

Handläggare: Ludvig Königsson, tfn 0322-61 64 32



Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid VARSJÖVÄGEN, SÖDRA OMRÅDET
Planbeskrivning 2022-08-31

1. Inledning

Syfte	Syftet med planen är att ge möjlighet att bygga nya bostäder vid Varsjövägen/Tuvebo. Utbyggnaden omfattar ca 12 nya villor.
Planhandlingar	Den juridiskt bindande handlingen är plankarta med bestämmelser. Till detaljplanen fogas en planbeskrivning. Dessa har ingen rättsverkan utan ska underlätta förståelsen av planen och vara vägledande vid tolkningen av den. Efter ett skede med granskning av planen upprättas också ett granskningsutlåtande.
Läge och areal	Planområdet ligger ca 2 km sydväst om Alingsås stadskärna. Planområdet är sammanlagt ca 1,4 Ha.
Markägare	All mark är i privat ägo.

2. Tidigare ställningstaganden

Uppdrag	Kommunstyrelsen beslutade 2011-12-13 om en detaljplanebeställning där uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår. Detaljplanen ingår i Planprioritering 2022–2023.
Detaljplaner	För planområdet finns det ingen tidigare detaljplan.
Vision 2040	<p>Alingsås kommun har antagit Vision 2040 som en framtidsbild av vad Alingsås vill vara år 2040. Visionen lyder:</p> <p><i>"Alingsås är Västsveriges vackraste kulturstad i en levande bygd. Genom nytänkande, engagemang och tillgänglighet skapar vi livskvalitet för alla".</i></p> <p>För att låta visionen få kraft i hela samhället finns fem fokusområden utpekade, som tydliggör de särskilda inriktningar där fokus bör ligga för att nå Vision 2040. De utpekade fokusområdena är:</p> <ul style="list-style-type: none">• Vackra miljöer• Livskvalitet• Experimentlust• Omställning• Tillsammans
Budget för Alingsås kommun 2022–2024	<p>Budgeten pekar ut färdriktningen för kommunens utveckling. Den innehåller resultat-, balans och kassaflödesbudget för de kommande tre åren och investeringsbudget för de kommande fem.</p> <p>I budgeten presenteras prioriterade mål med Vision 2040 som ledstjärna. Målen är övergripande och omfattar hela kommunen. Till de prioriterade målen kopplas indikatorer som är styrande för att nå de politiska ambitionerna. De mål som berör detaljplaneringen är:</p> <ul style="list-style-type: none">• Alingsås växer genom att stärka och uppmuntra arbetsliv, näringsliv och föreningsliv• I Alingsås finns goda livsmiljöer genom en långsiktig ekologisk, social och ekonomisk hållbar utveckling

- Alingsåsarna har inflytande, får god service och ett gott bemötande från kommunen
- Alingsås ska utvecklas genom ett hållbart samhällsbyggande med bevarad natur och kulturmiljö

Tillväxtprogram 2021–2030

Tillväxtprogrammet med tillhörande övergripande finansieringsplan visar på vilka möjligheter det finns i Alingsås kommun samt hur Alingsås kommun skulle kunna utvecklas de kommande tio åren. Tillväxtprogrammet är ett underlag till kommunens budget och övrig samhällsplanering. Programmet ska ge underlag till de expansionsinvesteringar som planeras och peka ut särskilda utvecklingsprojekt men ersätter inte beslut för enskilda projekt. Huvudinriktningen för utvecklingen inom de kommande tio åren utgår bl.a. från att:

- Minst 1 000 bostäder ska skapas inom Tillväxtprogrammets 10-årsperiod.
- Valfrihet i boendeform och kostnadsnivå ska finnas
- Infrastruktur i form av vatten- och avloppsledningar, vägar och kollektivtrafik behöver byggas för att möta framtida behov
- Mark för verksamheter ska göras tillgänglig.

De områden som Tillväxtprogrammet pekar ut som de områden som ska utvecklas inom programmets tioårsperiod är:

- Södra och Norra Stadsskogen (Detaljplanen för bostäder vid Varsjövägen, södra området, är en del av Södra Stadsskogen)
- Norra Bolltorp
- Krangatans förlängning
- Mjörnstranden
- Verksamhetsområde Norr och Norra länken

Översiktliga planer och avvägningar

Översiktsplanen antogs av Kommunfullmäktige den 31 oktober 2018 och anger inom aktuellt område en planerad utbyggnad.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Program

Enligt plan- och bygglagen 5:10 kan kommunen, om man bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanarbetet, ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program. Kommunen bedömer att nu aktuell detaljplan inte är så komplicerad att ett särskilt program behövs.

3. Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Lilla och stora Vardsjön

Vardsjöarna är ett tätortsnära sjö-och våtmarksområde med en sammantagen area på cirka 30 ha. Sjöarna omges av relativt stora vassområden med al- och björksumpskog. Området har höga naturvärden med framför allt ett rikt fågelliv. I vassarna häckar rörsångare, sävsångare och sävsparv (rödlistningskategori VU – Sårbar) och i sjöarna skäggdopping, sothöna och rörhöna. Enkelbeckasin, skogssnäppa och gråhäger förekommer. Vardsjöarna är också rastplats för ånder som kricka, årta (VU) och vigg. Tillfälligt har även gräshoppsångare, flodsångare (NT – Nära hotad) och rosenfink (VU) noterats. I de öppnare partierna finns törnskata och buskskvätta (NT).

Det stora grodspelet på våren bör också framhävas, vilket kan bevittnas på nära håll i Stora Vardsjöns södra del. I den norra änden av Lilla Vardsjön kan på vår- och sommarkvällar mängder av den fridlysta mindre vattensalamandern vandra upp på den intilliggande vägen och låta sig beskådas. Kommunen har tidigare bedömt att Vardsjöarna har naturvärdesklass B (Alingsås kommuns naturvårdsprogram).

Områdesbeskrivning

Skogsmiljöerna i planområdet består främst av hedekskogar med inslag av barrskog, med gran och tall. Merparten av området är beläget på torr och frisk mark men smärre partier av våtmarker förekommer i södra delen av området. Några större almar förekommer i planområdet. Ett större hasselbestånd finns i områdets södra del. Hassel utgör gömställen för många fåglar och andra djur och hasselnötter är viktig föda för nötkråka och andra fågelarter. Stora delar av området är nedhugget och i hygget finns klenare skog med inslag av blandskog och inslag av grov död ved.

Intentionen med utbyggnaden vid Varsjövägen är att kunna expandera bebyggelsen på ett sådant sätt att landskapets karaktär bibehålls och att ekologiska värden bevaras.

Naturvärdesobjekt

Till naturvärdesinventeringen som togs fram för Södra Stadsskogen, gjordes år 2019 en tilläggsinventering av aktuellt planområde. De naturvärdesobjekt som direkt berörs av planen är följande:

- Objekt 39 – blandskog på gamla inägor: Spontant uppkommen åldersblandad blandskog av framförallt björk, ek och asp, med inslag av blivande jätteekar (troligtvis redan avverkade), stor kjolgran och grovbarkiga björkar på gamla tegar, körvägar och små ängsbackar. Mot hygget klenare skog med inslag av hassel, tall, hägg och lönn. Inslag av grov död ved. Bedömning: Naturvärdesklass 4, visst naturvärde.
- Objekt 40 – björksumpskog. Tämligen klen men dödvedsrik björksumpskog med kråklöver, vitmossor och vass i en sänka mellan fastmarken och den öppna vass högstarrmaden. Området är en potentiell miljö för grodlek och här behöver man vara vaksam så att brott mot artskyddslagstiftningen inte sker.

Detta objekt tangerar planområdet i den östra delen. Detta gäller

främst våtmarksområdet och den höga vassen som sträcker sig in i de mest låglänta delarna av planområdet. Bedömning: Naturvärdesklass 4, visst naturvärde.



Naturvärdesobjekt i anslutning till planområdet där orange betecknar klass 3 – påtagligt naturvärde och gul betecknar klass 4 – visst naturvärde

Invasiva arter

Den invasiva främmande arten Parkslide, *Reynoutria japonica*, har noterats inom planområdet omkring den framtida vändplanen. Invasiva arter får inte spridas. En spridning av invasiva arter riskerar att få allvarliga negativa effekter på den biologiska mångfalden och relaterade ekosystemtjänster samt få ekonomiska och sociala effekter.

För att minska risken för vidare spridning av invasiva arter är det viktigt att verksamhetsutövaren har kunskap om vilka invasiva arter som finns i det aktuella området samt vilket ursprung massorna som används för återfyllnad har. Försiktighetsåtgärder behöver vidtas för att förhindra spridning. Massor får inte flyttas och grävning i områden med invasiva främmande arter ska undvikas för att rotdeklar eller frön inte ska spridas vidare.

Biotopskydd

I miljöbalken 7:11 finns bestämmelser om biotopskyddsområden. Enligt Bilaga 1 till "Förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken" så tillhör stenmurar och odlingsrösen i jordbruksmark de särskilt skyddsvärda markområdena.

Ett odlingsröse som finns i områdets södra del kan omfattas av biotopskyddsbestämmelserna. Om Länsstyrelsen bedömer att odlingsröset är biotopskyddat krävs dispens för åtgärder som kan skada de naturvärden som är kopplade till odlingsröset.

Geotekniska förhållanden

Av den geotekniska utredningen gjord av Norconsult 2013 så bedöms planens intentioner ur geoteknisk synvinkel kunna genomföras. Flertalet hus bedöms kunna grundläggas med platta på mark, men detta skall utredas genom detaljprojektering innan byggnation.

Förtydliganden har gjorts och redovisas i PM geoteknik (PE teknik & arkitektur 2022) och PM bergteknik (Afry 2021). Trafiklaster samt lovpliktiga uppfyllnader anses inte påverka eller begränsa framtida exploatering inom detaljplanen. Det erfordras därmed inga åtgärder, restriktioner eller planbestämmelser med avseende på stabiliteten i området. Generellt bedöms risken för ras inom området till låg. Dock föreligger risk för mindre blockutfall i samband med produktion om vegetation rensas då mindre träd och stubbar skapar mothåll för block som i dagsläget är lösa.

Risk för översvämning eller erosion	Planområdet ligger på ca 130 meters avstånd från närmaste vattendrag som är lilla Vardsjön. Området ligger ca 95 meter över högsta högvattennivå och någon risk för översvämning eller erosion föreligger inte (höjdnivåer är angivna i höjdsystemet RH2000).
Radon	<p>Planområdet ligger inom låg- till normalriskområde för radon.</p> <p>Bostadsbyggnad inom lågriskområde kan normalt utföras utan särskilda skyddsåtgärder utan att högsta tillåtna radonhalt kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga.</p> <p>Bostadsbyggnad inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion alternativt ska motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga.</p> <p>Inget byggnadsmaterial får användas som är radongenererande. Kunskap måste finnas om varifrån makadamfyllningen till grundläggningen, ballasten i betongen etc. härrör. Frågan om radonmätning på schaktbotten tas upp på det tekniska samrådet.</p>
Fornlämningar/kulturminnen	En särskild arkeologisk utredning har gjorts av Västarvet/Lödöse museum 22–23 april 2013. Utredningen resulterade i att inga fornlämningar kunde konstateras inom undersökningsområdet. Någon ytterligare arkeologisk undersökning erfordras ej.

Bebyggelseområden

Riksintresse - kommunikationer	Väster om planområdet finns E20 som utgör riksintresse. Föreslagen detaljplan bedöms inte begränsa möjligheterna till utveckling av E20 då närmsta bebyggelse hamnar på ett avstånd om ca 50–70 meter från E20.
Bostäder	Befintliga bostäder kring planområdet utgörs av friliggande villor på större tomter (1000–1500 kvm) till mycket stora tomter (16 000 kvm).

Nya bostäder

I planområdet planeras det för ca 12 villor/parhus med infart från Varsjövägen.

I detaljplanen regleras största tillåtna area för bostäder men däremot inte antal lägenheter. Beroende på vilka lägenhetsstorlekar som slutgiltigt väljs kan därför det totala antalet komma att variera. Upplåtelseform regleras inte heller i detaljplanen vilket innebär att ägande-, bostads- eller hyresrätt kan bli aktuellt. Byte av upplåtelseform kan också komma att ske senare.

På plankartan införs bestämmelser för minsta tomtstorlek (minst 800 och 500 kvm) och största byggnadsarean (max 25 procent av tomtarea, dock inte mer än 200 kvm) så att planen är flexibel nog för att kunna hantera eventuella ändringar av förutsättningar som en utbyggnad över längre tid med olika aktörer inblandade medför.

Höjdskillnader inom planområdet är stora till mycket stora. Om olämpliga hustyper byggs inom dessa fastigheter eller olämpliga infartslösningar anordnas kan stora stödmurar eller omfattande schakt- eller utfyllnadsingrepp krävas, vilka kan ha mycket negativ påverkan på

kringliggande fastigheter och landskap.

För att skapa en successiv övergång mellan bostadskvarteren och kringliggande landskap men också mellan tomterna ska den nya bebyggelsen och tomtutformningen respektera och tillvarata landskapets utformning. Detta förtydligas i plankartan med hjälp av egenskapsbestämmelse p₁ – Byggnad ska placeras så att större ändringar av marknivåer undviks.

Befintlig service och verksamheter

Det finns ingen offentlig eller kommersiell service vid Varsjövägen/Tuvebo utan närmsta service finns i Stadsskogen med mataffär och vårdcentral.

Kulturrehistoriskt värdefull bebyggelse

Regionmuseum Västra Götaland har 2006 utarbetat rapporten "Bebyggelsehistorisk inventering av Alingsås stad, utom stadskärnan". Ingen byggnad inom planområdet har utpekats som en viktig kulturrehistorisk miljö. Ingen av fastigheterna inom planområdet finns heller med på listan för övriga fastigheter med kulturrehistoriskt värde som inte inventerats.

Gestaltning

För att se till att den nya bebyggelsen passar in i sin omgivning regleras fasadmateriell. Inom planområdet ska byggnaders fasader i huvudsak utföras i trä, puts eller tegel.

Terränganpassning

Bebyggelsen ska anpassas till terrängen så långt det är möjligt och nivåförändringar tas upp genom olika höga socklar, suterrängvåningar, grundläggning på plintar eller dylikt. Uteplatser kan finnas på balkonger och trädäck.

Höjdskillnader inom fastigheterna Tuvebo 1:65 och Tuvebo 1:66 är mycket stora. Om olämpliga hustyper byggs inom dessa fastigheter eller olämpliga infartslösningar anordnas kan stora stödmurar eller att omfattande schakt- eller utfyllnadsingrepp krävas, vilka kan ha negativ påverkan på kringliggande fastigheter.

För att landskapsanpassningen ska bli tillfredställande inom dessa fastigheter är det viktigt att landskapsarkitekt konsulteras vid bygglov och marklov.

Gaturum

Gaturummet markeras på olika sätt med staket, murar eller häckar vid tomtgränserna samt med den angränsande naturen.

Hustyper

Olika typer av hus kan blandas längs gatorna. Upplåtelseformerna kan varieras.

Bygglovsbefriade åtgärder

Vad gäller en- och tvåbostadshus får man i bostadshusets omedelbara närhet utan bygglov sätta upp fristående komplementbyggnader (så kallad friggebod och/eller attefallshus). Ofta gäller reglerna att attefallshusen måste anmälas till kommunen och få ett startbesked.

Detta gäller även på mark som enligt planbestämmelse inte får bebyggas (så kallad prickmark), men inte närmare tomtgräns än 4,0 meter. De grannar som berörs kan dock medge att komplementbyggnader får placeras närmare gränsen. Se plan- och bygglagen för aktuella regler för dessa byggnader.

Tillgänglighet	<p>Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.</p> <p>Föreskrifter finns i Boverkets Byggregler, BBR. Tillgänglighet till enbostadshus kan undantas med hänsyn till besvärliga terrängförhållanden på tomt. Ramp med maximal lutning 1:12 ska dock kunna anordnas till entré.</p> <p>"Policy för funktionshinderfrågor i Alingsås kommun" (antagen av kommunfullmäktige den 23 mars 2011, § 34) har upprättats som är vägledande för arbetet med tillgänglighetsfrågor.</p>
Trygghet	<p>Trygghetsskapande aspekter är viktiga som god belysning både inomhus i trapphus m.m. och utomhus på parkeringar och allmänna ytor (se nedan under Ljussättning). God överblick över olika delområden ska finnas vilket t.ex. innebär att höga buskar, plank eller murar inte får skymma sikten längs gångstråk. Trafikflöden med fordon och människor som rör sig ger också trygghet.</p>
Ljussättning	<p>Riktlinjer för ljussättning finns i Alingsås ljusguide (antagen av kommunstyrelsen 2004) samt i rapporten Tryggt och jämställt ljus (Alingsås kommun 2010). Ljussättningen bör gestalta rummet, framhäva karakteristiska detaljer/miljöer och underlätta orientering. Gång- och cykelstråk mellan olika målpunkter som entréer, busshållplatser etc. ska vara väl ljussatta. För belysning på kvartermark och längs gång- och cykelstråk används stolpar med ca 4 m höjd till armaturen, alternativt låga pollare eller vägghängning på byggnader. Samtliga armaturer inom kvarteret bör ha en enhetlig karaktär för att upplevelsemässigt hålla samman området. Ljuskällor ska ha god färgåtergivning och neutral färgtemperatur.</p> <p>Enligt plan- och bygglagen 8:3 ställs krav på ljusanordningar inom områden med detaljplan. Kommunens antagna riktlinjer tillämpas vid bygglovsprövning.</p>
Samlingsplatser och aktivitetsytor	<p>Naturliga samlingsplatser och områden för lek är de gemensamma grönområdena i området. Det finns flera promenadstigar i omgivningarna med närhet till naturen.</p>
Friytor	
Riksintresse	<p>Planområdet är inte av riksintresse för naturvården.</p>
Förordnanden	<p>Väg E20 är en allmän väg och enligt väglagen § 47 får inga byggnader eller anläggningar normalt uppföras inom 12 meter från vägområde utan Länsstyrelsens tillstånd. Utmed E20 är det bebyggelsefria området utökat till 50 meter från vägområdet. Förordnandet gäller i de områden utefter vägarna där markanvändningen inte bestäms i detaljplan. Enligt riskutredning som tagits fram av COWI AB 2012-05-25 gäller ett bebyggelsefritt område på minst 40 meter från E20 för detaljplanen.</p>
Strandskydd	<p>Enligt miljöbalken kapitel 7 råder strandskydd vid bl.a. insjöar och vattendrag och syftet är att tillgodose allmänhetens friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet. Något strandskydd finns inte inom aktuellt planområde.</p>
Trafik och gator	
Trafik	<p>Förbindelse mellan planområdet och Alingsås stadskärna med bland annat affärer, vårdcentral, skolor och station, går via Varsjövägen-</p>

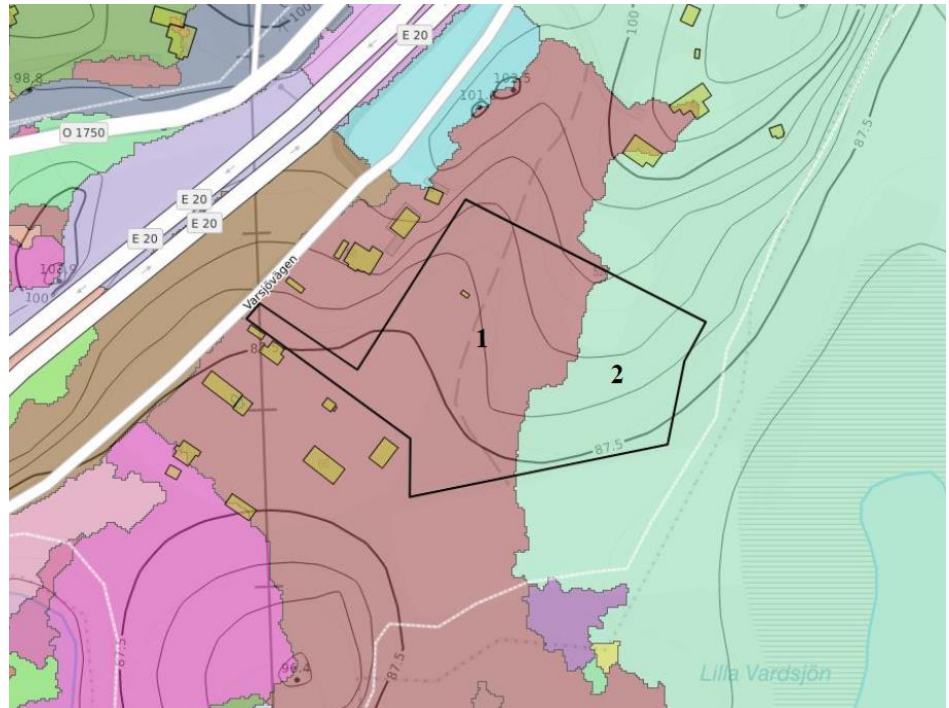
Afzelivägen, Varsjövägen-Göteborgsvägen. Förbindelse med väg E20 går via Varsjövägen. En trafikutredning är framtagen som föreslår trafiksäkerhetsåtgärder utmed Varsjövägen (Trafikförslag, Detaljplan Norra Vardsjön 2022).

Gator	Infart till planområdet går via Varsjövägen.
Gång-, cykel- och mopedtrafik	Vid Varsjövägen sker blandtrafik där gång, cykel och biltrafik samsas om utrymmet.
Skolvägar (årskurs 1–6)	Närmaste skolorna finns i Kullingsberg (förskola till förskoleklass) och Nohagaskolan (år 7–9). Avståndet till dessa skolor samt till Alströmergymnasiet är ca 3,5 km.
Parkering för bilar	<p>Parkeringsnormen som tillämpas vid bygglovgivning är 2 p-platser för enbostadshus. Som en av dessa p-platser godtas uppfart framför garage/carport.</p> <p>Parkeringsbehovet för respektive verksamhet löses inom varje enskild fastighet. Att tillräckligt med bilparkering kan skapas ska redovisas vid bygglovsprövning.</p>
Kollektivtrafik	<p>Dagens utbud av busstrafik som går vid Stora Vardsjön, i form av linje 561 utgör en möjlighet för att resa till befintliga skolor samt nå pendeltåg mot Göteborg.</p> <p>Alla bostäder inom planområdet har ca 600 meter till närmaste busshållplats som är Lövås.</p>

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp	<p>Planområdet ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet och kommer att omfattas av verksamhetsområde för vatten- och avlopp samt dagvatten.</p> <p>Nya VA-ledningar kommer att dras i de planerade lokalgatorna. Allmänna underjordiska ledningar ska vara tillgängliga för eventuella ledningsarbeten. Planbestämmelsen u finns därför inom kvarteretsmark. För VA-försörjning av södra området behövs en pumpstation, plats för denna har reserverats.</p>
Dagvatten	<p>Kommunfullmäktige har 2020-09-02 beslutat om Alingsås "Dagvattenstrategi" som är del 1 av Alingsås Dagvattenplan. Den övergripande målsättningen är att: "Alingsås Dagvattenhantering är långsiktigt hållbar och bidrar till rena och livskraftiga sjöar och vattendrag, samt berikar Alingsås boende- och livsmiljöer."</p> <p>Dagvattenstrategin utgör grunden för kommunens strategiska dagvattenarbete som beskrivs mer ingående i dagvattenplanens riktlinjer och åtgärdsplan. Strategin anger bland annat att dagvatten i första hand ska omhändertas i hållbara dagvattenanläggningar som möjliggör infiltration, rening, fördröjning och trög avledning, samt att anläggningarna ska ha en kapacitet motsvarande minst 12 mm nederbörd per kvadratmeter hårdgjord yta med en inräknad klimatfaktor på 1,25. För att uppfylla kraven har en dagvattenutredning tagits fram (Systra 2021) med rekommendationer för omhändertagande av dagvatten.</p> <p>Planområdet sluttar relativt kraftigt i sydvästlig och sydöstlig riktning sett</p>

från den tilltänkta vändplanen i mitten av områdets norra del. Avvattnings sker genom två avrinningsområden där den östra delen (område 2) avvattnas mot Lilla Vardsjön medan den västra delen (område 1) avvattnas mot befintligt dike i områdets södra del med Stora Vardsjön som recipient. Till område 1 hör också ett 5 000 kvm stort skogsområde som bidrar med dagvatten som rinner genom planområdet. Från Varsjövägen i väst och in till planområdets lägst belägna punkt är nuvarande höjdskillnad drygt 3 m med lutning in mot planområdet. Längs samma sträcka finns ett befintligt dike som dock har fördämlats och delvis avleder vatten in till grannfastigheten Tuvebo 1:69.



Delavrinningsområden Varsjövägen södra

Förslaget i dagvattenutredningen bygger i huvudsak på två lösningar, vilka beskrivs nedan:

1. Höjdsättning av tomtmark och gator

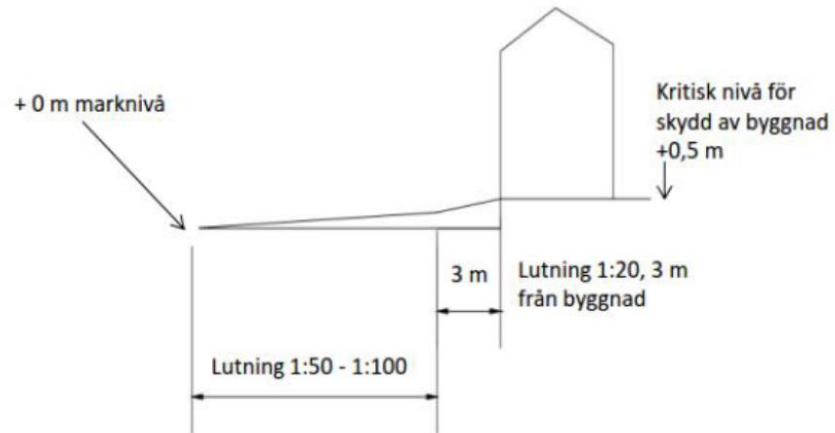
Vid kraftigare regntillfällen är det viktigt att vattnet kan avledas yttledes för att undvika skador på byggnader och infrastruktur. Det är därför viktigt med rätt höjdsättning inom området och att inga instängda områden anläggs.

Höjdskillnader gör att vatten kan avrinna yttledes från tomten för att undvika översvämning och fuktskador på hus. Närmast byggnaden bör marken luta med lutningen 1:20 inom 3 meters avstånd från huslivet för att sedan övergå i en flackare lutning se Figur 7.2 (Svenskt Vatten P105). Tomtmark och färdigt golv (FG) för hus bör höjdsättas så att sekundära vattenvägarna vid skyfall inte avvattnas mot byggnader och anläggningar. Nivå för färdigt golv bör inte vara lägre än 0,5 m över gatan, se Figur 7.2.

Gator bör utgöra sekundära avrinningsstråk och där möjlighet finns ska avledning ske till översvämningssytor/diken. Generellt gäller att gatorna inom området bör luta minst 0,7 % i längsled. Ett dubbelsidigt tvärfall på gatorna rekommenderas för att kunna samla upp dagvattnet på båda sidor av gatan för fördröjning i avvattningsstråk för gata.

Det är viktigt att byggnader placeras så att större ändringar av

marknivåer undviks. Det bör även undvikas att lägga bebyggelsen i lågpunkter, instängda områden och i naturliga avrinningsstråk. Eftersom planområdet är kuperat kommer varje ny tomt att få varierande utformning och kräva olika lösningar för avledning dagvatten. Lämplig höjdsättning för respektive tomt och byggnad prövas därför för varje enskilt fall i bygglovet. Framtida fastighetsindelning av de tilltänkta tomterna fastställs i en lantmäteriförrättning.



Figur 7.2. Principskiss för höjdsättning av tomtmark (Svenskt Vatten P105)

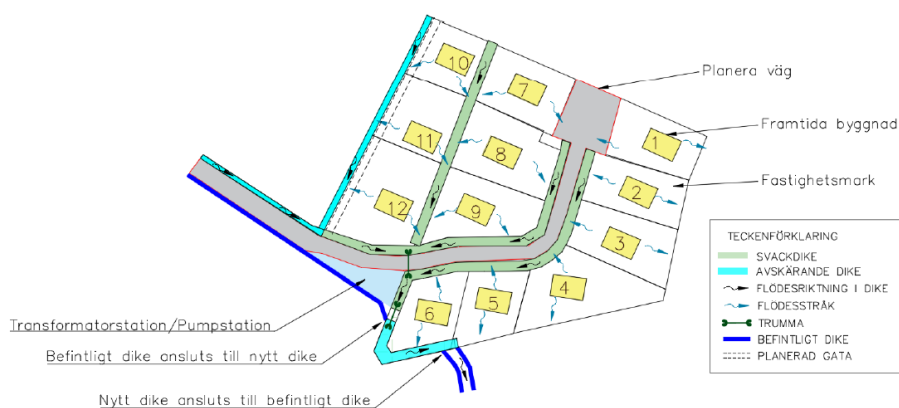
2. Svackdiken och avskärande diken

Gatornas avvattningsstråk ska utgöras av svackdiken. Ett svackdike utgörs av relativt flacka slänter och är besått med gräs för att ge ett grönt inslag i den bebyggda miljön. Svackdikena föreslås ha en totalbredd på 4 m och skulle ha en avledande kapacitet på ca 0,83 m³/s. I planområdets branta partier kan svackdiket med fördel sektioneras och kompletteras med dämmen för att en effektiv fördröjning. Svackdikena har enligt dagvattenutredningen en kapacitet att fördröja ca 280 m³ vatten, vilket överstiger behovet på 72 m³ för att kunna hantera ett skyfall med 12 mm nederbörd per kvadratmeter hårdgjord yta (Dagvattenstrategi för Alingsås kommun 2020).

Ett antal mindre avskärande diken föreslås komplettera systemet med svackdiken. Dessa diken har en totalbredd på 2-2,5 m och avleds till svackdikessystemet för ytterligare fördröjning. Vidare rekommenderar dagvattenutredningen även alternativ fördröjning inom tomtmark för ytterligare fördröja och reducera mängden dagvatten.

Eftersom dagvattendikena ligger tätt inpå tomterna är det viktigt att utformningen blir estetiskt tilltalande och att den långsiktiga funktionen och skötseln säkerställs.

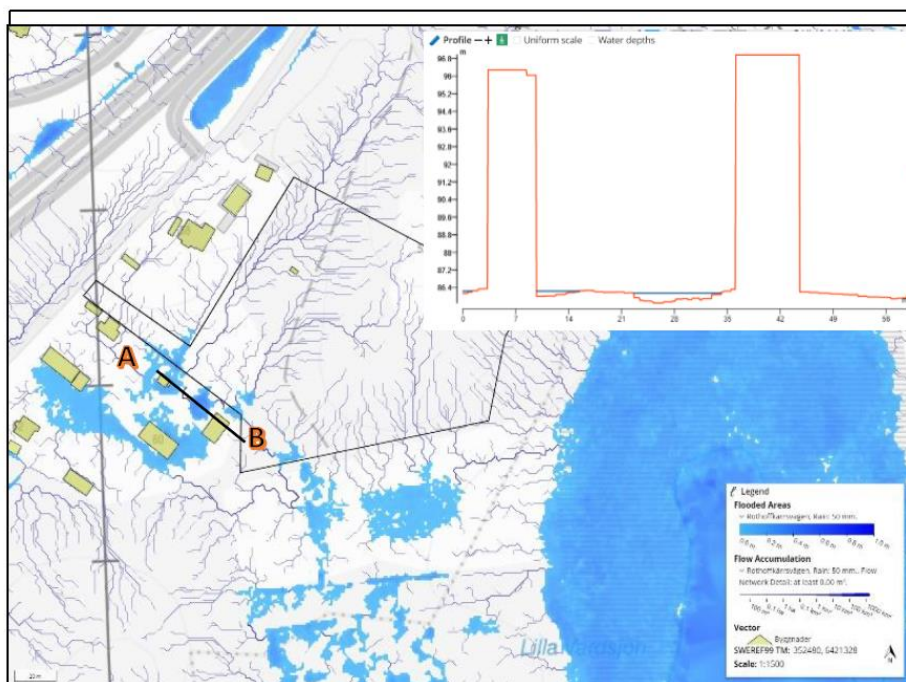
Skyfall



Figur 7.1 Förslag på hantering av dagvatten inom planområdet.

I programmet för Södra Stadsskogen har en övergripande dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram. Detaljplaneområdet ingår i utredningsområdet. Den konstaterar bland annat att markens genomsläpplighet är låg på bergsryggen och medelhög i de lägre partierna. Söder om området har det i utredningen föreslagits en skyfallsyta.

En översiktlig skyfallsöversikt har gjorts för planområdet genom programvaran Scalgo Live. I anslutning till planområdets gräns finns det lågpunkter som riskerar att översvämmas. Den planerade bebyggelsen påverkas inte av skyfall. Där den planerade tillfartsvägen ansluter till planområdet finns en mindre lågpunkt som ger utslag i skyfallsöversikten. Denna kommer försvinna när vägen höjdsätts och diken anläggs på båda sidor av tillfartsvägen. I fastigheten Tuvebo 1:69, finns det däremot lågpunkter som riskeras att översvämmas vid 100-årsregn med en varaktighet på 20 minuter. I fastigheten finns en befintlig damm som ger utslag som lågpunkt.



Figur 6. Skyfallsanalys (Scalgo Live)

Efter exploatering kommer de lågpunkter som idag riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn med varaktighet på 20 minuter att försvinna när den nya tillfartsvägen anläggs och marken planas ut. Tillfartsvägen kommer att avvattnas mot diken på båda sidor av vägen och därför är det viktigt att vägen blir bomberad, det vill säga svagt avrundad med högsta punkt i mitten, för att fördela vattnet jämnt mellan diken. Det är även viktigt att de två tilltänkta trummorna som kopplar samman dagvattendikena under vägen får tillräckligt stora dimensioner för att kunna hantera stora mängder vatten på kort tid. Dikenas tilltagna volym gör att kommunen bedömer att tillgängligheten till bostäderna via tillfartsvägen kommer att vara god även vid ett sådant 100-årsregn. Bedömningen är även att fastigheten Tuvebo 1:69 kommer att få mindre ytaavrinning från planområdet efter exploatering.

Brandposter	Närmast tillgängliga brandpost finns längre norrut vid Varsjövägens korsning med Törnevägen på cirka 800 meters avstånd. Detta bedöms som skäligt utifrån Svenskt vattens skrifter om brandpostnätets utformning.
Övrig energianvändning	Låg vatten- och energianvändning ska eftersträvas enligt bland annat miljömålen.
EI	Varsjövägen tillhör Alingsås Energis distributionsområde. I byggnaderna bör femledarsystem installeras för att minska elektromagnetiska fält. Utrymme för en transformatorstation har reserverats i planområdet.
Restprodukter/avfall	Utrymmen inomhus för källsortering av restprodukter ska finnas. Under tak bör också plats finnas för varmkompostering av biologiskt nedbrytbart avfall vilket i så fall ska anmälas till miljöskyddskontoret. Utomhus bör plats finnas för kompostering av trädgårdsavfall.

4. Konsekvenser

Hållbar utveckling och miljö

Hållbar utveckling	<p>Bebyggelsens energianvändning minimeras genom att kommunen har strängare krav än Boverkets byggregler.</p> <p>Transporternas energianvändning och miljöbelastning är svårare att påverka. Exploateringen sker dock i ett bra kommunikationsläge med närhet till kollektivtrafik och goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik.</p>
Trafikmiljö	<p>Planen skapar ca 12 nya bostäder och med en beräknad utgående trafik på 6 fordonsrörelser/hushåll leder denna utbyggnad till en trafikökning på 72 fordon/dygn. Varsjövägen försörjer idag ca 30 hushåll samt en mekanisk verkstad, plantskola och en bilverkstad som alstrar ca 300 fordonsrörelser/dygn. Med de nya bostäderna kommer Varsjövägen ha 372 fordonsrörelser/dygn.</p> <p>Den delen av Varsjövägen som kommer att få en ökad trafikbelastning är mellan 4,7 och 5,3 meter bred. Varsjövägen bedöms vara att tillräckligt god standard för att klara den ökade trafikbelastningen. Det finns dock lokala behov av förbättringsåtgärder längs vägen.</p>
Naturmiljö	Planförslaget bedöms vara förenligt med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden och skydd av naturen i miljöbalken kapitel 3 och 7. Området har inte

bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan. Däremot angränsar området till Vardsjöarna som inhyser höga naturvärden och framförallt ett rikt fågelliv. I naturvårdsprogrammet bedömer kommunen att Vardsjöarna har naturvärdesklass B.

Till naturvärdesinventeringen som togs fram för Södra Stadsskogen, gjordes år 2019 en tilläggsinventering av aktuellt planområde. De naturvärdesobjekt som direkt berörs av planen är som tidigare beskrivits (s 4-5) objekt 39 – blandskog på gamla inägor samt objekt 40 – björksumpskog.

Föreslagen dagvattenhantering inom området innebär att svackdiken anläggs. Dessa lösningar innebär en öppen och grön dagvattenhantering och möjliggör fördröjning och rening innan dagvattnet leds vidare mot Stora Vardsjön. De öppna systemen har generellt sätt högre kapacitet än nedgrävda ledningar, vilket skapar mer robusta system vid skyfall. Förändringen ger även synergieffekter i form av estetiska och hälsofrämjande värden, ökad biologisk mångfald, renare vattendrag och sjöar m m (Dagvattenstrategi för Alingsås kommun 2021). Dagvattnets påverkan på Vardsjöarna bedöms inte överstiga rekommenderade gränsvärden för föroreningshalter (Dagvattenutredning och skyfallsanalys, Sysstra 2022).

Längs planområdets östra och södra sida avvattnas tomterna direkt mot omgivande naturmark. Genom att inte dika ur och avvattna denna sidan av planområdet ges bättre förutsättningar att bevara den befintliga livsmiljön för grod- och kräldjur i närliggande naturmiljöer.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är ett sätt att uttrycka vilka nyttor människor får av ekosystemen och den biologiska mångfalden. Det är produkter och tjänster som naturens ekosystem ger oss människor och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Biologisk mångfald är en grundförutsättning för ekosystemens långsiktiga kapacitet att leverera ekosystemtjänster. Nedan följer en beskrivning över de ekosystemtjänster som bedöms påverkas av detaljplanens genomförande.

- Biologisk mångfald: De största värdena kring Vardsjöarna ligger i det rika fågellivet, samt stor förekomst av grod- och kräldjur.
- Odling: Här finns stadsnära tidigare åkermark som fortfarande skulle kunna odlas upp igen. Då buskar och ungt löv växt upp är det dock mycket arbetskrävande att återföra ett område till åker.
- Pollinering: skogsbrynmiljöer har stor potential för pollinerande insekter som steklar, dagfjärilar och blomflugor.
- Växthusreduktion: Inom delar av området sker idag kolupplagring dels i form av vassrötter och vassstöv i sjöarna och dels i biomassaökning genom igenväxning av åkrar.
- Luftrening: trafiken på E20 utmed kilen exponerar de närboende för påtagliga halter av luftföroreningar. Exponeringen mildras dock där trädriddåer finns mellan vägen och bebyggelse och filtrerar bort en del av föroreningarna.
- Rekreation/friluftsliv: Potatisleden går genom området och det omväxlande landskapet bedöms locka människor till vandring och naturupplevelser även om bullret från E20 minskar värdet påtagligt. Vardsjöarna lockar på grund av täta vassar inte till

bad, men sjöarna fryser tidigt och lockar en del till skridskoåkning vintertid.

Genom anpassningar och skyddsåtgärder kan en del av ekosystemtjänsterna inom planområdet säkerställas. Det är önskvärt att befintlig vegetation i möjligaste mån sparas vid exploatering, speciellt i de södra och östra delarna av planområdet. I de delar av planområdet som angränsar mot potentiell miljö för grodlek behöver man vara extra vaksam så att groddjuren och dess livsmiljöer inte skadas. Alla svenska groddjursarter är fridlysta. Om planen riskerar att påverka fridlysta arter eller deras livsmiljöer behöver dispens från artskyddsförordningen sökas. Även åtgärder för att undvika spridning av invasiva arter behöver vidtas.

Kulturmiljö

Planen innebär ingen förändring av någon kulturhistoriskt värdefull miljö.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Regeringen har utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Miljökvalitetsnormer finns bl.a. för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft.

Luftföroreningshalten är högst vid hårt belastade gator och vägar i tätare bebyggelse, men även utsläpp från industrier, småskalig vedeldning och energiproduktion påverkar halterna.

Den nya exploateringen bidrar till en eventuellt allmän ökning av trafiken, vilket påverkar buller och avgaser negativt även utanför planområdet. Denna plan tillsammans med andra planer och eventuell allmän trafikökning medför generellt ett tillskott av luftföroreningar i centrala staden och vid större trafikleder. I det aktuella planområdet bedöms att miljökvalitetsnormer och miljömål för luft klaras.

Normerna för utomhusluft överskrids inte på platsen och de kommer heller inte att överskridas på grund av den påbyggnad som tillåts i detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten beskriver den vattenkvalitet som vatten ska uppnå vid en viss tidpunkt. Det övergripande målet är att allt vatten ska vara av god kvalitet år 2015 men senast till år 2027. Normen anger en miniminivå och ger inte någon automatisk rätt att förorena upp till den angivna nivån. Miljökvalitetsnormerna för vatten formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst de berör.

Ytvatten är sjöar och vattendrag. De klassificeras i ekologisk status och kemisk status. Den ekologiska statusen utgår från förutsättningarna för växt- och djurliv. Sådant som kan påverka vattendraget och växt- och djurliv negativt är förändring av vattenflödet, förändring av botten eller mark och strandzon, förorening och övergödning. Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottenbotten. De ämnen som ses som föroreningar är ämnen som normalt sett inte hör hemma i våra ytvatten till exempel tungmetaller, bekämpningsmedel och kemiska föreningar som används i bland annat tillverkningsindustrin.

Miljökvalitetsnormer (MKN) klassas inom två områden för

vattenförekomster, ekologisk och kemisk status. Recipienten för planområdets dagvatten och basflöde är vattenförekomsten Mjörn.

Enligt VISS bedömning är Mjörns ekologiska status klassad som måttlig. Kvalitetsfaktorn fisk är utslagsgivande för bedömningen då fiskar och andra vattenlevande djur inte kan vandra naturligt in/ut till vattensystemet. Fiskar kan inte ha långsiktigt hållbart populationsmängd med nuvarande hydromorfologisk påverkan i sjön. Recipienten har en förlängd tid till år 2033 för att uppnå en god ekologisk status (VISS, 2021). Den sammanvägda bedömningen för den kemiska statusen är ej god till följd av att kvicksilver och bromerade difenyleterar (PBDE) bedöms överskrida miljökvalitetsnormen för sjön. Sjön får en tidsfrist till 2027 för att uppnå god kemisk status (VISS, 2021).

Enligt dagvattenutredningen bedöms tillståndet i slutrecipienten Mjörn inte påverkas då föroreningshalterna och belastningarna är små. Årsmedelvattenföringen i Mjörn är 14,1 m³/s och totalhalten av kväve och fosfor är 943 respektive 10 µg/l. Utsläpp av sammanlagt 11 000 kubikmeter gör ingen mätbar skillnad i halterna i Mjörn. Eftersom stora delar av föroreningarna är partikelbundna kommer en del att sedimentera i Vardsjöarna. Det kan alltså konstateras att miljökvalitetsnormerna eller bedömningsgrunderna för Mjörn inte kommer att påverkas av utsläpp av dagvattnet från planområdet.

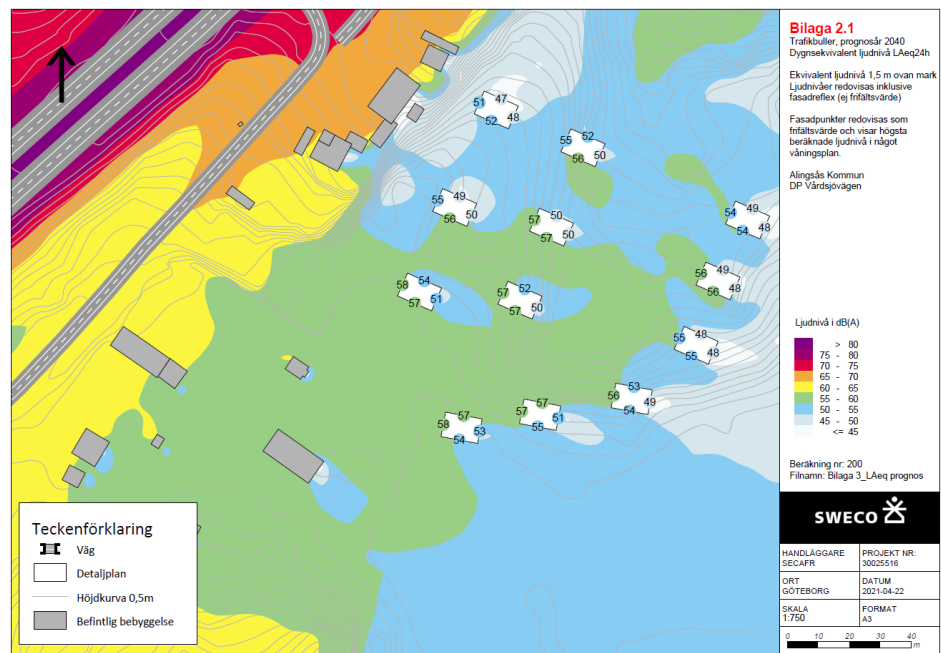
Buller

Miljöbalken och plan- och bygglagen innehåller krav på hänsyn till allmänna intressen som hälsa och säkerhet. Buller kan få konsekvenser för människors hälsa, därför ska ljudmiljön vägas in i bedömningen. Vilka ljudnivåer som inte bör överskridas regleras med stöd av miljöbalken (9 kap. 12 §) samt av en förordning. Nu aktuell förordning är "Förordning (2015:216 och 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader". Eftersom denna detaljplan påbörjades innan förordningen trädde i kraft gäller dock inte bestämmelserna och istället tillämpas Boverkets allmänna råd 2008:1 Buller i planeringen.

Enligt de allmänna råden bör detaljplanen säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller. Planen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls.

Avsteg från huvudregeln kan göras där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55–60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.

I området planeras bostäder intill en trafikerad väg och därför har en bullerutredning tagits fram av Sweco (2021) utifrån den förväntade trafiksituationen år 2040. Eftersom ekvivalenta ljudnivåer för prognosåret uppfyller nuvarande bullerförordning SFS 2017:359 för samtliga fasadsidor (där 60 dBA ekvivalent ljudnivå tillåts) är bedömningen att människors hälsa inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande. Dock överskrids den ekvivalenta ljudnivån enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 för nio av husen.



Trafikbuller i planområdet prognosår 2040, dygnsekvivalent ljudnivå

För sex av dessa kan avsteg från huvudregeln tillämpas om planlösningen är sådan att minst hälften av bostadsrummen kan planeras med fönster mot fasad med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Kommunen bedömer därutöver att avsteg från huvudregeln kan göras för ytterligare två av husen där den ekvivalenta ljudnivån vid fasad år 2040 uppskattas till 51 dBA. Avvikelsen på 1 dB är marginell och för de flesta människor inte hörbar. Eftersom avvikelsen är liten och 51 dBA är lägre än de krav som ställs i nu gällande förordning bedöms dessa hus inte utgöra någon risk för människors hälsa.

För det sista huset längst i söder överskrider den ekvivalenta ljudnivån år 2040 med 3 dBA. Även detta är lägre än de krav som ställs i nuvarande förordning. I tillägg till att minst hälften av bostadsrummen placeras med fönster mot denna fasad rekommenderas att det installeras en ljuddämpad vädringsventil så att vädring kan ske med stängt fönster. Därmed bör avsteg från huvudregeln kunna tillämpas även i detta fallet.

Strålning

Sydväst om södra delen av planområdet går två 130 kV kraftledningar som förvaltas av Vattenfall Eldistribution AB. Följande mål finns med i Alingsås miljömål 2011–2019: "Vid nybyggnation ska riktvärdet 0,2 mikrotelsa för magnetfält klaras."

För att klara detta krav ska ett skyddsavstånd på 60 meter från kraftledning hållas. Inom den del av planområdet som ligger närmre än 60 meter från kraftledning får endast komplementbyggnader (uthus, garage) uppföras.

Riskbedömning

En riskutredning är framtagen av COWI AB 2012-05-25. E20 är en viktig förbindelse mellan Göteborg och Stockholm. Vägen ingår i det nationella stamvägnätet och har stor betydelse för både näringslivets transporter och för arbetspendlare.

Enligt Trafikverkets (2011) utredning var ÅDT 19 000 år 2006 varav 12 % bestod av tung trafik. Enligt samma källa förväntas ÅDT öka till 25 600 fram till år 2040 och samtidigt förväntas andelen tunga transporter öka till 16 % av den totala mängden fordon.

Skyddsåtgärder som kan vara aktuella på 50 - 70 meter från en primär

transportled för farligt gods med aktuella flöden är ventilationsåtgärder samt styrning av personer utomhus. Dessa åtgärder bedöms dock svåra att införa i samband med bostadsbebyggelse. Det bör dock eftersträvas att luftintag och placeras på motsatt sida väg och att möjlighet till utrymning kan ske bort från E20 (t.ex. via en altandörr).

Inga byggnader planeras inom det rekommenderade bebyggelsefria området (0–30 meter ifrån vägens kant). Risknivån ligger dock inom den zon där skyddsåtgärder skall värderas. Genomförda beräkningar utgår ifrån att en olycka inträffar vid/kring vägen, vilket förutsätter att området längs med vägen är utformat på ett sätt som motverkar att vätska rinner in på planområdet.

De konsekvenser som främst går att skydda sig ifrån på relativt korta avstånd från en led där farligt gods transporteras är en olycka som leder till pölbrand. Som dimensionerande scenario används ofta i planärenden en pölbrand med diesel eller bensin på ca 200 m². För att skydda sig från allvarlig påverkan i samband med en sådan brand krävs ett avstånd på minst 40 meter. Bostäder i framtaget förslag ligger utanför denna zon. Ett avstånd om 50 meter mellan bostäder och E20 tar hänsyn både till ev. mekanisk påverkan samt minimerar konsekvensen av en pölbrand.

Det ska även noteras att Varsjövägen är placerad mellan planområdet och E20. Att en pölbrand ska sprida sig från E20 in på planområdet, d.v.s. förbi Varsjövägen, eller uppmuntran till stadigvarande vistelse med hänsyn till två trafikerade vägar, bedöms som låg.

Konsekvenser för närboende

Planen ger möjlighet till ca 12 nya bostäder och utgående från 6 fordonsrörelser/hushåll leder denna utbyggnad till en trafikökning på ca 72 fordon/dygn. Kommunen bedömer att Varsjövägen klara de ökade trafikmängderna som utbyggnaden av bostäderna innebär. Oavsett gatans fysiska kapacitet så är trafiksäkerheten och den upplevda tryggheten/otryggheten mycket viktig att ta hänsyn till.

En trafikmätning har gjorts mellan den 29 april – 10 maj 2013. Mätningen visar en medelhastighet på 31,9 km/h och en trafik på mindre än 1 fordon/minut.

Den delen av Varsjövägen som kommer att få en ökad trafikbelastning är mellan 4,7 och 5,3 meter bred. Varsjövägen bedöms vara att tillräckligt god standard för att klara den ökade trafikbelastningen.

Förorenade områden

En anmälan till Miljöskyddsnämnden kom in 2017 om en miljöpåverkan från en utfyllnad i fastighet Tuvebo 1:63. Utfyllnaden har gjorts utan tillstånd av Miljöskyddsnämnden. Utfyllnaden har lett till en lokal miljöpåverkan i form av en pH-höjning av vattnet i närområdet. Vattnet har spridit sig till fastigheter runt om. Mätningarna har vid olika tillfällen uppmätts till 12 pH. Utfyllnaden består av betongspolrester, betong, schaktmassor och asfalt.

Miljöskyddskontoret har i en underrättelse, 2021-01-29, bedömt att utfyllnaden bör betraktas som avfall och ska förbjudas då riskerna för olägenhet för människors hälsa och miljö har varit mer än ringa. Miljöskyddskontoret har bedömt att fastighetsägaren ska redovisa åtgärder som avses vidtas för att uppfylla förbudet och vilken efterkontroll som avses utföras efter att betong och betongspolrester

har tagits bort.

Den förorenade marken är belägen vid tillfartsvägen och påverkar främst de sydvästra delarna av planområdet. För att planen ska kunna genomföras behöver det säkerställas att det inte finns kvar några olägenheter för människors hälsa och miljö. Startbesked får därför inte ges för bostäder innan utsläpp av basiskt vatten och de eventuella påträffade föroreningarna har åtgärdats.

Behovsbedömning

Ställningstagande	Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 § och MB 6 kap 11 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Kommunen har därmed bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planområde.
-------------------	--

5. Administrativa frågor

Genomförandetid	Planens genomförandetid är 10 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.
Handläggning	Planläggningen sker med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900 och planen antas av samhällsbyggnadsnämnden.
Planavgift	Planavtal är upprättat om fördelning av kostnader för planarbetet och planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.
Bilagor	Geoteknisk undersökning, Norconsult 2012-10-25, rev 2013-09-12 Riskutredning, COWI AB 2012-05-25 PM bergteknik, Afry 2021-10-29 Dagvattenutredning och skyfallsanalys, Systra 2022-01-19 Bullerutredning, Sweco 2022-03-11 PM geoteknik, PE Tekning & Arkitektur, 2022-04-11
Medverkande	Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en plangrupp med representanter från samhällsbyggnadsförvaltningen, miljöskyddskontoret och tillväxtavdelningen.

6. Genomförande

Inledning	Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.
-----------	---

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap	Detaljplanen innehåller ingen allmän plats.
Ansvarsfördelning	<p>Fastighetsägarna är gemensamt ansvariga för utbyggnaden av kvartersgatorna (g på plankarta).</p> <p>Fastighetsägarna projekterar och utför samtliga åtgärder på kvartersmark.</p> <p>Alingsås kommun medverkar i projektering och utbyggnad av allmänt vatten, spillvatten och dagvattenanläggning, detta måste ske samordnat med projektering och utbyggnad av kvartersgatan. VA-avtal upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna som reglerar ansvarsförhållandena för utbyggnad och framtida drift.</p>

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsförteckning	Fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.
Allmän platsmark	Ingen allmän platsmark finns inom planområdet.
Fastighetsbildning	<p>Nya fastigheter inom detaljplaneområdet bildas genom avstyckning och fastighetsreglering. Dessa bildas i enlighet med gällande detaljplan.</p> <p>Området för ny pump- och transformatorstation kan säkerställs genom avstyckning av fastighet för detta ändamål, E-område eller upplåtas med ledningsrätt (se nedan).</p>
Fastighetssamverkan	<p>En gemensamhetsanläggning kan inrättas för funktioner/anläggningar som flera fastigheter har behov av. Detta sker genom en anläggningsförrättning som utförs av lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen beslutar lantmäterimyndigheten om anläggningens omfattning och standard, vilka fastigheter som ska delta samt vilka andelstal som ska gälla för fördelning av kostnader för anläggningens utförande och drift. Varje deltagande fastighet är skyldig att betala utifrån sitt andelstal.</p> <p>För kvartersgatorna samt avskärande diken, i planområdets nordvästra gräns skall gemensamhetsanläggning bildas. Samtliga fastigheter inom området skall vara delägare i gemensamhetsanläggningen, som företrädesvis förvaltas av en samfällighetsförening. Föreningen bildas samtidigt som gemensamhetsanläggningen.</p>
Ledningsrätt o servitut	<p>Allmänna ledningar samt eventuellt tomt för tekniska anläggningar på kvartersmark tryggas med ledningsrätt (u-område anges på plankartan).</p> <p>Svackdiken utmed gata samt diken för avledande av dagvatten från planområdet ingår i kommunala dagvattenanläggningar. Dessa dikens bestånd skall säkerställas med servitutsrätt till förmån för kommunal fastighet.</p>
Utfartsrätt	Fastigheterna Tuvebo 1:67 och 1:68 har sedan laga skifte utfartsrätt till Varsjövägen genom planområdet. Denna möjlighet upphör i och med planläggningen. Ny utfartsväg kan vid behov ordnas söder om fastigheten Tuvebo 1:70, på kommunens fastighet Tuvebo 1:75.

Ansökan om lantmäteriförrättning	Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar ovanstående fastighetsbildning om inget annat avtalats. Respektive ledningsägare för allmänna ledningar ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning avseende ledningsrätt.
----------------------------------	---

Tekniska frågor

VA-ledningar	Kommunen bygger ut samtliga allmänna va-ledningar fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Kostnaderna täcks av anläggningsavgifter enligt gällande taxa.
Utredningar	De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader m.m.) erfordras ytterligare undersökningar.
El-, teleledningar mm	Alingsås Energi Nät, Telia, Skanova samt övriga nätägare ska kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas som påverkar deras anläggningar. Minst fyra månader innan några arbeten påbörjas i närheten av Telias anläggningar önskar Telia AB att beställning har inkommit på eventuell undanflyttning. Kostnader för omläggningar belastar exploatörer (vid ändringar av allmän plats kan detta vara reglerat i avtal mellan kommunen och respektive ledningshavare).

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen	Kommunen bekostar utbyggnad av VA-ledningar och pumpstation inom området, vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter. I övrigt förväntas detaljplanen inte innebära några kostnader för kommunen.
Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare	Respektive fastighetsägare bekostar samtliga åtgärder som behöver utföras inom kvartersmark. Det gäller t ex nya bygggrätter, egna eller gemensamma infarter, eventuella geotekniska utredningar eller förstärkningsåtgärder.
Tuvebo 1:63	Del av Tuvebo 1:63 tas i anspråk för tillfart till området. Fastighetsägaren skall ha ersättning för ianspråktagandet av mark av deläggande fastigheter i gemensamhetsanläggningen.
Tuvebo 1:64	Tuvebo 1:64 är en av fastigheterna som genom detaljplanen får möjlighet att bebyggas vilket innebär intäkter vid eventuell tomtförsäljning. Kostnader uppstår för delaktighet i byggandet av gemensamhetsanläggningar, ersättning för mark ingående i gemensamhetsanläggning, lantmäterikostnader, anslutningsavgifter för VA m m.
Tuvebo 1:65	Tuvebo 1:65 är en av fastigheterna som genom detaljplanen får möjlighet att bebyggas vilket innebär intäkter vid eventuell tomtförsäljning. Kostnader uppstår för delaktighet i byggandet av gemensamhetsanläggningar, ersättning för mark ingående i gemensamhetsanläggning, lantmäterikostnader, anslutningsavgifter för VA m m.
Tuvebo 1:66	Tuvebo 1:66 är en av fastigheterna som genom detaljplanen får möjlighet att bebyggas vilket innebär intäkter vid eventuell tomtförsäljning. Kostnader uppstår för delaktighet i byggandet av gemensamhetsanläggningar, ersättning för mark ingående i gemensamhetsanläggning, lantmäterikostnader, anslutningsavgifter för

VA m m.

Denna del har tagits fram av representant från Tillväxtavdelningen.

Planenheten

Ludvig Königsson
Planarkitekt

Elif Koman André
Tf. planchef

Antagandedatum:

Lagakraftdatum: