

Detaljplan för

## Del av Borga 23:4 m fl

Vara kommun, V Götalands län

### *Samrådsredogörelse*

#### HANDLÄGGNING

Rubricerat förslag till detaljplan, daterad i november 2009, har i enlighet med beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott, § 212/09, varit föremål för samråd under tiden 20 november till 18 december 2009.

Planen skall före antagande i fullmäktige ställas ut för granskning.

#### SAMRÅDETS BEDRIVANDE

Planförslaget har tillsänts sakägare enligt fastighetsägarförteckning, och övriga berörda enligt särskild förteckning. Planförslaget har varit anslaget i kommunhuset och har varit tillgängligt på kommunens hemsida.

Ett informationsmöte hölls 8 december i Edsvära bygdegård.

#### INKOMNA SYNPUNKTER

Skriftliga yttranden har inkommit enligt följande:

Länsstyrelsen

Vägverket

Lantmäteriet

Skogsstyrelsen

Vattenfall

Västtrafik

Miljö- och byggnadsnämnden

Tekniska servicenämnden

Räddningstjänsten västra Skaraborg

Samhällsbyggnadsförvaltningens miljöenhet

Synskadades Riksförbund Vara Essunga Grästorp

Kommunala Rådet för Funktionshindrade

Per Kjellström (för arenakonsortiet)

Muntliga synpunkter har lämnats av:

Martin Gustafsson, Borga 1:16

De inkomna yttrandena finns tillgängliga hos planenheten. Innehållet redovisas nedan i sammandrag. Planförfattarens kommentarer redovisas i förekommande fall, med kursiv, indragen text.

**Länstyrelsen** klargör i sitt yttrande att en rad frågor som berör hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagandebeslut inte skall prövas av länsstyrelsen, som i övrigt har synpunkter enligt följande:

Miljökonsekvensbeskrivningen och planhandlingarna skall kompletteras för att uppfylla miljöbalkens krav. Detta gäller bullerpåverkan från trafik och högtalare, lukt, flugor, allergener, energifrågor samt dagvatten och spillvattenfrågor.

Området är grundvattenområde klass 2 av vikt för vattenförsörjningen. Hänsyn skall tas till detta. Näringsämnen får inte tillföras vattendragen i området.

All markavvattning i området kräver dispens och tillstånd från länsstyrelsen.

Det bör framgå av planen hur miljömålen skall beaktas. Vidare bör krav ställas på energieffektiva byggnader.

Länsstyrelsen anser inte att planhandlingarna ger tillräckligt underlag för en bedömning av föreslagna trafikanslutningar till området. Det framgår inte heller hur de oskyddade trafikanterna skall ta sig till området på ett säkert sätt.

Plankartan behöver kompletteras med utfartsförbud mot väg 2650.

Beteckningen q bör bytas mot n för reglering av t ex bibehållande av skogsområden.

Plankartan bör redovisa ledningsområden för ev högspänningskablar liksom redovisning av tillfartsrätt till nytt ställverk.

Länsstyrelsen saknar en mer detaljerad redovisning av ytor för bussar och biluppställningsplatser.

Länsstyrelsen har också noterat den dramatiska förändring av arenaprojektets arkitektoniska kvaliteter som skett från tidigare redovisningar till det som nu redovisas i planhandlingarna.

*Arbetet med att komplettera miljökonsekvensbeskrivningen och övriga planhandlingar i enlighet med länsstyrelsens påpekanden pågår. Arbeta med en förstudie av väg 2650 från korsningen med riksväg 47 och söderut längs planområdet har påbörjats. Slutsatserna från förstudien kommer att integreras i planhandlingarna. Även resultaten av arbetet med geoteknik, stabilitet, arkeologi och kulturminnesvård kommer att redovisas i det fortsatta planarbetet.*

**Vägverket** har följande synpunkter:

Utfartsförbud krävs från kvartermark mot länsväg 2650.

Vägverket anser inte att planhandlingarna ger tillräckligt underlag för bedömning av konsekvenserna av föreslagna anslutningar till planområdet. Inte heller redovisas

hur de oskyddade trafikanterna skall ta sig till området på ett säkert sätt. Vägverket vill därför ha ytterligare underhandssamråd innan detaljplaneförslaget ställs ut.

Vägverket utgår från att korsningen väg 47/2650 påverkas av trafiken till planområdets anläggningar och från att trafiksäkerhetshöjande åtgärder behövs. Vägverket anser därför att ett undertecknat avtal som reglerar ansvar och finansiering av förändringarna skall finnas innan detaljplanen antas.

**Lantmäteriet** påpekar att planens administrativa bestämmelser bör utökas med att kommunen inte är huvudman för allmän plats. Vidare bör genomförandebeskrivningen klargöra vem som skall ansöka om och bekosta den omprövning av Borga-Slättås vägsamfällighet (Borga ga:3) som förutsätts i planförslaget.

**Skogsstyrelsen** påpekar att planerad bebyggelse öster om Etterbäcken inte negativt bör påverka registrerad nyckelbiotop och våtmarksinventerat område kring bäcken.

**Synskadades Riksförbund Vara, Essunga, Grästorp** anser att detaljplanens handlingar helt saknar redovisning av hur kraven på tillgänglighet för funktionshindrade skall tillgodoses. Detta gäller kollektivtransporter, färdtjänst, särskilda parkeringsplatser, säkerhetsfrågor, möjligheter att ta sig från gångtytor till anläggningens olika delar mm.

*Generellt finns det inte någon anledning att i planbestämmelser reglera det som redan är lagstadgat och som behandlas vid bygglovsprövning eller i andra sammanhang. Det kan dock i detta sammanhang där en ny stor verksamhet planeras finnas särskilda skäl att påminna om vikten av en fullgod tillgänglighet för alla.*

**Västtrafik** finner det inte troligt att expressbussen (linje 2) mellan Uddevalla och Jönköping kommer att angöra arenaområdet även om den efter den 3-åriga försöksperioden skulle finnas kvar. Från och med december 2009 angör bussen hållplats Tråvad.

Västtrafik stödjer tanken på en utökad kollektivtrafik mellan arenaområdet och omgivande orter och önskar delta i det fortsatta planeringsarbetet. Västtrafik vill också följa arbetet med förstudien för väg 2650.

**Tekniska servicenämnden.** Framhåller att planförslaget bör kompletteras med u-områden för underjordiska ledningar så snart läget på dessa är känt. Kommunala vatten och avloppsledningar kommer att dras fram till området och vidare till framtida bostadsområden. Detsamma gäller t ex el- och teleledning.

**Räddningstjänsten västra Skaraborg** påpekar att insatstiden till området bedöms vara ca 25 minuter i stället för rekommenderade 10 minuter till samlingslokaler, hotell mm. Detta kommer att innebära krav på extra brandskyddsåtgärder. Räddningstjänsten anser att samlingslokaler, hotell och liknande skall förses med

heltäckande sprinkleranläggningar. Räddningstjänstens behov av markbrandposter skall tillgodoses.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens miljöenhet** pekar på brister framför allt i miljökonsekvensbeskrivningen. Oklart vilka konsekvenser det får att frångå rekommenderade avstånd mellan hästanläggning och bostäder. Ifrågasätts hur allergener skall undvikas i hotell och vandrarhem i anslutning till arenan. Bullerstörningar från trafik och högtalaranläggningar bör behandlas utförligare. Dagvattenfrågorna samt påverkan på naturmiljön skall beskrivas liksom påverkan på miljömålen. Även damning från ridbanor tas upp som ett problemområde som bör beskrivas.

*Synpunkterna har i huvudsak behandlats även i länsstyrelsens yttrande och kommer att behandlas ytterligare i det fortsatta planarbetet och i förstudien enligt väglagen. När det gäller hotell och vandrarhem skall de utformas som avskilda delar av arenaanläggningen. Ventilationssystemet skall utformas så att hästallergener inte sprids från utrymmen där hästar förekommer. Damm från ridbanor utomhus torde inte utgöra något problem med de avstånd till befintliga bostäder som har tillämpats i planförslaget.*

**Kommunala Rådet för Funktionshindrade** påpekar att stor vikt måste läggas på att anläggningen skall vara tillgänglig för alla.

**Per Kjellström** (som representerar arenabyggarna) anser att planområdet utom randzonerna mot områdets gränser skall kunna disponeras fritt för valfri placering av byggnader. Inte heller kan olika begränsningar av byggnadshöjden accepteras. Inom hela området bör 20 m totalhöjd och 15 m byggnadshöjd gälla.

*Placeringen av arenabyggnaden är av stor betydelse för trafikföringen till området, för den visuella upplevelsen och för hur den påverkar omgivande grannar. Det är av största vikt att placeringen redovisas. Inom planområdet för övrigt finns inte behov av, och bör inte tillåtas byggnadshöjd över 7.5 meter.*

*Planens prickmark som inte får bebyggas behövs som skydd för grannar, för avskiljande skogsridåer och för att säkerställa ytor för rasthagar mm.*

**Martin Gustafsson, Borge 1:16** befarar störningar i form av buller och billjus för sin fastighet och vill att samfälliga vägen väster om fastigheten skall flyttas något ytterligare mot väster liksom anslutningen till lokalgatan.

**Övriga** yttranden innehåller inga invändningar mot planförslaget.

Vid **informationsmötet** i Edsvära bygdegård berördes en rad frågor.

Arenans påverkan på trafiksystemet ansågs inte tillräckligt utredd. Farhågor framfördes särskilt för ökande trafik mot Larv och söderut på samfällighetsväg genom Kaggården. Frågor ställdes kring finansieringen av förändringar i det allmänna vägnätet

Uppgifter om gödselhanteringen inom området efterfrågades.

Frågor ställdes kring utbyggnad av vatten och avlopp samt finansiering av detta.

Redogörelse lämnades för påbörjat arbete med förstudie för väg 2650 och för det fortsatta planarbetet.

Vid ett **möte 11 januari 2010, med vägverkets** representanter i Mariestad har trafikfrågorna diskuterats vidare. Vid mötet klargjordes närmare hur trafikströmmarna till arenaområdet förväntas se ut.

Planförslaget bygger på principen att området nås från två avfarter från väg 2650, en som huvudsakligen utnyttjas som tillfart till publikparkering och en som huvudsakligen utgör tillfart för hästtransporter och till ridskolan. Båda används som tillfart till bostäder öster om arenaområdet. De båda vägarna är förbundna för att flexibilitet skall finnas.

Vägverkets representanter förordade att arenaområdet med bostäder trafikmatas från en punkt på väg 2650, väster om arenabyggnaden. En planskild korsning förordas av vägverket. Möjligen skulle ytterligare en tillfart kunna tänkas för att huvudsakligen nå bostäderna. De båda vägförbindelserna bör då inte bilda en sammanhängande slinga.

*Arenaområdet med hästsportanläggningar, företag, ridskola och bostäder bidrar tillsammans ett nytt samhälle med upp mot 500 boende, 100 anställda och vid vissa tävlingstillfällen publik om upp till 5000 personer och 400 tävlande hästar med ryttare. Det förefaller inte realistiskt att trafikmata hela denna samhällsbildning från en punkt på väg 2650. Av såväl säkerhets skäl som för valmöjligheterna och flexibiliteten bör det vara en fördel med ett par anslutningar förbundna i en slinga.*

## STÄLLNINGSTAGANDE

Med anledning av de synpunkter som framkommit under samrådet föreslås kompletteringar och ändringar enligt följande:

1. Plankartan kompletteras med utfartsförbud från kvartersmark mot väg 2650
2. Plankartan kompletteras med ledningsområden
3. Plankartan kompletteras med tillfart till område för ställverk
4. Plankartan kompletteras med områden för bil- och bussuppställning
5. Planhandlingarna kompletteras med uppgifter om skydd mot brand.
6. Tillfarterna till planområdet från väg 2650 studeras ytterligare avseende läge och utformning.

7. Planhandlingarna och miljökonsekvensbeskrivningen kompletteras med redogörelser för hantering av buller- lukt- allergi- dagvatten- natur- och kulturfrågor samt geoteknik och markstabilitet.
8. Planhandlingarna kompletteras med redogörelse för oskyddade trafikanter, kollektivtrafik och tillgänglighet
9. Planhandlingarna kompletteras avseende lösningar för energi, vatten och avlopp.
10. Planens administrativa bestämmelser utökas med att kommunen inte är huvudman för allmän plats. Vidare skall genomförandebeskrivningen klargöra vem som skall ansöka om och bekosta den omprövning av Borga-Slättås vägsamfällighet (Borga ga:3) som förutsätts i planförslaget.

#### FÖRSLAG TILL BESLUT

Efter komplettering och bearbetning enligt ställningstagandet ställs planen ut för granskning.

2010 01 12

Rune Winsnes  
stadsarkitekt