseras som skydd mot vind och snödrev.

Kommentar

Centrum- och verksamhetsområdet utökas till sin yta. Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning om alternativa uppvärmningssystem under avsnittet *energi*. Grönområden utformas i takt med att planområdet byggs ut. Dessa områden bör med fördel utvecklas med mycket växtlighet för att göra området mer trivsamt. De planerade bostäderna i väst kan utsättas för vind och snödriv. För att kunna säkerställa en fortsatt utveckling av området i framtiden är det inte lämpligt att lägga in exempelvis ytor för park som skydd. Enskilda fastighetsägare kan på sin fastighet plantera häckar och dylikt som skydd mot vind och snö.

Infrastruktur och väghållaransvar

Det är viktigt att ett helhetsperspektiv och framtida behov tas i beaktande. Förslag för detta bör tas fram parallellt för att förhindra att viktiga förutsättningar förbises exempelvis ringled från E45 till Färgelandavägen och vidare till Stenhammarsvägen, GC-vägar, pendelparkering, trafikflöden, tågstopp och resecentrum. Trafiklänk (ringled) från Industrigatan bör ingå i fortsatt arbete med detaljplaneförslaget.



Det är viktigt att beakta transporter från jordbruk till livsmedelsindustrin, spannmålshantering till/från silo samt varuflöden till handel och nya verksamhetsområden. Delar av trafiklänkarna måste säkerställas före bildande av nya bostadsområden och verksamhetsområden.

Kommunen bör vara väghållare inom Brålanda tätort inför framtida tätortsutveckling, främst för Storgatan men även för gator som idag har enskilt väghållaransvar. Det berör planområdet eftersom vägen Industrigatan - via silon är enskild och numera avstängd med bommar. Detta bör utföras omgående som ett förberedande separat arbete.

Kommentar

Arbete med en fördjupad översiktsplan för Brålanda pågår parallellt med detaljplanarbetet. I den fördjupade översiktsplanen tas ett helhetsperspektiv som exempelvis ska belysa infrastruktur, kopplingar till centrala Brålanda och framtida stationsområde. I detaljplanen redovisas endast tänkt struktur kring infrastruktur, bedömning har gjorts att en framtida ringled inte bör ingå i denna detaljplan. Detta eftersom den gällande stadsplanen tillåter en påbörjad ringled. När ringledens sträckning är mer klarlagd kan det finnas behov av att upprätta en ny detaljplan för det specifika ändamålet. Frågan om väghållaransvar är inte en fråga för detaljplanen, utan snarare en mer översiktlig fråga som hanteras parallellt med arbetet med den fördjupade översiktsplanen.

Privatperson 1, daterat 2019-01-28 och 2019-03-01

Av de tre alternativ som presenteras i planen är nollalternativet att föredra vad gäller att exploatera på jordbruksmark. Brålanda bör utvecklas med bebyggelse på landsbygden istället för i anslutning till tätorten, exempelvis Sundals-Ryr, Gestad och landsbygden runt om Brålanda. Tågstoppet har inte att göra med om åkermarken bebyggs eller inte. Eventuell nybyggnation ska hållas så nära befintlig byggnation som möjligt och inte förstöra åkermarkens form, fälten ska ha raka linjer. Det är därför bättre att bygga på det lilla fältet mellan Söderberg & Haaks verkstad och Sörbyn 110. Det långa rektangulära fältet på Källeberg ska inte förstöras med byggnation, åkermark ska undvikas att bebyggas. Park och trädområden är felplacerade, om vissa ytor ska vara park och träd bör dessa placeras i utkanten av området mot åkermarken för att få ett avstånd mellan åkermark och bostäder. Detta för att minska störningar och nedskräpning mellan brukandet av marken och bostäderna.

Att bygga ut en tätorts yta har inget med utveckling att göra. Det talas om en ringled över Källeberg, men det finns redan en bra väg genom samhället och en väg norr om samhället. Det fokuseras för mycket på tätorten i kommunens förslag. Det behövs inga fler bostäder och vägar. Låt tätorten vara som den är och satsa på nybyggnation på landsbygden istället, det blir billigare för kommunen och bättre för miljön när det gäller exempelvis vatten och avlopp. Avloppssystemet bör byggas rätt från början vid eventuell nybyggnation, eller ska det ledas i samma rör och nå Vänern.



Kommentar

Att ge fler människor möjligheten att bo i Brålanda tätort kommer att ge goda effekter för det lokala handels- och näringslivet, kundunderlaget ökar. Förutsättningarna för att Brålanda ska kunna utvecklas som ett stationsområde där tåget blir en realitet ökar med antalet invånare som har mycket nära till stationen. Det ger goda effekter på miljön när behovet att använda bil minimeras. Samhällsekonomiskt innebär det positiva effekter om människor bor mer samlat än om invånarna sprids ut på en större yta. Till exempel kan nämnas att kostnaderna för skolskjutsar och hemtjänst är betydligt högre för boende på landsbygden än i tätorten. Genom att fler hushåll är anslutna till gemensam teknisk försörjning som t.ex. el, vatten och avlopp fördelas kostnaderna på fler samtidigt som kostnaden per hushåll blir lägre ju färre meter ledning som behövs för varje enskilt hushåll. Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur, vilket ses som strategiskt och i ett hållbart perspektiv positivt.

Storgatan genom Brålanda är i dag hårt belastad med tyngre fordon då anslutningen norr om samhället har så pass dålig sikt att man undviker att köra ut på E 45:an den vägen. Den ger en barriäreffekt i centrala samhället där skolbarn måste korsa gatan som också kantas av butiker och mindre verksamheter av olika slag. En framtida ringled är tänkt att avlasta Storgatan och skapa ett bättre trafikflöde.

Avloppsreningsverket i Brålanda uppfyller de krav som finns på reningsverk av den storleken. En större reningsanläggning klarar en högre reningsgrad än exempelvis ett minireningsverk eller en liten enskild infiltrationsanläggning.



Ställningstaganden

- En beskrivning om planförslagets påverkan på befintliga närliggande verksamheter och dess omgivningspåverkan har lagts till i planbeskrivningen. Bedömningen är att bostäder inom planområdet är lämpligt, trots närheten till verksamheter som kan utgöra olägenheter. Mellan ändamålen industri och bostäder finns markanvändningarna verksamhet och centrumändamål, gatumark och park som säkerställer ett lämpligt riskavstånd för att undvika olägenheter och negativa konsekvenser för de nya bostäderna och verksamhetsutövarna.
- Buller från järnväg, väg och verksamheter utgör inget problem.
- Bedömning av att det allmänna intresset bostäder väger tyngre än jordbruksmark har förtydligats.
- Planbeskrivningen kompletteras vad gäller förutsättningar och konsekvenser för skyddade arter utifrån en utbyggnad av planförslaget.
- Planförslaget har kompletteras med förslag på dagvattenhantering för att rena och fördröja dagvatten inom planområdet.
- Planområdets storlek och struktur har förändrats.
 - En yta för park har lagts till för att säkerställa dagvattenhantering.
 - Ett område för transformatorstation har lagts till.
 - Centrum- och verksamhetsytan har utökats.
 - Gatornas utformning har ändrats.
 - Kvartersmark för bostäder har ändrats.
 - Utfartsförbud mot Färgelandavägen har justerats utifrån Boverkets bestämmelsekatalog.
 - Fastigheten Källeberg 16:1 har tagits ur planområdet.
 - Planbestämmelsen träd₁ har tagits bort, parkmarken regleras enbart med PARK-bestämmelse.

Den fortsatta planprocessen

Byggnadsnämnden godkänner upprättad samrådsredogörelse och beslutar att förslag till detaljplan ska ställas ut för granskning.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Frida Svensson
Planhandläggare