

Planbeskrivning



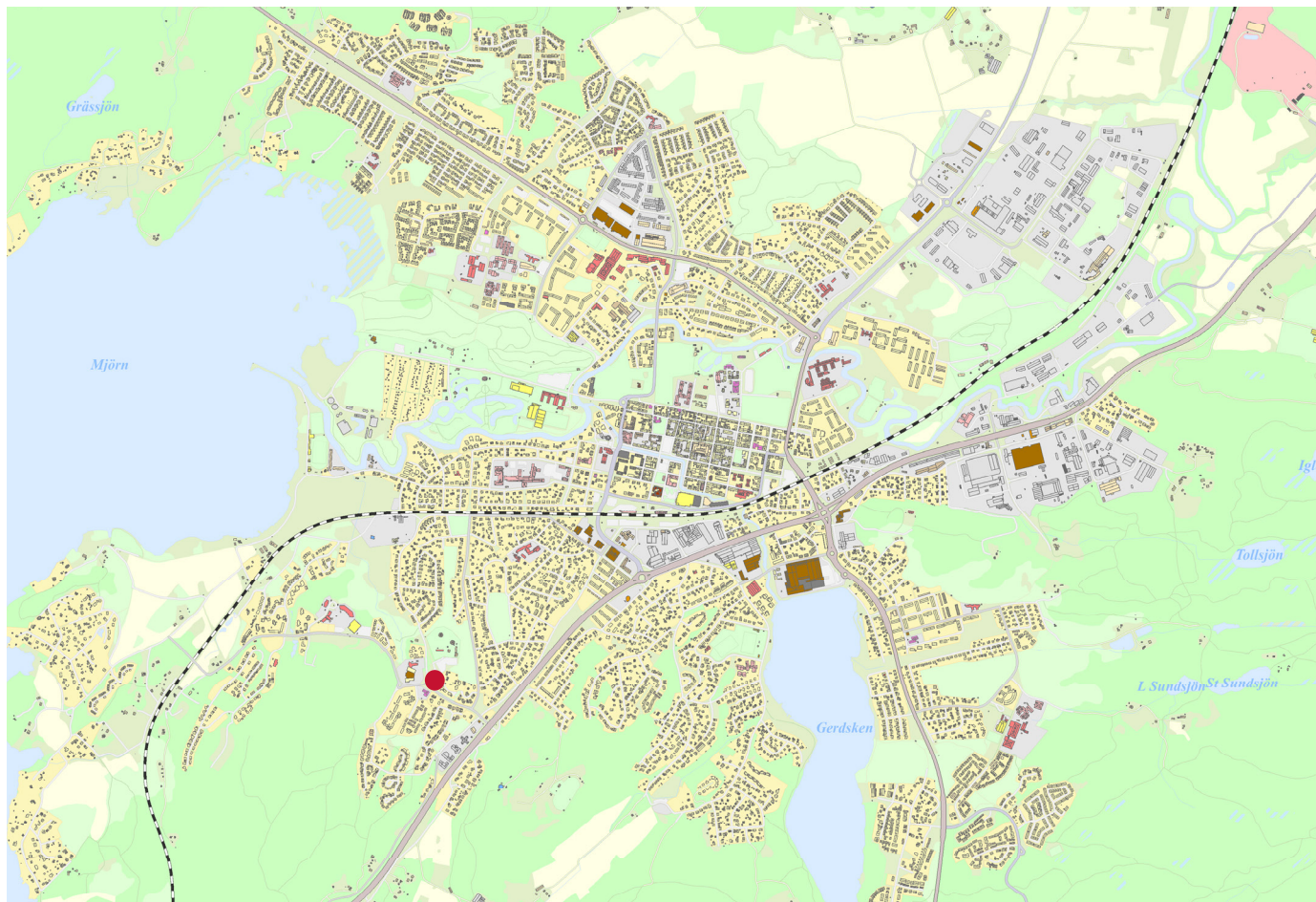
Utökat förfarande, dnr 2021.261 KS
Upprättad 2023-05-31

Antagandehandling

Detaljplan för Alingsås,
Bostäder vid Folkparksgatan/Hambogatan
(del av Stadsskogen 2:151)

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för nybyggnation av bostäder. Den nya byggnaden beräknas rymma 16 större lägenheter. Markparkeringar samt parkeringsgarage i källarplan tillåts. Området är beläget mellan Folkparksgatan och Hambogatan, vid entrén till Folkparken. Idag består området av en yta bevuxen med blandad vegetation och träd.



Innehåll

Sammanfattning	2	6. Risker och störningar på platsen	23
Planprocessen	3	7. Konsekvenser	25
1. Inledning	4	8. Planbestämmelser	32
2. Bebyggelse	5	9. Tidigare ställningstaganden	33
3. Gator och trafik	11	10. Genomförande	35
4. Mark och vatten	13	11. Administrativa frågor	37
5. Teknisk försörjning	16		

Planprocessen

Planprocessen regleras av Plan- och bygglagen och består av flera olika skeden. Denna detaljplan tas fram enligt utökat förfarande.

Samråd

Kommunen ska samråda detaljplaneförslaget med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Samrådets syfte är att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. När samrådet genomförts kan planförslaget justeras utifrån de synpunkter som kommit in för att bättre anpassa förslaget till förutsättningarna på platsen. Synpunkterna från samrådet redovisas i en samrådsredogörelse.

Granskning

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget vara tillgängligt för granskning under två veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, till exempel sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan.

Synpunkter från samrådet och granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande.

Antagande och laga kraft

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare under tre veckors tid möjlighet att överklaga detaljplanen. Därefter vinner planen laga kraft om den inte överklagas.



Planbeskrivning

1. Inledning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för nybyggnation av bostäder. Den nya byggnaden beräknas rymma 16 större lägenheter. Markparkeringar samt parkeringsgarage i källarplan tillåts.

Planhandlingar

Den juridiskt bindande handlingen är plankarta med bestämmelser. Till detaljplanen fogas en Planbeskrivning och en Illustrationskarta. Dessa har ingen rättsverkan utan ska underlätta förståelsen av planen och vara vägledande vid tolkningen av den.

Efter ett samrådsskede upprättas en Samrådsredogörelse med samtliga skriftliga synpunkter på förslaget. Efter ett skede med granskning av planen upprättas också ett Granskningsutlåtande. Till planen hör också en Fastighetsförteckning.

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2022-02-07, §11, om planprioritering. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan.

Gällande detaljplan

För området gäller följande detaljplaner (med lagakraftdatum inom parentes):

- Dp 8. Ändring och utvidgning av detaljplan för Alingsås Hedvigsberg (1989-05-05).
- Dp 24. Ändring och utvidgning av detaljplan för Alingsås Hedvigshöjd (1991-04-25).
- Dp 102. Detaljplan för Alingsås Stadsskogsgata (2004-12-22).

Den gällande planen för området anger i huvudsak parkering. De ovan listade planerna anger för området även natur, park, transformatorstation och lokalgata (aktuellt område för lokalgata är avsett som område för plantering).

Genomförandetiden har gått ut för ovanstående planer. Den nya detaljplanen ersätter de äldre planerna i berörda delar.

Planområde

Området ligger mellan Hambogatan och Folkparksgatan, i anslutning till Alingsåsparken. Planområdets storlek är ca 3 700 kvm stort. Marken ägs av kommunen och kommer vid planens antagande att säljas till planintressenten.

Planprogram

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 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.

Översiktsplan

Översiktsplanen antogs av Kommunfullmäktige den 31 oktober 2018 och anger "utbyggnad verksamhet" inom aktuellt område.

Planförslaget överensstämmer inte med översiktsplanen. Skälen till avvikelsen är att det hittills inte funnits något intresse för att utveckla verksamhet på platsen, medan det genom markanvisning och planbesked visat sig finnas intresse av att utveckla bostäder. Det finns också ett generellt behov och en efterfrågan på nya bostäder i Alingsås. Platsen bedöms som lämplig för utveckling av bostadsbebyggelse.



Översiktskarta med planområdesgräns.

2. Bebyggelse

Bebyggelsestruktur, befintlig bebyggelse och bakgrund

Bostäder

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Väster om Kavläsvägen finns flerbostadshus i fyra plan med verksamheter i bottenplan. Närmast Kavläsvägen finns en större parkering. Sydväst om Hedvigsbergsvägen finns en lägre kyrkobyggnad. Öster om planområdet ligger två stycken 1,5-plansvillor. Ett naturområde avgränsar planområdet mot närmaste villan i sydostligt läge.

Strax norr om planområdet ligger Folkparken och dess entré med parkeringar. Nordost om Folkparksgatan, mitt emot planområdet, finns en pendelparkering. Längs Folkparksgatan finns ett mindre antal villor.

Verksamheter

Väster om Kavläsvägen finns verksamheter i form av bl.a. livsmedelsbutik, vårdcentral och förskola. Folkparken ligger strax nordväst om planområdet och kommer tillsammans med den nyttillkommande bebyggelsen delvis att dela entré från Kavläsvägen och längs Folkparksgatan.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Regionmuseum Västra Götaland har 2006 utarbetat rapporten "Bebyggelsehistorisk inventering av Alingsås stad, utom stadskärnan". Det finns ingen bebyggelse inom planområdet och därmed ingen byggnad som har pekats ut som en viktig kulturhistorisk miljö eller som finns med på listan för övriga fastigheter med kulturhistoriskt värde som inte inventerats.

Fastigheten Tangon 1, strax öster om planområdet, har ett utpekad kulturhistoriskt värde, värderad till C på en skala från A-C i kommunens Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun. Utbyggnad av planområdet bedöms inte innebära någon större påverkan på Tangon 1, se vidare under kapitel 7. Konsekvenser.

Riksintresse kulturmiljö

Detaljplanen berörs inte av riksintresse för kulturmiljövården.



Planområdet med Hambogatan rakt fram och Folkparksgatan till höger i bild.



Planområdet betraktat från Folkparksgatan med Hedvigsbergsvägen på höger sida.

Arbetsplatser och aktiviteter

Planområdet ligger i närheten av entrén till Alingsåsparken, en folkpark med bl.a en rotunda för dans.

Befintlig service

Livsmedelsbutik, vårdcentral och förskola finns på andra sidan Hedvigsbergsvägen, längs Rubingatan. Stads-skogsskolan finns på ca 900 meters avstånd.

Ny bebyggelse

Bostäder

Planförslagets syfte är att uppföra ett nytt flerbostadshus mellan Folkparksgatan och Hambogatan. Antalet nya lägenheter vid maximalt utnyttjande av detaljplanens byggrätt beräknas bli cirka 16 större lägenheter.

Antalet lägenheter regleras dock inte i planen. Däremot regleras största tillåtna bruttoarea och högsta tillåtna totalhöjd för ny bebyggelse. Beroende på vilka lägenhetsstorlekar som slutgiltigt väljs kan därför det totala antalet komma att variera. Upplåtelseform kan inte heller regleras i detaljplanen, vilket innebär att både ägande-, bostads- eller hyresrätter kan bli aktuellt. Byte av upplåtelseform kan också komma att ske senare. Planintressentens avsikt är dock för närvarande att upplåtelseformen ska vara bostadsrätter.

Gestaltning

Ny bebyggelse planeras att uppföras i två fulla våningar samt med en tredje delvis indragen våning. Den fjärde våningen utgörs av vind och får inte inredas för bostadsändamål. Höjdintrycket från den tredje våningen dämpas mot Hambogatan och Hedvigsbergsvägen med hjälp av gavlar med sadeltak. Takindrag och detaljering genom exempelvis takkupor kan minska intrycket av höjden ytterligare. Byggnaden är uppdelad genom utskjutande partier och balkonger i alla väderstreck.

En planbestämmelse reglerar husets högsta tillåtna nockhöjd. Fasader och stomme bör i huvudsak utgöras av trä, om detta inte visar sig olämpligt från t.ex. konstruktions- eller brandskyddssynpunkt.



Planerad bebyggelse från sydost i dagsljus. Vy från Hambogatan.



Planerad bebyggelse från sydväst i förmiddagssol. Vy från korsningen Stadsskogsgatan/
Hedvigsbergsvägen.



Planerad bebyggelse från nordväst i eftermiddagssol. Vy från korsningen Hedvigsbergsvägen/
Folkparksgatan.



Planerad bebyggelse från nordost i förmiddagssol. Vy från korsningen Folkparksgatan/
Hambogatan.

Färgpaletten nedan visar intentionen med bebyggelsens färgsättning i NCS. Här redovisas också planerat material för grund och markplan.



Fasadkulör varm beige. Plan 2-3. S 1505-Y10R



Snickerier varmgrå. Foder, mm. S 3502-Y



Fönster dämpat grågröna. Karm & båge.
S 7010-G30Y



Kompletterande fönster-/dörrkulör. Karm & båge.
S 7020-Y50R



Kompletterande fönster-/dörrkulör. Karm & båge
S 7020-Y50R



Delar av grund och markplan "skiffer robust"

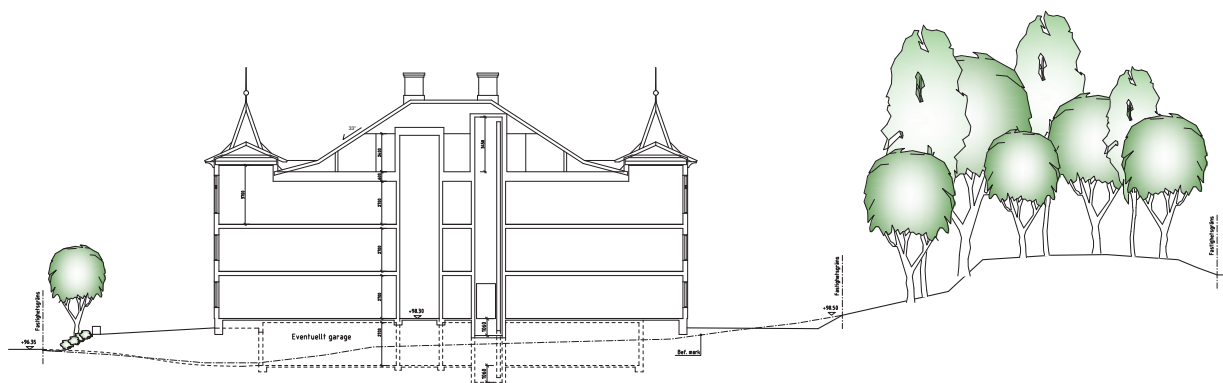
Utformningen av bebyggelsen regleras till viss del i planbestämmelserna. En planbestämmelse anger att byggnadernas fasader ska utföras av trä och/eller puts. Andra bestämmelser som reglerar utformningen är bestämmelser om takmaterial och att vind ej får inredas. Planbestämmelserna beskrivs mer ingående under kapitel 8 "Planbestämmelser".

Energieffektiva byggnader

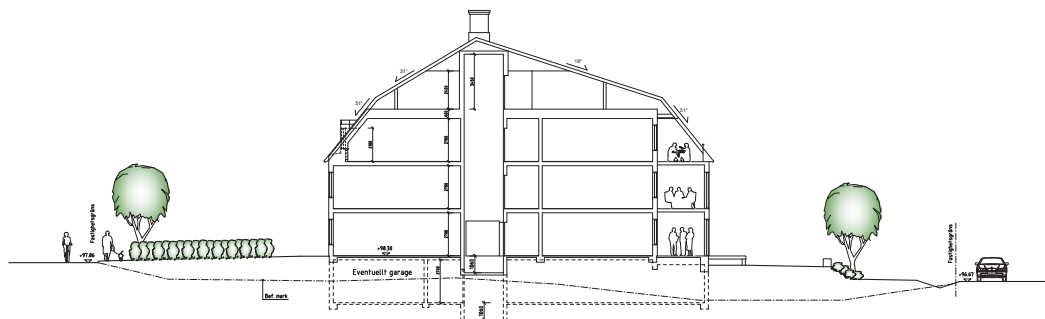
"Riktlinjer för miljöanpassat byggande" har antagits av Alingsås kommunfullmäktige 2011. De övergripande målen är att begränsa vår klimatpåverkan och att byggnader inte ska påverka människors hälsa negativt. Vad gäller energianvändning krävs bättre energieffektivitet än gällande byggnorm.

Terränganpassning

Bebyggelsen anpassas till terrängen så långt det är möjligt. Planerad nivå på entréplan blir ca 40 cm över befintlig höjd på Hambogatan och ca 1,5 m över höjden på Hedvigsbergsgatan/Kavlåsvägen. Färdig golvnivå på ett eventuellt parkeringsgarag planeras hamna knappt 1 m under Folkparksgatans nivå (+95,3 m).



Sektion mellan Folkparksgatan och naturmark i söder.



Sektion mellan Hambogatan och Kavlåsvägen.

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader tillåts till en total yta av 50 kvadratmeter och med en nockhöjd på max 4,2 meter. De ska harmonisera med huvudbyggnaden gestaltningmässigt.

Tillgänglighet

För nybyggnad av bostäder föreskriver gällande lag att alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan skall ha tillgång till hiss. Markplaneringen skall utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem. Föreskrifter finns i Boverkets Byggregler, BBR. Ramp med maximal lutning 1:12 ska kunna anordnas till entré. Önskvärt är att ramper har maximal lutning på 1:20.

Ljussättning

Belysningsarmaturer ska vara väl avbländade. Det är viktigt för att inte påverka människors mörkerseende så att delområden med lägre ljusnivåer upplevs som alltför mörka och otrygga. Enligt 8 kap 3 § plan- och bygglagen ställs krav på ljusanordningar likaväl som på byggnader. Kommunens antagna riktlinjer tillämpas vid bygglovsprövning. Gatubelysning utmed Hambogatan uppförs lämpligen i lägre skala för att förstärka den småskaliga karaktären längs gatan.

3. Gator och trafik

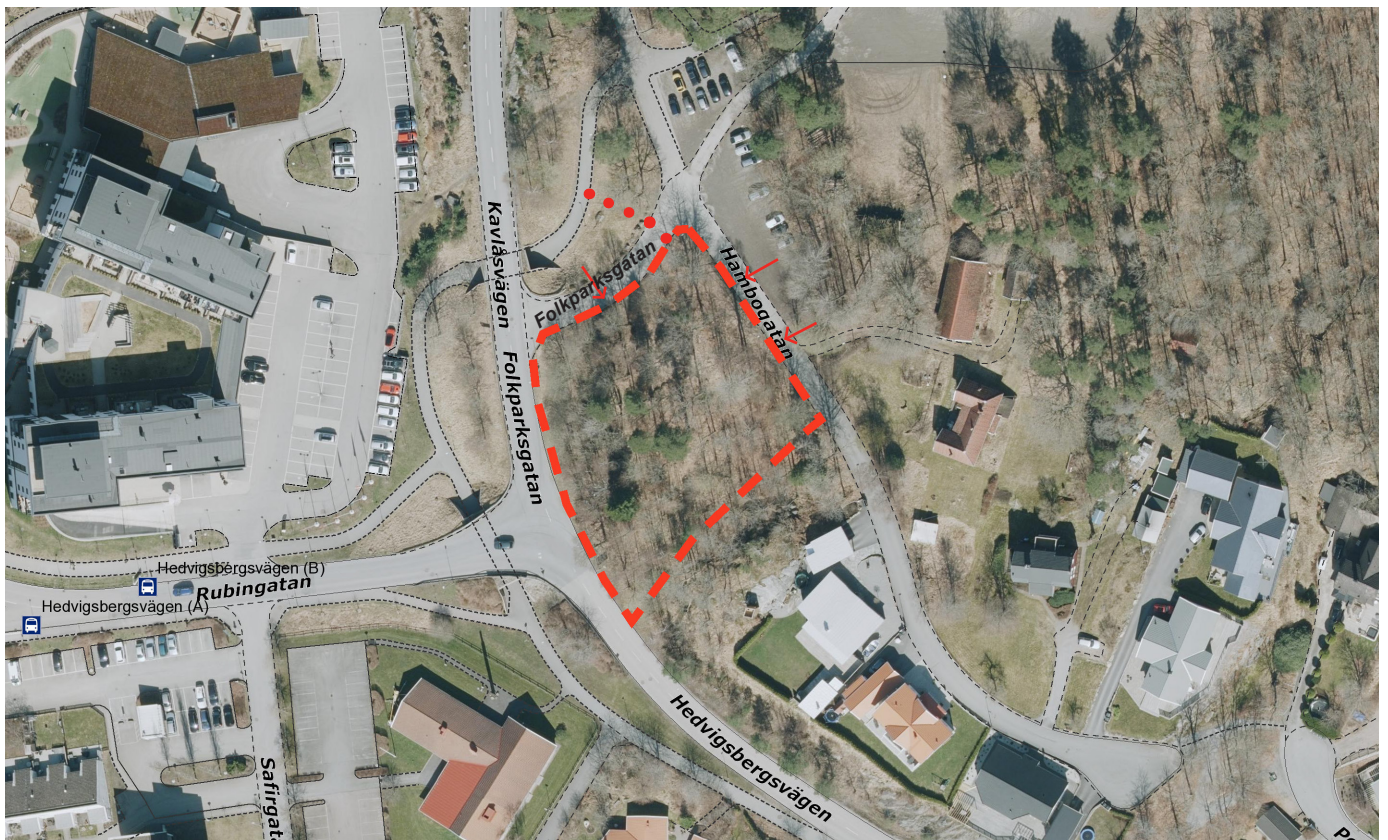
Befintligt gatunät/Angöring och utfarter

Planområdet omges av Hedvigsbergsvägen/Kavlåsvägen i väster, Folkparksgatan i norr och Hambogatan i öster. Infart till planområdet sker från Kavlåsvägen, via Folkparksgatan och därefter från Hambogatan, där bebyggelsens entré förläggs. Eventuellt framtida parkeringsgarage kan nås från Folkparksgatan.

Nya gator

Infart till entrén för gång- och cykeltrafikanter sker via Hambogatan. Här förläggs även infarten till de planerade markparkeringarna. Vid ett utbyggnad av parkeringsgarage behöver ett vilplan anläggas på den blivande kvartersmarken där två bilar ska kunna mötas för att undvika köbildning på Folkparksgatan och vidare ut på Kavlåsvägen.

Fler bostäder i ett område bidrar med fler människor och därmed fler resor. För att ta sig med bil från planområdet mot målpunkter i stadskärnan eller ut mot E20 kommer främst Hedvigsbergsvägen att belastas med ökad trafik.



Traffikkarta med planområdet inom röstreckad markering. Röda prickar illustrerar planerad koppling mellan ny trottoar och befintlig gång- och cykelväg. Röda pilar illustrerar möjliga infarter till parkeringsgarage från Folkparksgatan och till markparkering från Hambogatan.

Att antalet resor ökar behöver dock inte betyda att alla resor sker med bil. Genom att det finns god tillgänglighet till kollektivtrafik och bra gång- och cykelförbindelser till olika målpunkter kan flertalet resor ske med andra färdmedel. Planområdet är en plats med mycket goda förutsättningar för att de boende ska välja andra färdmedel än bil, vilket talar för att det är positivt med förtätning av bostäder i aktuellt läge.

Gång- och cykeltrafik

Befintlig gång- och cykelväg finns strax norr om korsningen Folkparksgatan/Hambogatan. Gång- och cykelvägen fortsätter dels norr ut längs med Kavläsvägen, och dels väster ut genom en tunnel under Kavläsvägen. Därifrån delar den sig och fortsätter både väster och söder ut. Det nya planområdet anläggs med en trottoar längs med Hambogatan så att gångtrafikanter på ett tryggare sätt kan ansluta till befintliga gång- och cykelvägar. För att binda samman ny trottoar med stråket genom tunneln ska möjligheten att anlägga en trappa i slänten ned mot tunneln utredas, vilket skulle medföra en genare väg från planområdet än befintligt gång- och cykelnät erbjuder. Om det i projekteringskede visar sig svårt att anlägga en trappa kan andra alternativ till anslutning övervägas. Det är av vikt att befintliga träd i slänten inte kommer till skada och anläggande av kopplingen ska ske i samråd med Parkenheten. Ingen ändring av befintliga detaljplaner behövs för att kopplingen ska kunna skapas.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Hedvigsbergsvägen på ca 230 meters avstånd via gång- och cykelväg under Kavläsvägen. För närvarande går busstrafik i kvarts- eller halvtimmesstrafik på morgonen måndag-fredag och med 20-25 minuters turtäthet på eftermiddagen.

Parkering för bilar

Behovet av nya parkeringsplatser regleras av Alingsås kommuns parkeringsnorm antagen 2016. För aktuellt planområde i zon 2 anger parkeringsnormen 0,8 platser/lägenhet. Planerade antalet bostäder är 16 st vilket motsvarar 13 p-platser. Möjlighet finns att reducera antalet parkeringsplatser med hjälp av bilpool, mobilitetsåtgärder eller samnyttjande. Mark avsedd för motsvarande reducerande parkeringsplatser ska dock finnas som markreservat.

Parkeringstalen är en vägledning för att bedöma om lämpligt utrymme för parkering finns vid genomförandet av detaljplanen. Det är vid bygglovsprövningen som aktuellt behov fastställs och det avgörs om tillräckligt med parkeringsplatser kan skapas vid byggandet. I aktuellt planområde planeras samtliga parkeringsplatser i markplan mot Hambogatan. Det finns även möjlighet att anlägga fler parkeringsplatser i parkeringsgarage med infart från Folkparksgatan. Totalt planeras det för 13 p-platser för bil ovan mark.

Parkering för cyklar

Alingsås kommuns översiktsplan anger att cykeltrafiken ska prioriteras. För att göra cykling attraktivt behöver cykelparkeringar finnas. Tillräckligt med cykelparkering ska redovisas vid bygglovsprövning och normen anger 2 p-platser/bostad. Platserna ska vara bekvämt belägna nära entréer, tillräckligt stora samt säkra. De kan utformas som låsbara cykelrum alternativt cykelställ under skärmtak med t.ex. kablar för fastlåsning.

Skolvägar (årskurs 1-6)

Elever i årskurs 1-6 hemmahörande i planområdet hör till Stadsskogenskolans upptagningsområde. Avståndet till skolan är ca 1 km och för att ta sig till skolan måste eleverna korsa Bergakungsgatan och Kavläsvägen. Under Kavläsvägen finns en gångtunnel och det finns därefter sammanhängande gång- och cykelvägar längs hela sträckan.

Möjlighet till Räddningsinsats

Utifrån gällande regelverk om möjlighet till räddningsinsats bör fastigheten och byggnaden göras tillgänglig så att räddningsfordon kan parkeras inom 50 meter från byggnadens huvudangreppsväg (BBR 5:71 och BBR 5:72). För föreslagen bebyggelse bedöms detta uppfyllas genom huvudentrés närhet till Hambogatan.

Räddningstjänsten ser svårigheter med att nå respektive lägenhet med bärbara stegar för att trygga en säker utrymning vid händelse av brand. Om byggherren önskar anordna byggnadstekniska lösningar som

innefattar att räddningstjänsten ska vara behjälplig med stegutrymning enligt BBR 5:323, behöver detta hanteras särskilt i bygglovsskedet med räddningstjänsten som remissinstans. För att säkerställa en trygg och säker utrymning för alla, förespråkar räddningstjänsten att byggnaden utformas med Tr2 trapphus.

Riksintresse kommunikationer

Planområdet berörs inte av riksintresse för kommunikationer.

4. Mark och vatten

Natur, vegetation och våtmark

Detaljplanen innebär att mer eller mindre samtliga träd inom detaljplanen behöver avverkas. Trädskiktet domineras av lövträd, bland annat en hel del ädellövträd, så som ek, bok och lönn. Det finns också inslag av gran och tall.

Nästan hela inventeringsområdet utgörs av naturvärdesobjekt 1 (på en skala 0-4) med klassningen "visst naturvärde". Området är varierat med en stor platt trädbeklädd yta, en stenig bergsknalle och ett fuktigare parti med ett dagvattendike. Planområdet ingår även i en värde-trakt för skog och särskilt skyddsvärda lövträd. Det finns dock inga särskilt skyddsvärda träd, enligt Naturvårdsverkets definition inom planområdet. Några av ekarna är dock relativt grova, ca 60 cm i diameter, mätt i brösthöjd. I planområdets nordvästra hörn finns ett blött parti/sumpskogsområde i en lågpunkt. Fastigheten är relativt liten och är belägen mellan bostadsområden och E20. Storleken och kvalitet på ett naturområde eller ett habitat är den viktigaste faktorn för artrikedom och populationsstorlek. I ett fragmenterat landskap har tätheten av habitat betydelse för konnektiviteten.

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering är utförd på platsen (WSP 2022-09-26) som konstaterar att det saknas förutsättningar för groddjurs reproduktion på platsen. För att groddjur ska kunna lyckas med hela den reproduktiva cykeln behöver vattensamlingen hålla vatten konsistent ända från april till juli/augusti. Torkar vattensamlingen ut, vilket var fallet vid inventeringstillfället, dör både romen och ynglen till slut.

Fågelinventering

Genom planområdet passerar ett, av kommunen dokumenterat, fågelstråk för flyttfåglar under vår och höstmigrering. Flygstråk för flyttfåglar baseras på observationer inrapporterade till databasen i Artportalen under perioden 1990-2011. En fågelinventering har utförts över planområdet (WSP 2022-09-29). Utifrån resultatet från Artportalen och fältbesöken finns inget som tyder på att någon viktig rastlokal för flyttande fåglar ligger inom, eller i direkt anslutning till inventeringsområdet. Inga av de noterade fågelarterna är ovanliga varken lokalt, regionalt eller nationellt varför ingen påverkan på arternas bevarandestatus kommer att ske.

Planerad exploatering bedöms inte påverka någon fågelart så att förbuden i artskyddsförordningen aktualiseras. Dock bör avskogning ske utanför häckningsperiod, d.v.s. perioden augusti-mars, för att inte påverka några fågelarters häckning.

Nyplantering av träd

Nyplantering av träd föreslås i form av en ensidig trädallé längs med Hambogatan och i så stor utsträckning som möjligt inom övriga planområdet. Inom området som planläggs som Natur återplanteras med fördel inhemska sorter, liksom de träd som växer på platsen idag. Ek, bok, lönn och björk förespråkas, och då med kvalitetsmärkningen "E-planta". På kvartersmark kan olika sorters prydnadsaplar planteras, exempelvis Malus 'Evereste', och/eller mindre lönnar. Om blommande träd planteras vid parkeringen föreslås Prunus avium 'Plena' som inte får några bär. Av vikt är att träden stammas upp i tid.

Risk för översvämning och skyfall

Planområdet ligger på ca 125 meters avstånd från närmaste vattendrag som är Kavläsbäcken. Någon risk för översvämning från Kavläsbäcken eller erosion bedöms inte föreligga.

Områdets lägsta punkt, planområdets nordvästra hörn, är idag utsatt för översvämningsrisker vid ett 100-årsregn (skyfall). För att förhindra en oönskad ansamling av vatten inom denna del anläggs här en krossbädd med en upphöjd kupolbrunn som avleder dagvatten bort från planområdet. För att undvika skador på byggnaden måste området höjdsättas så att vattnet avrinner från byggnad mot områden som kan översvämmas utan skador på fastigheten, exempelvis gårdsytor och parkeringsytor där man kan acceptera att vatten blir stående en kortare period. Det är sedan viktigt att fastighetsmarken vidare höjdsätts högre än omkringliggande gator/gc-väg, både för att planområdet inte ska belastas av externa flöden och för att säkerställa effektiv avrinning och därmed undvika översvämning och fuktskador på hus. Vid anläggning av ett parkeringsgarage rekommenderas avledning av dagvatten till gårdsytan nedströms med rännalar för att förhindra en vattenansamling vid den eventuella garageinfarten.

Enligt publikation P105 från Svensk Vatten ska byggnadernas entréplan ligga minst 0,5 meter över gatunivå. Dagvattenlösningar rekommenderas anläggas i en lågpunkt så dagvatten naturligt kan rinna till lösningen. En torrdamm föreslås därför att anläggas i planområdets södra gårdsyta samt längs byggnadens södra sida för att omhänderta stora flöden vid skyfall samt tak- och dagvatten från naturmark i söder. Torrdammen säkerställs genom bestämmelser "damm" i plankartan på allmän platsmark (Geoveta 2022). För att säkerställa ett torrt garage kan en pump eventuellt behövas. En sådan anläggs vid behov i garagets nordvästra hörn.

Lek och rekreation och friytor

Närmaste lekplats ligger på Melodivägen ca 350 meter från planområdet.

Följande mål finns med i Alingsås miljömål 2011-2019: "Boende i tätorterna ska ha maximalt ca 500 meter promenadavstånd mellan bostad och sammanhängande grönområde." Planområdet ligger i direkt anslutning till Alingsåsparken med sin anlagda parkmiljö. Stadsskogen finns också i närheten på ca 100 meters avstånd.

Friytor för lek och utvistelse ska finnas för både befintliga och tillkommande bostäder. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska man, enligt PBL 8:9, i första hand ordna friyta.

I områdets sydöstra hörn finns möjlighet att anlägga en gemensam uteplats.

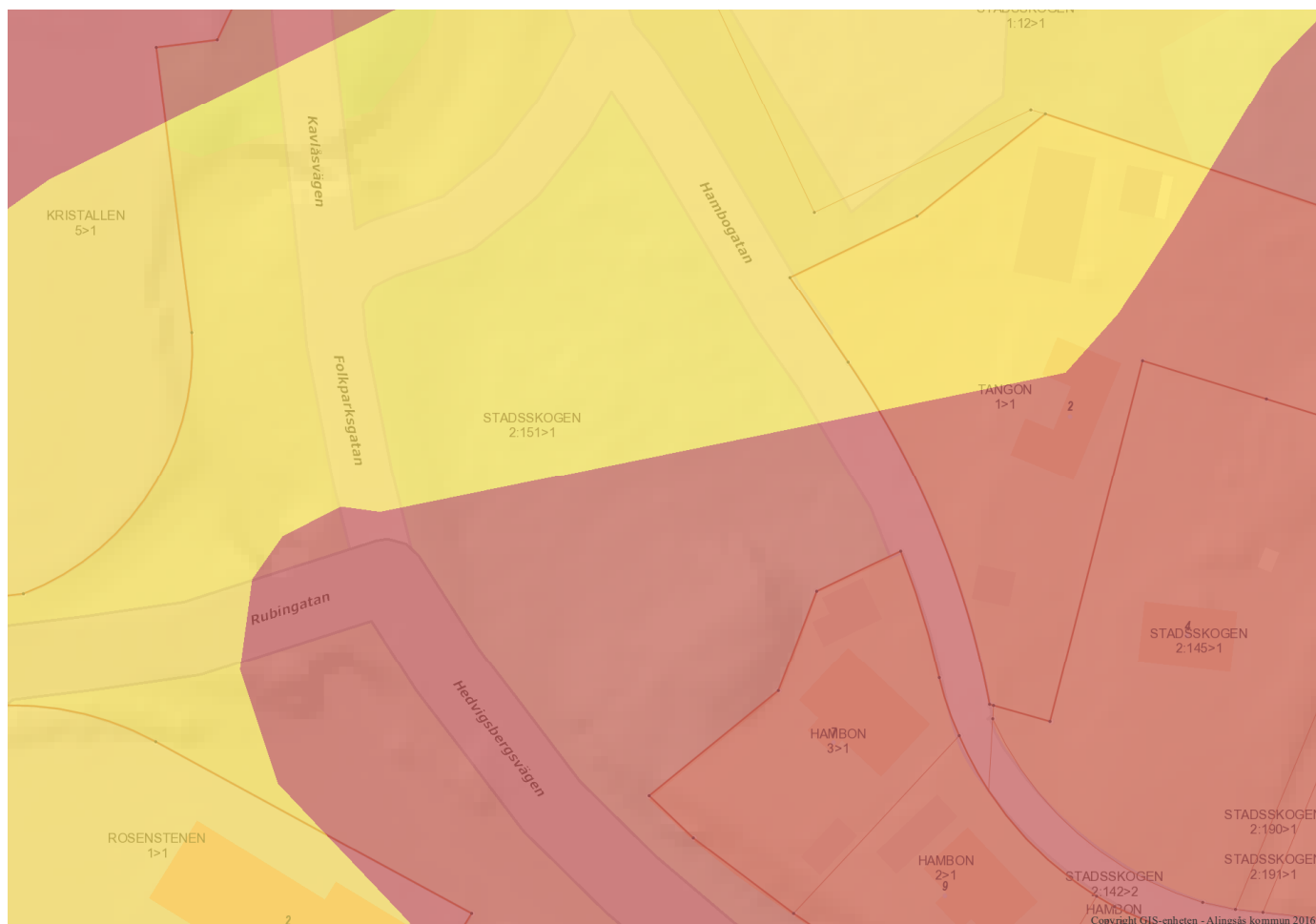
Fornlämningar och kulturminnen

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen (2 kap. Fornminnen).

Geoteknik och radon

En geoteknisk utredning har utförts av Sweco daterad 2021-11-19. Enligt jordartskartan från SGU (Sveriges geologiska undersökning) består jorden inom området av glacial lera och urberg. Topografin inom området är lätt kuperad och sluttar huvudsakligen från söder och norrut. I det nordvästra hörnet ligger områdets lågpunkt. Markytan inom området varierar omkring 1,0 – 1,5 meter. Jordlagerföljden inom området består generellt av mulljord på friktionsjord (grusig sand, sandig silt eller siltig sandig morän) ovan berget. Med undantag för det nordvästra hörnet, där jorden under mulljorden är skiktad med växelvis siltig lera, något grusig sand och något organisk lera innan det övergår till torrskorpelera med tjocka finsandiga siltskikt.

Radon är en ädelgas som ger upphov till joniserande strålning. Radon finns i marken i stora delar av Sverige och kan tränga in i byggnader genom otätheter i grunden eller källaren. Kartunderlag från kommunen visar att området i huvudsak består av lågriskområde för markradon. 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 att vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.



Jordartskarta där gult område motsvarar glacial lera och rött område motsvarar urberg.

En mindre del av området i söder består av normalrisk för markradon. 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. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Sättnings och stabilitetsförhållanden (Grundläggning)

Sättningar

Lera och organisk jord är sättningskänslig och vid nybyggnation i dessa jordar finns risk för sättningar, där sättningarnas storlek beror på jordens egenskaper samt påford last och plattstorlek. Vid stora laster på friktionsjord kan mindre sättningar förväntas, dock tas dessa ut under entreprenaden. Då det är ringa jorddjup inom området rekommenderas urgrävning till bergövertytan och återfyllning med friktionsjord enligt Tabell AMA CE/1 i AMA Anläggning 20. Vid grundläggning av lättare konstruktioner eller byggnader kan istället en förbelastning av lerjorden utföras i ca 6 - 12 månader, för att ta ut stora delar av sättningarna innan grundläggning.

Stabilitet

Stabiliteten inom området anses god, då jorden huvudsakligen består av friktionsjord samt nära till berg. Det förutsätter att lösa jordlager och organisk jord schaktas bort samt att markarbeten utförs enligt AMA Anläggning 20. I området med lera med medelhög till extremt hög odränerad skjuvhållfasthet kan lättare konstruktioner eller byggnader uppföras, motsvarande 10 - 20 kPa. Vid byggnation av större och tyngre byggnader (motsvarande planerad byggnad) som hamnar dels på friktionsjord på berg, dels på lerjord, rekommenderas att lerjorden schaktas ur till fast botten/bergövertytan och återfylls med friktionsjord upp till grundläggningsnivån. Då anses stabiliteten tillfredsställande.

Geoteknisk rekommendation

Området anses lämpligt för byggnation, då fastigheten är relativt plan och består huvudsakligen av ett tunt lager friktionsjord på berg. Risk för erosion, översvämning eller blocknedfall anses inte föreligga. Lösa jordlager, organisk jord och lerjord ska schaktas ur innan grundläggning påbörjas. Grundläggning av byggnad kan utföras med platta på mark på packad bädd. Bädden ska ha mäktigheten 0,3 m, sträcka sig 0,5 m utanför plattan i plan samt utföras väl-dränerat och frostskyddat. Mellan naturlig lagrad finjord och packad fyllning utläggs ett materialskiljande lager.

Förorenad mark

Alingsås kommuns Miljöskyddskontor bedömer inte att det finns behov av markundersökning med avseende på föroreningar.

Riksintresse natur

Sjön Mjörn är av riksintresse för naturvård. Föreslagen detaljplan bedöms inte skada riksintresset.

5. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp.

Dagvatten

Kommunfullmäktige har i september 2020 beslutat om "Dagvattenstrategi. Mål, strategier och ansvar för dagvatten inom Alingsås kommun". 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. För att uppfylla kraven har en dagvattenutredning tagits fram (Geoveta 2022) med rekommendationer för omhändertagande av dagvatten.

I befintlig situation omfattas planområdet av blandat grönområde med mestadels skogbevuxen mark. Planområdet sluttar med en nordnordvästlig lutning även svagt åt väster. I södra plangränsen finns det en liten höjd mellan planområdet och grannfastigheten. Planområdet avvattnas i nordvästlig riktning. Avrinningsområdet omfattar hela planområdet samt en yta nordost om planområdet, innefattandes grannfastigheterna Tangon 1 och Stadsskogen 2:145. Dagvatten inom planområdet avleds via Kavlåsbäcken till Sävån innan det mynnar i Mjörn.

Närliggande fastigheter ligger uppströms och riskerar därmed ej översvämmas av ökade flöden från planområdet. Den planerade utbyggnaden innebär inte några särskilt förorenande verksamheter. Inom planområdet kommer hårdgjorda ytor att öka efter nybyggnationen i och med att området idag är oexploaterat och består av blandat grönområde.

Baserad på möjliga avrinningsvägar har planområdet delats in i tre delavrinningsområden, D1, D2 och D3 (se illustration på nästa sida). Flödesdimensionering samt beräkning av flödesutjämning har utförts inom ömse delavrinningsområden. Dagvatten är planerat att omhändertas i D1 innan det transporteras vidare till dagvattenlösningar i D3 för vidare hantering och fördröjning. Delområde D2 omhändertar enbart dagvatten från sitt eget område.

Framtida dagvattenflöden

Flödena är beräknade utifrån ett 20-årsregn med klimatfaktorn 1,25. Det dimensionerade flödet är större jämfört med befintliga situation då större andel av planområdet efter exploatering har hårdgjorts vilket bidrar till ökad ytavrinning. För att exploateringen inte ska belasta kommunala dagvattennät får det totala utflödet från de två anslutningspunkterna till det kommunala dagvattennätet inte överstiga det befintliga flödet 19 l/s.

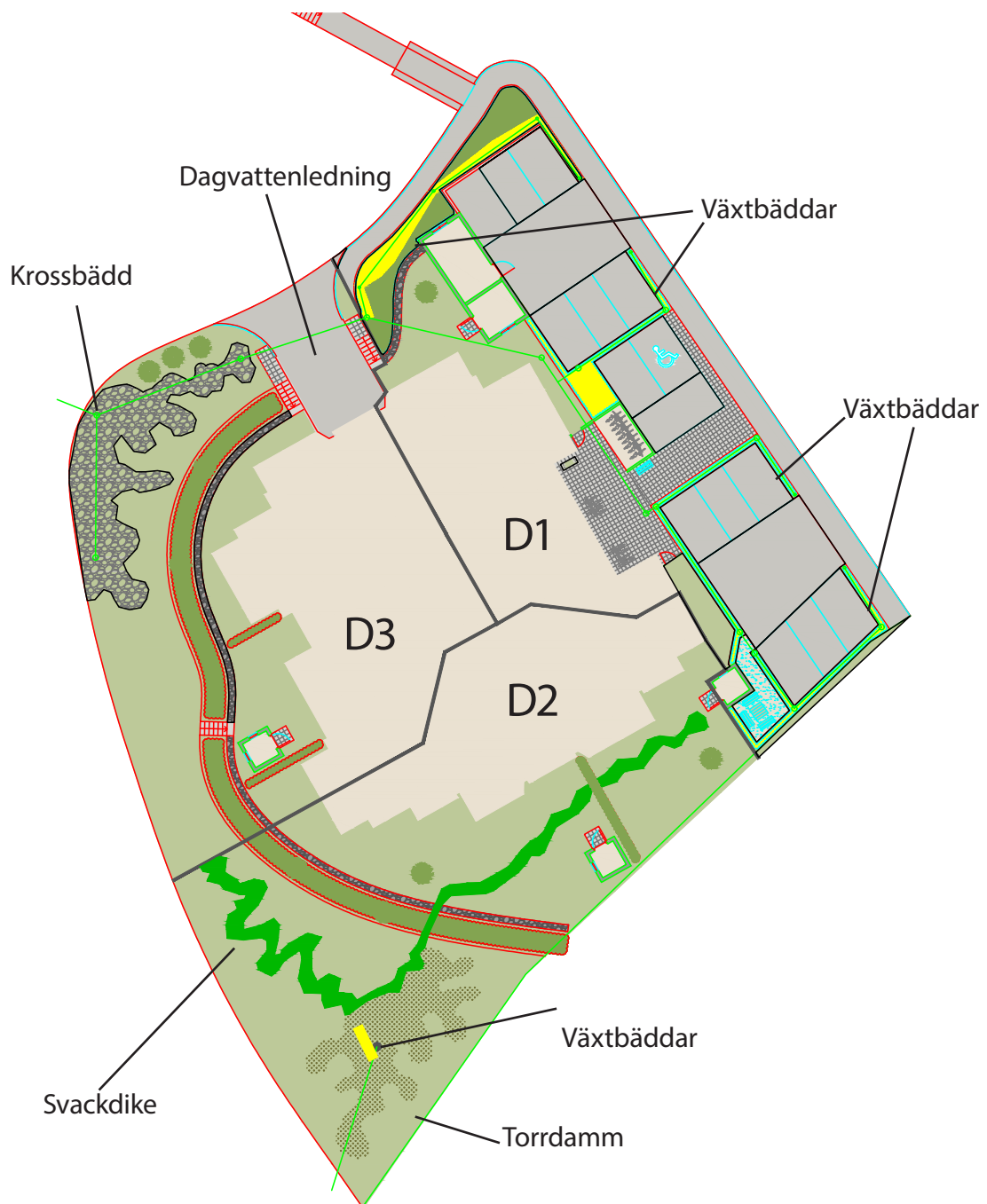
Enligt Alingsås kommuns dagvattenplan ska dagvattenlösningar ha en kapacitet motsvarande minst 12 mm per hårdgjord yta (m²). Magasinsvolymen som erfordras för att uppfylla kravet i kommunens dagvattenplan är sammanlagt cirka 14 m³. Dock ska belastningen på kommunal dagvattenledning inte öka vid ett 10 minuter långt 20-årsregn och för att så inte ska ske krävs en större fördröjningskapacitet än vad som krävs för att fördröja 12 mm.

Cirka 80 m² har identifierats som möjliga att nyttjas till växtbäddar inom D1. Dagvattenlösningen i D3 fördröjer dagvatten inom sitt eget område samt dagvatten uppströms från D1. De olika dagvattenlösningarna har dimensionerats utifrån tillgänglig yta samt med syftet att optimera reningskapaciteten. Det gör att föreslagna lösningar får en större utjämningskapacitet än vad som krävs för att uppfylla kraven på flödesutjämning och att utflödet blir lägre än 19 l/s. Utflödet till anslutningspunkterna i D2 respektive D3 är till följd av detta 1 l/s respektive 14 l/s, ett totalt utflöde på 15 l/s.

Förslag på dagvattenhantering

För att fördröja och rena det ökade flödet och föroreningshalterna/mängderna föreslås dagvattenlösningar i form av nedsänkta växtbäddar, svackdiken, en torrdamm samt krossbädd. Efter att dagvattnet från D1 har renats och fördröjts i nedsänkta växtbäddar leds det vidare nedströms via spridningsledningar till en krossbädd i D3. Dagvattnet avleds sedan till kommunal dagvattenledning i norr via anslutningspunkten i planområdets nordvästra hörn. I D2 anläggs svackdiken i serie med en torrdamm och växtbädd för att fördröja och rena dagvatten enbart från D2 innan det leds vidare till dagvattennätet i söder. För att hantera takvatten samt dagvatten från naturmark i södra delen av planområdet rekommenderas att även här anläggs bredare svackdiken längs byggnadens södra sida. Svackdiken utformas med en mycket låg släntlutning för att inte ge ett tydligt intryck av ett dike utan mer likna och fylla samma funktion som en torrdamm. Dräneringsrör placeras under marken på botten av svackdiken som förbinds med dräneringsrören under växtbädden. Växtbädden anläggs i en svacka för att tillåta omgivande ytor att översvämmas när växtbäddens kapacitet överskrids vid en återkomstperiod större än ett 20-årsregn.

Lösningarna är dimensionerade för att optimera reningen. Om framtida detaljprojektering visar att recipienten ej kommer att påverkas även med mindre omfattande lösningar så är det möjligt att minska på dagvattenlösningarna och ändå uppfylla krav avseende rening och flödesutjämning enligt kommunens dagvattenplan.



Principskissen visar förslagen hantering av dagvatten inom planområdet och delavrinningsområden (D1, D2, och D3). Växtbäddar (gul- ljusgröna) rekommenderas omhändertaga dagvatten från parkeringen för vidare avledning till en krossbädd i D3. Dagvatten i D2 avrinner på gårdsytan utformad som svagt sluttande svackdiken. Svackdikenas botten motsvarar gröna slingrande ytor. Dagvatten kopplas sedan till torrdammi planområdets södra hörn (prickig) innan det mynnar i växtbädden.

Nedsänkta växtbäddar

Växtbäddar rekommenderas huvudsakligen för att hantera reningen av dagvatten och bidra till att recipienten uppnår MKN. Växtbäddar är planteringar med växter där dagvatten kan fördröjas och renas. Reningen uppstår när dagvatten perkolerar genom växtbäddens filtrerande material. Växtbäddarnas övre del är i marknivå eller strax under så att dagvatten kan ledas in i växtbädden. Växtarterna i en växtbädd bör anpassas till områdets förutsättningar och vegetation. Om växtbädden tar hand om vatten med höga halter av föroreningar bör den ha en tät botten om grundvattennivån är hög. I botten av växtbädden kopplas dräneringsrör som dagvattnet kommer ledas till efter fördröjning och rening. Nedsänkta växtbäddar föreslås att anläggas i D1 för att fördröja och rena flödet från parkeringen samt i botten på torrdammen för reningen av dagvatten i D2. Efter rening och fördröjning bräddas det av till en upphöjd kupolbrunn och vidare till det kommunala dagvattennätet. Olika avsnitt av växtbäddar inom parkeringsområdet förbinds med rännalar för att skapa ett kontrollerat flöde mellan delarna.



Exempel på nedsänkta växtbäddar. Foto Geoveta

Makadamdike

Makadamdike, även känt som krossdike, är öppna krossfyllda diken som både minskar ytavrinning och fördröjer dagvatten genom den öppna porvolymen som finns i fyllningen. Fyllningen bidrar även med en viss grad av rening när föroreningar fastnar på grus- och makadampartiklarna, detta innebär att diket måste underhållas om det sätts igen av ackumulerande sediment. Möjligheten att kunna underhålla krossdikedet bör säkerställas innan uppförande. Vattnet i krossdiket kan sedan dräneras via ledning anlagd på botten av krossdiket för vidare bortledning. Makadamen bidrar med att minska belastningen på det kommunala dagvattennätet samt rening av dagvattnet. Ett krossdike föreslås utformas som en bredare krossbädd och placeras vid befintlig lågpunkt inom områdets nordvästra hörn. På så vis undviks att dagvatten blir stående under allt för långa tidsperioder. Krossbädden i kommer fördröja och rena flödet från D3 samt bidra med ytterligare rening och fördröjning av dagvattnet från D1.



Exempel på krossbädd utformad som bäckfåra och nedsänkt krossmagasin där endast en mindre del syns. Foto Geoveta.

Svackdike

Svackdiken är grunda, breda diken med svagt sluttande sidor som är täckta av gräsvegetation. I regel är diket huvudsakligen transportavdagvatten men med föreslagen utformning kommer svackdikena även fungera likt torrdammar, det vill säga bidra till både viss rening och fördröjning. Dagvatten avrinner från omkringliggande mark mot svackdiken och dräneras ned i marken för vidare avrinning bort i ett dräneringsrör. Vid kraftigare nederbörd sker avrinningen även på ytan längs diket botten. Beroende på storleken och djupet hos diket kan vissa säkerhetsåtgärder som skyltning och livboj vara nödvändiga. Svackdikens huvudsakliga syfte kommer vara att minska belastningen på det kommunala dagvattennätet samt bidra med en viss grad rening.

Planområdets gårdsyta utformas till ett brett svackdike med svag släntlutning. I planområdets södra hörn avleder svackdiket dagvattnet till växtbäddar innan det fortsätter ut till anslutningspunkten.



Exempel på svackdike med svag släntlutning. Foto Geoveta.

Torrdamm

Torrdamm även kallad översvämningsytor är en nedsänkt yta som fungerar som fördröjningsmagasin vid större flöden. Torrdammar har relativt små behov av underhåll men tar större ytor i anspråk. Beroende på storleken och djupet hos torrdammen kan vissa säkerhetsåtgärder som skyltning och livboj vara nödvändiga. Torrdammens huvudsakliga syfte kommer vara att bidra till ytterligare rening av dagvattenflödet från svackdikedet. Torrdammen föreslås att anläggas i planområdets södra gårdsyta samt längs byggnadens södra sida för att omhänderta stora flöden vid skyfall samt tak- och dagvatten från naturmark i söder

Vid föreslagen torrdamm står idag ett par lövträd som bör bevaras i den mån det är möjligt. Hänsyn till dessa träd behöver särskilt tas vid projektering av torrdammen. Träden bidrar förutom med biologisk- och estetisk nytta, även med att absorbera dagvatten.

Det är viktigt att dagvattenlösningarna utformas så att de blir estetiskt tilltalande och integreras med övrig grönska i omgivande naturmark. Utformning av torrdamm, krossbädd och svackdiken görs i samråd med kommunens parkenhet.



Exempel på torrdamm kombinerad med krossmaterial och torrdamm i parkmiljö. Foto Geoveta.

Brandvattenförsörjning

Riktlinjer från Svenskt vatten anger att för den typ av sammanhållen bebyggelse som skapas genom den planerade bebyggelsen i planområdet, tillsammans med redan befintlig bebyggelse, så bör det finnas brandposter med ett maximalt avstånd mellan brandposterna på 150 m. Detta förutsätter att tillgången till brandposterna inte hindras av exempelvis tvärgående trafikerade bilvägar. En ny brandpost behöver tillkomma i anslutning till planområdet. Det är av vikt att de anslutande ledningarna ges tillräcklig kapacitet för att kunna försörja den nya brandposten. Finns ingen brandpost ses det som en avvikelse från det som Räddningstjänsten anser vara skäligt för den planerade bebyggelsen. Exakt placering av den nya brandposten fastställs inför bygglovet.

Släckvatten

Vid släckning av brand i byggnader sköljs både fasta partiklar och lösta kemiska ämnen ut med släckvattnet. Partiklarna innehåller oftast organiska och oorganiska föroreningar som PAH och metaller. Om släckvatten inte samlas upp och omhändertas kan det utgöra ett hot mot miljön. Släckvatten bör omhändertas inom planområdet. Vid brand tillåts släckvatten passera genom dagvattenlösningarna där flödet fördröjs och vattnet renas innan det avleds vidare till dagvattenledningarna. Vid användning av stora mängder släckvatten behöver dagvattenlösningar med kupolbrunnar sättas igen så att sanering kan utföras (Geoveta 2022).

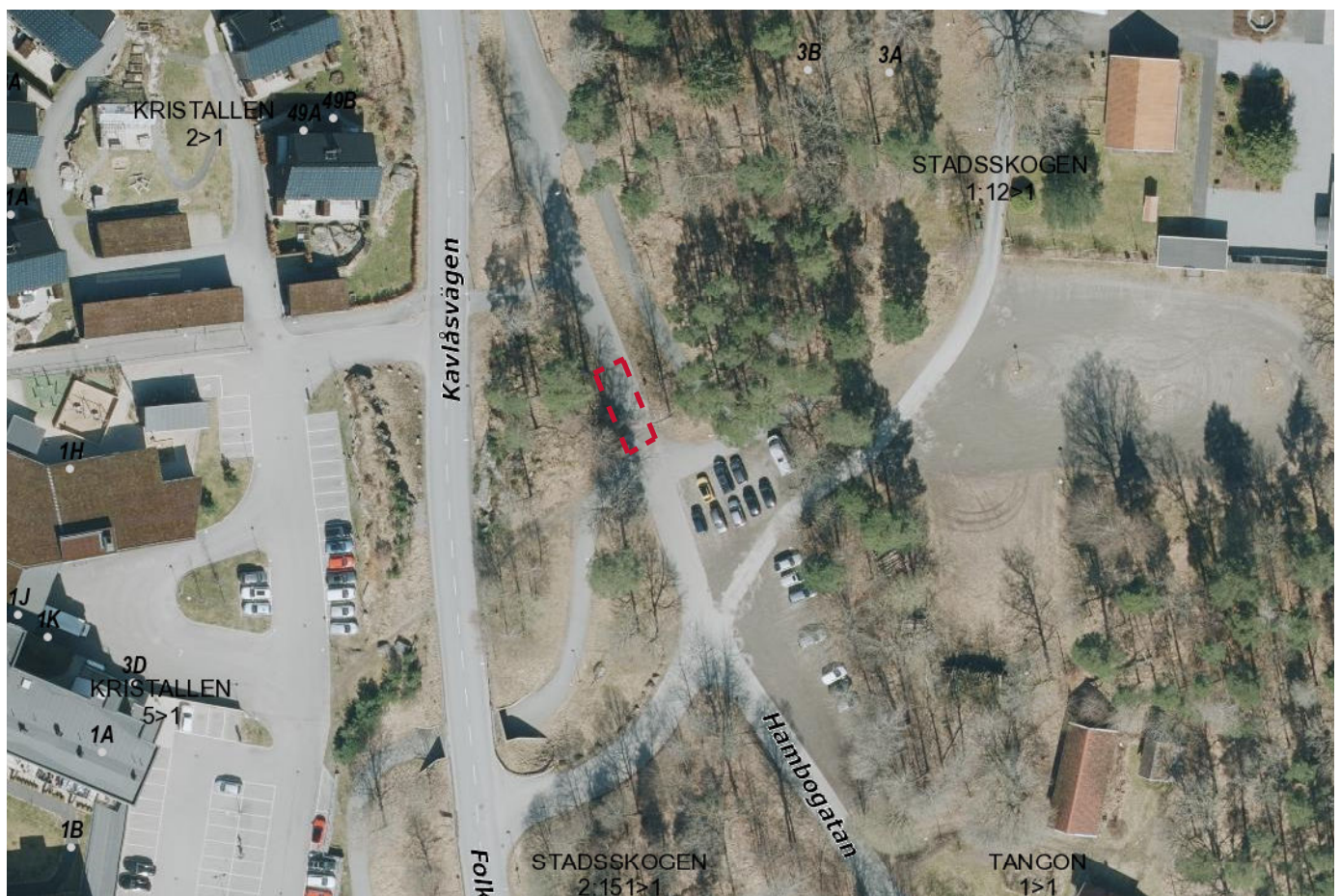
Avfall

Återvinningsstation för förpackningar och tidningar finns på Sveagatan 8. Miljöhus planeras i planområdets norra del innanför markparkeringarna. I miljöhuset behöver det finnas utrymme att hantera åtta olika avfallstyper utifrån de mängder avfall som beräknas produceras för de 16 hushållen. Storleken på miljöhuset beräknas till cirka 14-17 kvm utifrån riktlinjerna i Handbok för avfallsutrymmen (Avfall Sverige 2018). Det är dock möjligt att dela upp avfallsutrymmena i två delar, varav en placeras inom huvudbyggnaden. Infart sker i båda fallen via Hambogatan. I plankartan säkras platsen genom plusmark där komplementbyggnader tillåts uppföras.

I och med att parkeringsplatserna planeras att anläggas med genomsläppligt material (exempelvis stenmjölsbeläggning) behöver insamling av avfall ske med sopbil som parkerar längs med Hambogatan. Parkeringsplatserna riskerar annars att snabbt köras sönder om sopbilen ska backa in till miljöhuset. Det är också bättre ur ett säkerhetsperspektiv med uppställning längs gatan. Eftersom dragvägen överstiger 5 m tillkommer ett dragvägstillägg för respektive kärl per upphämtningstillfälle. Det är även viktigt ur säkerhetsaspekt att entrén till miljöhuset placeras med god marginal till anslutande parkering (ca 1,2 m), alternativt att entrén riktas bort från parkeringarna.

För avfallsfordon krävs rundkörningsmöjlighet eller vändplan med ett vändutrymme om 8 + 8 meter alternativt en vändradie om 9 meter. Längsta tillåten dragväg för avfallskärl är 25 meter. Möjlighet för avfallsfordon att köra vidare och vända på vändplan finns längre ned på Hambogatan.

Transportvägen ska ha en bredd på 3,5 m vid enkelriktad trafik och minst 5,5 m vid mötande trafik. Hambogatan är idag något smalare, men möjlighet till möten kommer att finnas i samband med infarter



Röd markering i kartan visar föreslaget nytt område för transformatorstation.

till p-platser. Transportvägen ska ha en fri höjd på minst 4,7 m. Hämtningsfordonet får ej framföras på gång eller cykelväg, ej heller på innergård. Hämtningsfordonets angöringsplats/lastzon ska inte vara skyddad av t.ex. backkrön, kurva, växtlighet och bebyggelse (plank m.m.)

Avfallskärl för brännbart hushållsavfall, samt eventuella sorteringskärl ska finnas under tak och med god tillgänglighet.

El, tele och fiber

Den nya bebyggelsen ansluts till det befintliga ledningsnätet.

Nu gällande detaljplan för planområdet anger delvis transformatorstation. En ny möjlig plats har lokaliserats strax norr om planområdet. Det nya läget skapar bättre möjligheter för byggnation på platsen då ytan frigörs till bostadsändamål. Den nya föreslagna platsen finns mellan två befintliga gångvägar. Ur teknisk synpunkt är den nya platsen fördelaktig då det är en lokalisering bättre lämpad ur elförsörjningssynpunkt, både i förhållande till befintlig och planerad bebyggelse.

Värme

Den nya bebyggelsen bör kunna anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. Ett annat alternativ är bergvärme.

6. Risker och störningar på platsen

Farligt gods

Planområdet ligger inte vid någon av de vägar (E20 och R42) som Länsstyrelsen rekommenderat som färdvägar för genomfartstransporter med farligt gods. I kommunens risk- och sårbarhetsanalys 2004 har vägvalsstyrning angivits för transporter mellan primärnätet och leverantör/mottagare i industriområden i centralorten. Planområdet ligger inte heller vid någon av dessa vägar. Planområdet har långt till riskkällor såsom väg, järnväg eller andra farliga verksamheter. Området ligger drygt 300 meter från farligt godsled. Ytterligare utredningar bedöms inte som nödvändiga.

Buller

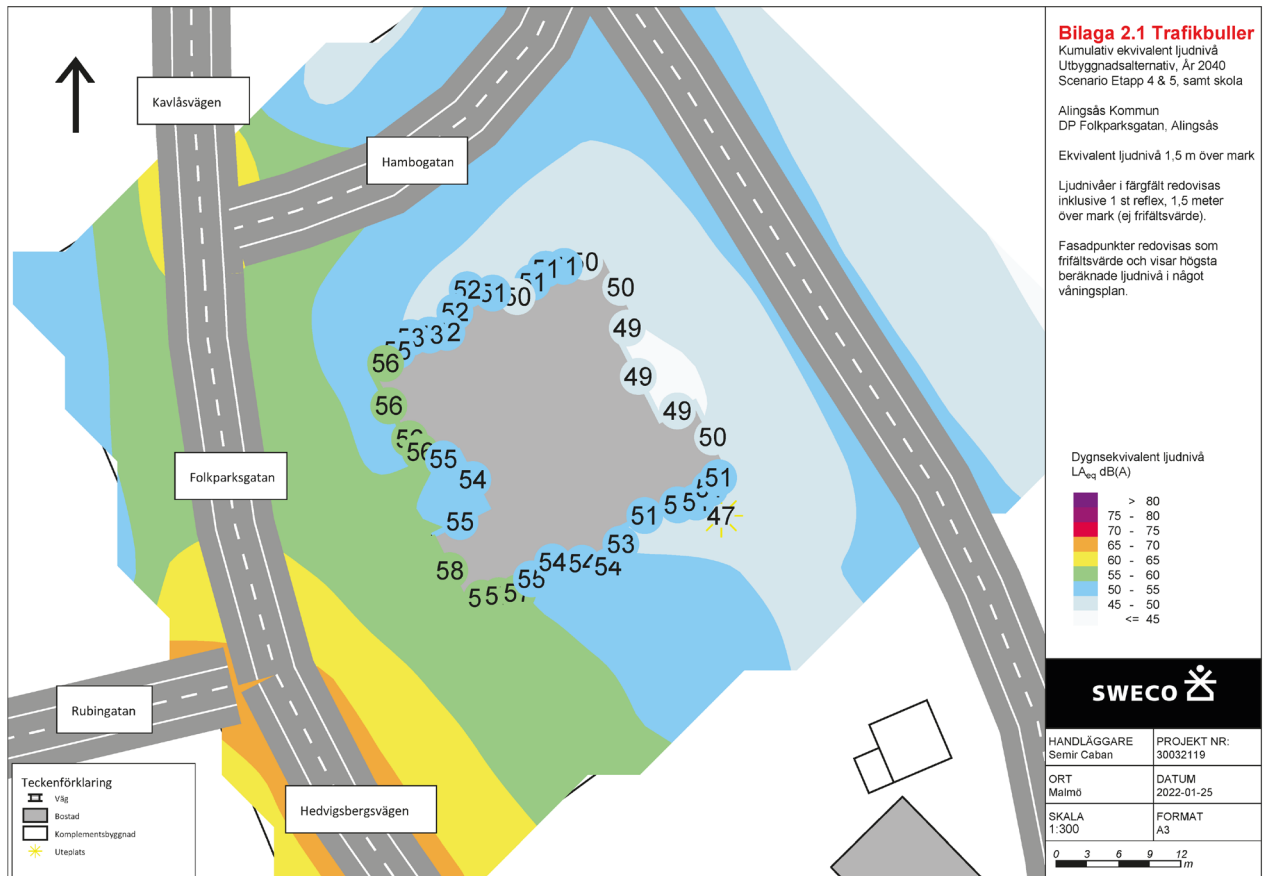
Miljöbalken och plan- och bygglagen innehåller krav på hänsyn till allmänna intressen som hälsa och säkerhet. Buller kan få konsekvenser för människors hälsa, därför ska ljudmiljön vägas in i bedömningen. Vilka ljudnivåer som inte bör överskridas regleras med stöd av miljöbalken (9 kap. 12 §) samt av en förordning. Nu aktuell förordning är "Förordning (2015:216 och 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader".

Trafikbuller

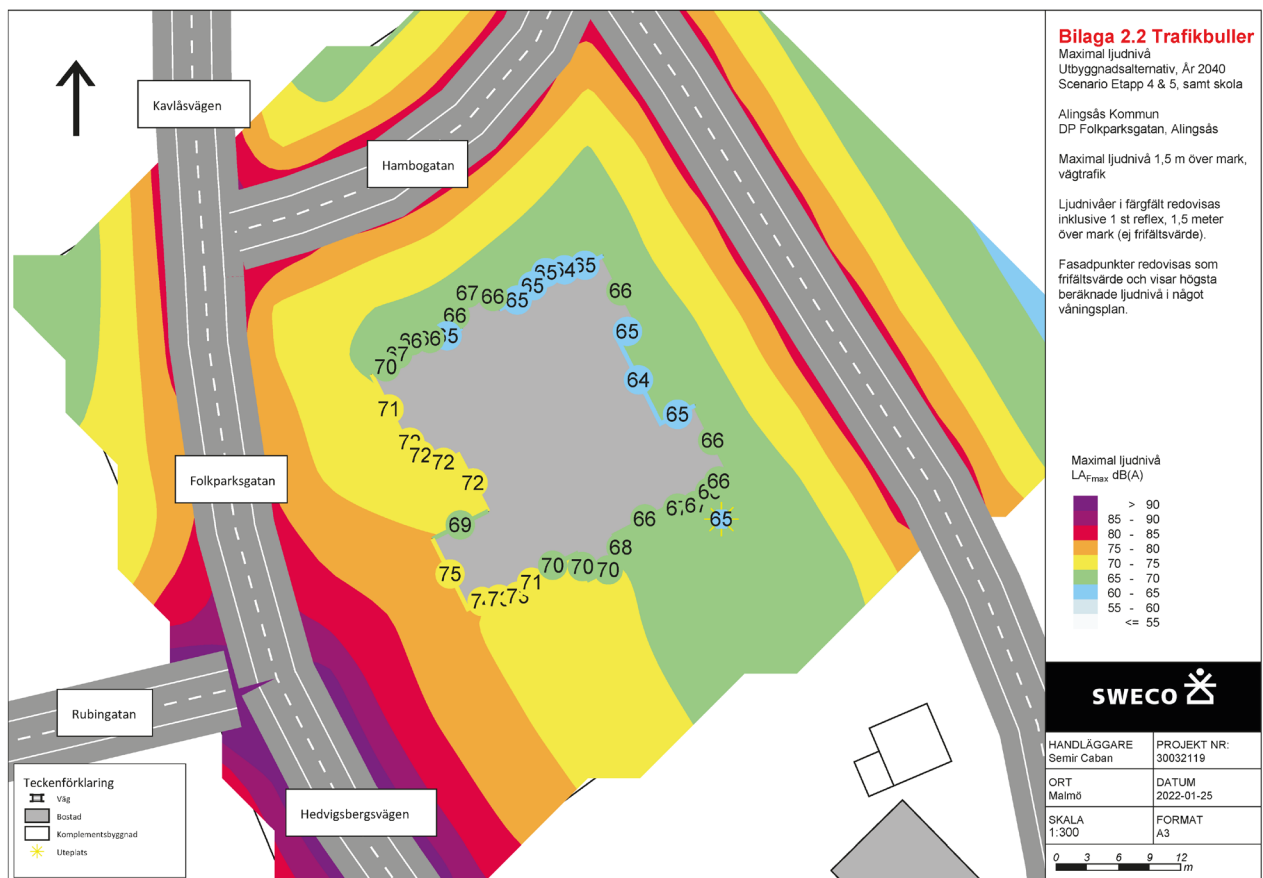
Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. (Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA).

Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

I området planeras bostäder intill en trafikerad väg och därför har en bullerutredning tagits fram (Sweco 2022). Beräkningarna visar att den planerade bostadsbyggnaden uppfyller gällande riktvärden. Den högsta ekvivalenta ljudnivån uppgår till 58 dBA vid fasaden som vetter mot Rubingatan. Beräkningen inkluderat



Kartan visar dygnsequivärent ljudnivå från trafikbuller (Sweco 2022).



Kartan visar maximal ljudnivå från trafikbuller (Sweco 2022).

framtida planerad utbyggnad i Stadsskogen (genom de så kallade etapperna 4 och 5, inklusive planerad förskola och skola). I anslutning till planerad fastighet kan en gemensam uteplats anläggas som uppfyller riktvärdet för uteplats.

Byggrättens placering i plankartan säkerställer att bebyggelsen inte hamnar närmare Rubingatan än vad som avsågs i bullerutredningen, och därmed att gällande riktvärden kommer att uppfyllas vid byggnation. Markanvändningen i området närmare Kavläsvägen/Rubingatan begränsas av prickmark och plusmark i plankartan.

Musik från ljudanläggning

Planområdet ligger i närheten av Alingsås folkpark där det förekommer musikevenemang och dans. En tidigare utredning från Soundcon har kommit fram till att den ekvivalenta ljudnivån vid fastighet Tangon 1 uppgått till 48 dBA vid ca 170 m avstånd. Planområdet ligger i samma riktning och med ett avstånd på ca 185 m från Rotundan (platsen för uppträdanden), uppskattas en ekvivalent ljudnivå på 47,7 dBA. Emellanåt arrangeras även evenemang i "Gluggen", en mindre lokal som ligger vid folkparkens entré, belägen cirka 135 m från närmsta planerade bostadsfasad. Sweco bedömer att Folkhälsomyndighetens allmänna råd uppfylls med hjälp av god fasaddämning med en ljudisolering på minst 25 dB, förutsatt att lågfrekvent ljud tas i beaktande.

Verksamhetsbuller

Mitt emot planområdet i västlig riktning finns det på ca 80 meters avstånd en livsmedelsbutik, vilket medför leveranser med lastbil. Sweco har utfört en översiktlig beräkning med schabloner för den uppskattade mest bullriga maxtimmen som antas mellan klockan 9–10 en vardag. Den högsta beräknade ekvivalenta ljudnivån vid den mest utsatta fasaden uppgår till 41 dBA. Detta innebär att riktvärdet 50 dBA uppfylls inom den zon där bostadsbyggnader bör kunna medges. Bedömningen utgår från att inte några ljud av impuls- eller tonal karaktär förekommer.

Störande verksamheter

Det finns ingen kraftledning eller transformatorstation inom planområdet och därmed ingen risk att riktvärdet överskrids i någon byggnad till följd av detta. Ljusstörningar till följd av biltrafik från Rubingatan bedöms inte föreligga då marken höjs något i förhållande till befintlig gata.

7. Konsekvenser

Miljöbedömning

Kommunen har i en undersökning, enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 § och Miljöbalken 6 kap 5-6 § (2017:955), studerat om aktuell detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid undersökningen har miljöbedömningsförordningen särskilt beaktats och kommunen har därmed bedömt att en Strategisk miljöbedömning inte behövs för aktuellt planområde. Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning.

Konsekvenser riksintressen

Detaljplanen berörs inte av riksintresse för kulturmiljövården eller naturvård. Föreslagna förändringar bedöms inte skada riksintresset för kommunikationer eller möjligheterna till utveckling av E20.

Hållbar utveckling

Bebyggelsen planeras anslutas till bergvärme, vilket ger låg energianvändning. Transporternas energianvändning och miljöbelastning är svår att påverka. Exploateringen sker dock i ett bra kommunikationsläge med närhet till kollektivtrafik och goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik.

Befintlig infrastruktur kan nyttjas vilket bidrar till att hushålla med resurser.

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. Det finns inga intressen vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter registrerade inom planområdet. Området har inte bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan. En viss återplantering av träd som är väl anpassade till platsen kan delvis kompensera för nedtagningen av befintlig vegetation. Nedtagning av träd bör ske utanför häckningsperioden för fåglar, d v s perioden augusti-mars, för att minska eventuella störningar för djurlivet på platsen.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster (EST) beskriver och synliggör vilka nyttor människor får av ekosystem och den biologiska mångfalden. Det är produkter och tjänster som naturens ekosystem ger oss människor helt gratis och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Biologisk mångfald är en grundförutsättning för ekosystemens långsiktiga kapacitet att leverera ekosystemtjänster. Ekosystemtjänsterna brukar delas in i fyra följande typer: försörjande, reglerande, kulturella och stödjande tjänster.

Planområdet utgörs idag av ett skogsekosystem. Skogssystem levererar ett stort antal EST. Dessa kan vara försörjande (ex. biomassaproduktion), reglerande (ex. klimat- och vattenreglering), stödjande (ex. biologisk mångfald) samt kulturella (ex. friluftsliv). EST inom planområdet kommer påverkas av genomförandet av planen. Planområdet spelar dock mindre roll för både försörjande och kulturella EST. Genom anpassningar och skyddsåtgärder kan en del av ekosystemtjänsterna inom planområdet säkerställas. Stödjande tjänster som dagvattenvattenhantering och bevarande av biologisk mångfald hanteras genom medveten planering och anpassningar.

Föreslagen dagvattenhantering inom området innebär svackdiken och dammar i form av en torrdamm och en krossbädd. Dessa lösningar innebär öppen och grön dagvattenhantering vilket bidrar till lägre flödestoppar, möjlighet att upprätthålla grundvattennivån och till rening. De öppna systemen har generellt sett högre kapacitet än nedgrävda ledningar vilket skapar mer robusta system vid skyfall. Förändringen ger synergieffekter i form av estetiska och hälsofrämjande livsmiljöer, ökad biologisk mångfald, renare vattendrag och sjöar m.m.(Alingsås kommuns dagvattenstrategi).

Då de flesta träd inom planområdet kommer att behöva avverkas till följd av exploateringen blir nyplantering av träd viktigt. Nyplantering ska i första hand ske inom planområdet, men kan även ske strax utanför. Vissa av de avverkade träden ska återanvändas som faunadepåer på närliggande kommunal mark. Vilka av träden som lämpar sig bäst för ändamålet och exakt placering av faunadepåerna utreds i senare skede i samråd med parkenheten. Förslag till ny plantering finns under kapitel 4.

Kulturmiljö

Planen innebär inte förändring av någon kulturhistoriskt värdefull miljö. Alingsås folkpark ligger dock i anslutning till planområdet och har ett utpekat kulturhistoriskt värde. Den planerade bebyggelsen med sin omsorgsfulla gestaltning kan bidra till att skapa en mer välkomnande entré till folkparken.

Tangon 1 som ligger på andra sidan Hambogatan är utvärderad och har ett kulturhistoriskt värde, men bedöms inte påverkas av kommande byggnation. Den föreslagna byggnaden har medvetet fångat upp element från huvudbyggnaden på Tangon 1, så som de utskjutande partierna mot Hambogatan för att anpassa sig till platsen.

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.

I området bedöms inte luftföroreningshalten vara hög. Topografi påverkar inte halterna negativt och de antalet bostäder som kommer inrymmas inom tillåten byggrätt är för få i antalet för att göra mer än marginell skillnad. Därmed behöver åtgärder inte vidtas. Normerna överskrids inte på platsen och de kommer heller inte att överskridas på grund av den nya bebyggelse 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, försurning och övergödning. Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottensedimentet. 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. ■

Grundvatten klassificeras i kvantitativ och kvalitativ status.

Miljökvalitetsnormer (MKN) klassas inom två områden för vattenförekomster, ekologisk och kemisk status. 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). Recipienten för planområdets dagvatten och basflöde är vattenförekomsten Mjörn.

Den dagvattenhantering som föreslås i detaljplanen medför att det finns goda möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna i recipienten Mjörn då koncentrationerna för samtliga ämnen i renat dagvatten, med undantag av nickel och BaP, underskrider de befintliga värden som avvattnas till recipienten. För ämnen som även efter rening överskrider befintliga koncentrationer uppnås maximal reningseffekt med föreslagna åtgärder enligt beräkningar i StormTac vilket innebär att halterna är så låga att ytterligare rening inte kan uppnås. Dessa ämnen underskrider halterna för föreslagna riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till vattendrag, vilket har upprättats av miljöförvaltningen i Göteborgs stad (Miljöförvaltningen Göteborgs Stad, 2020).

Efter exploatering underskrider föroreningsmängderna i renat dagvatten befintliga mängder, med undantag av krom, nickel, kvicksilver, PAH16 och BaP. Ökad mängd föroreningar är ofta oundvikligt när man bygger i naturmark eftersom det årliga dagvattenflödet ökar. Dock kommer det ökade flödet bidra till en utspädningseffekt av föroreningsmängden, således bedöms ingen negativ påverkan på recipienten. Ämnena kommer spädas ut ytterligare efter avledning via Kavlåsbäcken via respektive ledning i Svedenborgsgatan till Sävån vilket leder till en mindre halt/mängd slutligen deponeras i recipienten. Därför bedöms inte utsläppet medföra risker eller skador på det biologiska livet i vattendraget eller förhindra att sjön ska kunna uppnå MKN. (Geoveta 2022).

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen bedöms inte ge någon negativ påverkan på omgivningen gällande hälsa och säkerhet. Trafikalstringen blir liten och ingen bullrande verksamhet tillåts. Dagvattenlösningar utformas för att översvämningar till följd av skyfall inte ska uppkomma. Planerad trottoar längs Hambogatan ger oskyddade trafikanter möjligheter till en trygg trafikmiljö.

Konsekvenser för barn och ungdomar

Längs Hambogatan anläggs en ny trottoar så att oskyddade trafikanter på ett tryggt sätt kan nå anslutande gång- och cykelvägar. Folkparksgatan måste dock korsas vilket är en nackdel. Gatan är dock lågt trafikerad, vilket den också fortsättningsvis förväntas vara.

Under Kavläsvägen finns en gångtunnel och det finns därefter sammanhängande gång- och cykelvägar fram till målpunkter så som skola, förskola och sporthall, vilka alla ligger längs med Stadsskogsgatan. Sammanhängande gång- och cykelstråk till målpunkter skapar förutsättningar för ett lättare och friare vardagsliv för barn och unga.

Busshållplats finns i närheten av planområdet, cirka 230 meter i västlig riktning. Hit går det att ta sig genom sammanhängande gång- och cykelvägar. Det skapar förutsättningar för barn- och unga att själva ta sig till målpunkter längre bort på ett tryggare sätt.

Friytan inom planområdet blir relativt liten, men en mindre samlingsplats för t.ex lek bör anordnas. I direkt anslutning till planområdet ligger även folkparken med sin enklare parkmiljö. Här finns ingen anlagd lekplats men parkmiljön kan ändå fungera som en plats för rekreation och lek, som både barn och deras föräldrar kan utnyttja. I nordlig riktning från planområdet finns en lekplats längs Melodivägen. Lekplatsen kan nå genom sammanhängande gång- och cykelvägar.

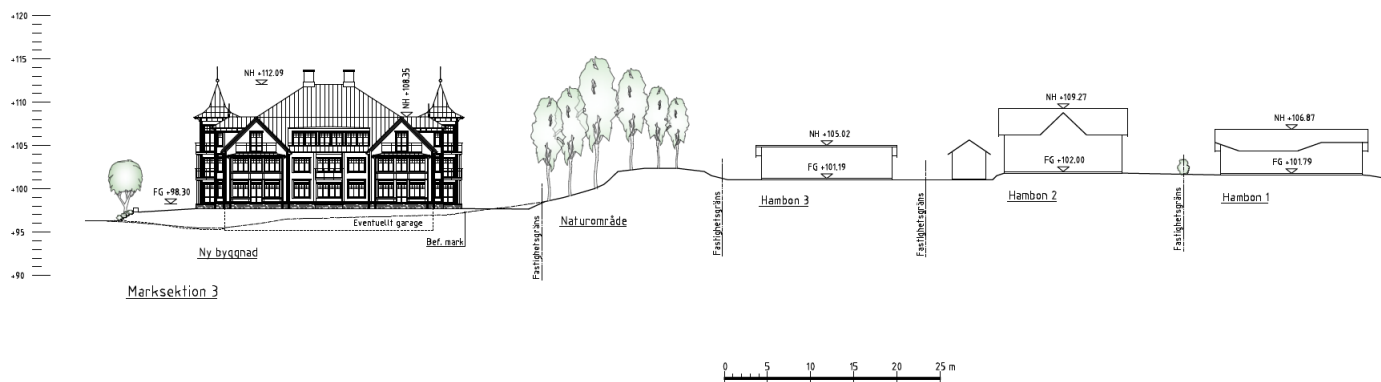
Konsekvenser för närboende

Bedömningen är att planområdet inte har brukats för rekreation eller dylikt på ett sådant sätt att planförslaget innebär att friytor/rekreationsytor försvinner. Hambogatan är en mindre gata av villakarakter och den nya bebyggelsen planeras att uppföras i något större skala än befintlig bebyggelse utmed gatan. Placeringen av den nya byggnaden i Hambogatans början gör att den utgör entrémotiv till folkparken och dessutom samspelar med den mer storskaliga bebyggelsen väster och söder om Hedvigsbergsvägen.

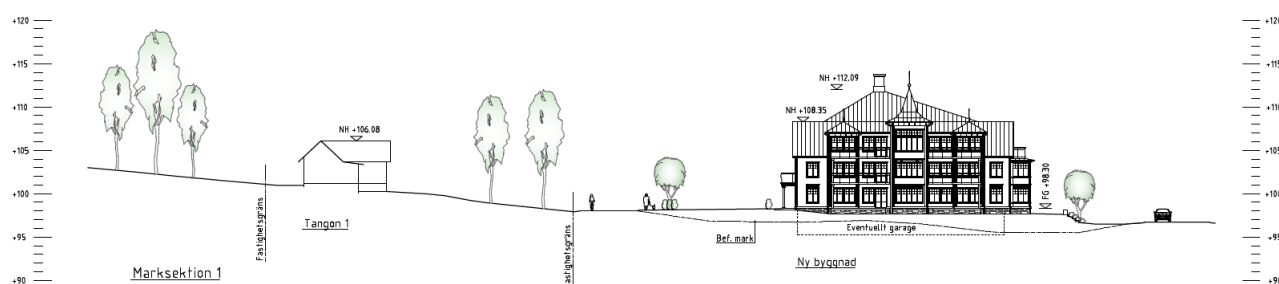
Från Hambogatan sett går byggnaden ner i skala för att upplevas lägre, motsvarande en tvåvåningsbyggnad med inredd vind. Sydöst om planområdet finns en befintlig trädbeklädd kulle som avskärmar den nya byggnaden från villabebyggelsen längre in på Hambogatan. Området är idag planlagt som "Natur" och påverkas inte av den nya detaljplanen. Golvnivå på den nya byggnaden beräknas ligga drygt tre meter lägre än golvnivå på befintlig villabebyggelse längre in på Hambogatan. Sammantaget bedöms den nya byggnaden vara väl anpassad till sin omgivning.

Sol- och skuggstudie

En negativ konsekvens är att viss skuggbildning kommer att skapas på fastigheten öster om planområdet. För att i detalj kunna redovisa konsekvenserna av solförhållandena vid genomförandet av planen har en solstudie genomförts som bifogas planen (upprättad av Archline AB). Under vår- och höstdagjämning visar studien att grannfastigheten i öster utsätts för skuggning till följd av planförslaget kl 18. Även idag utsätts fastigheten till viss del av skuggning pga de träd som står på planområdet. Sammantaget bedöms konsekvensen som godtagbar. I väster skuggar den planerade bebyggelsen endast en parkeringsplats. Studien redovisas på föregående 2 sidor med vår- respektive höstdagjämning kl 9, 12, 15 och 18. Se illustrationer på sidan 30-31.



Sektion Hambogatan sydostlig riktning.



Sektion Hambogatan nordostlig riktning.

Trygghet och jämställdhet

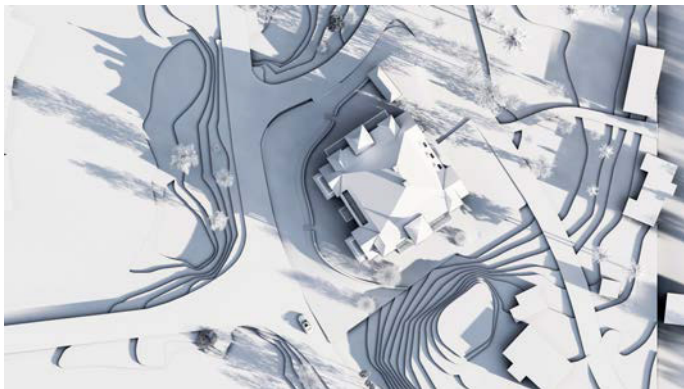
Den nya bebyggelsen planeras i ett område med god kollektivtrafik och närhet till busshållplats. Det finns också en struktur med välfungerande och sammanhängande gång- och cykelvägar. Eftersom fler män än kvinnor kör bil är det fördelaktigt ur ett jämställdhetsperspektiv att förtäta på platser med goda gång- och cykelmöjligheter som inte förutsätter tillgång till bil. Det är också mer jämlikt när fler människor har goda möjligheter att röra sig i staden med gång, cykel och kollektivtrafik. För den äldre delen av befolkningen kan en god kollektivtrafik vara en viktig förutsättning för ett gott äldre liv och en viktig aspekt för möjligheten till kvarboende.

Kommunikation som gynnar kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik är mera jämlikt och jämställt jämfört med kommunikation för bilen. Det kan också förenkla människors vardagsliv och minska bilberoende. När möjligheten finns till effektiva alternativ är chansen större att fler väljer bort bilen.

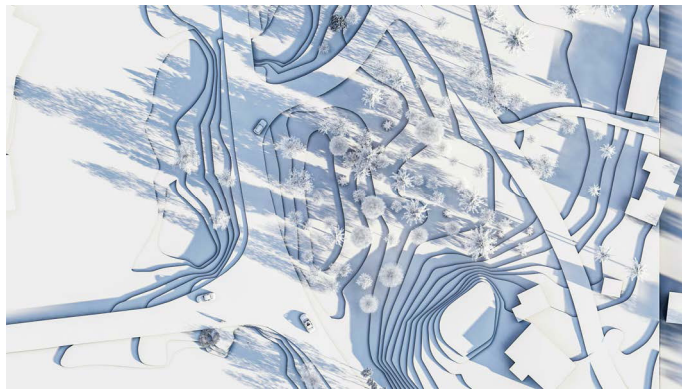
Till fots är det enkelt och nära att ta sig till folkparken, som kan fungera som en rekreativ plats. Även till naturen i Stadsskogen är det nära att ta sig till fots. Mitt emot planområdet finns en livsmedelsbutik och som går att nå utan att behöva korsa Kavlåsvägen då en tunnel för gång- och cykel finns. Att på ett enkelt sätt kunna nå olika målpunkter till fots är positivt ur jämlikhetsperspektiv och något som kan förenkla människors vardagsliv och minska bilberoende.

Trygghetskapande aspekter är viktiga, som god belysning både inomhus i trapphus m.m. och utomhus på parkeringar och allmänna ytor. God överblick över olika delområden ska finnas vilket t.ex. innebär att höga buskar, plank eller murar inte får skymma sikten längs gångstråk. Bilar som inte står i garage ska kunna ses från bostäderna. Trafikflöden med fordon och människor som rör sig ger också trygghet.

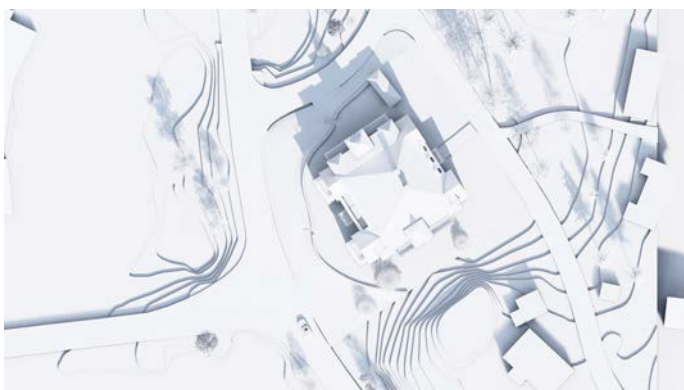
Vårdagjämning 20 mars.



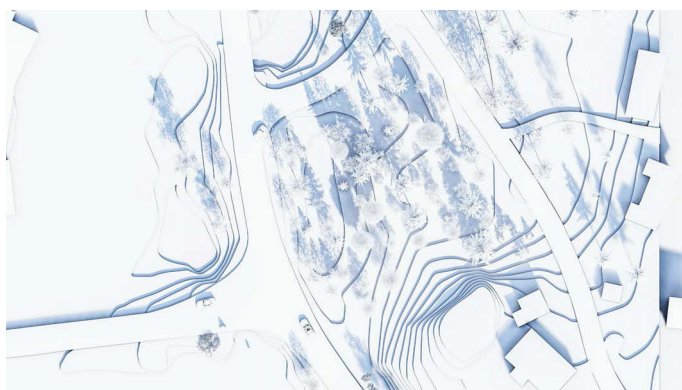
kl 09 med planerad bebyggelse



Kl 09 utan bebyggelse



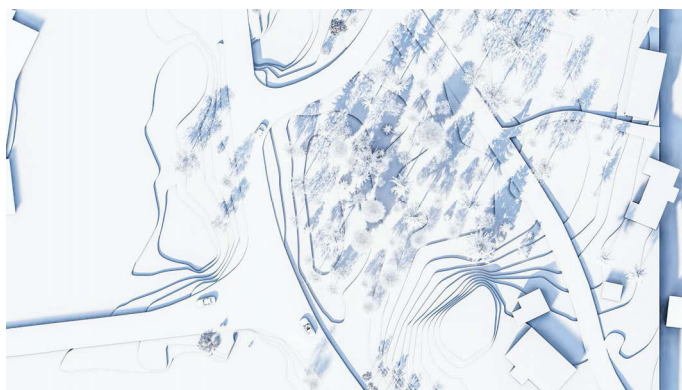
kl 12 med planerad bebyggelse



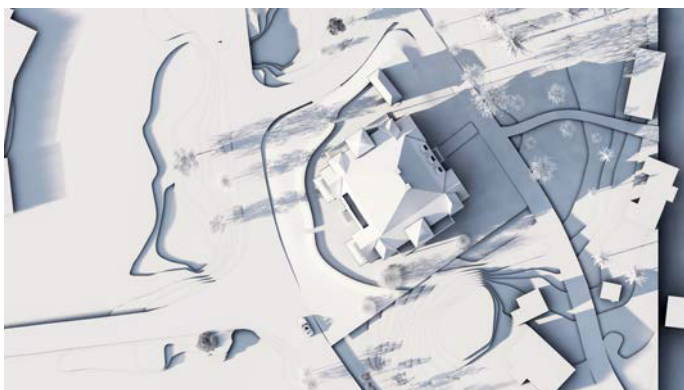
Kl 12 utan bebyggelse



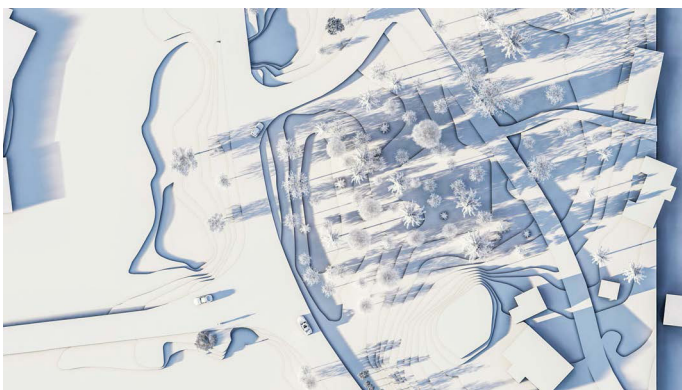
kl 15 med planerad bebyggelse



Kl 15 utan bebyggelse

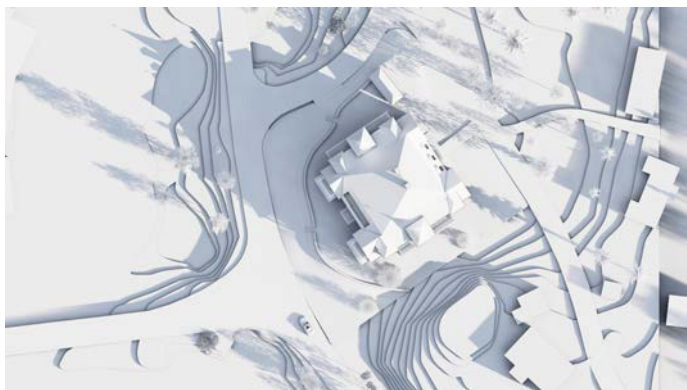


kl 18 med planerad bebyggelse

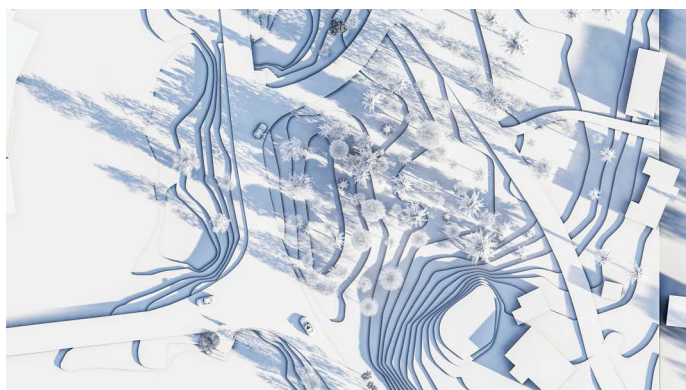


Kl 18 utan bebyggelse

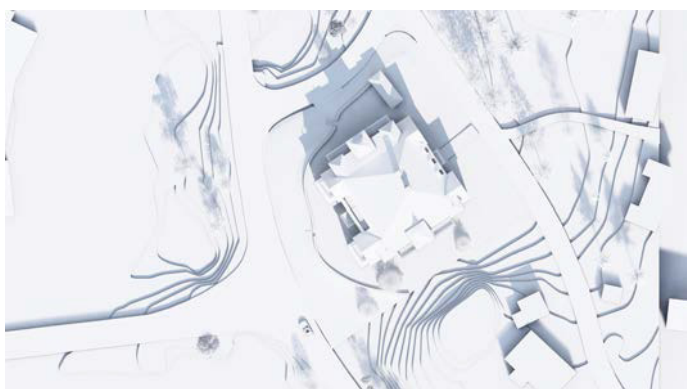
Höstdagjämning 23 september.



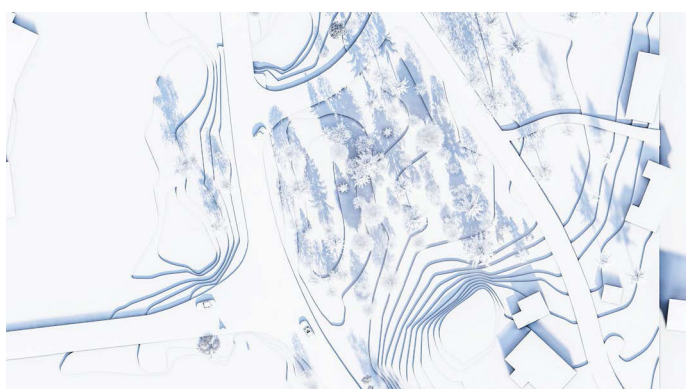
kl 09 med planerad bebyggelse



KI 09 utan bebyggelse



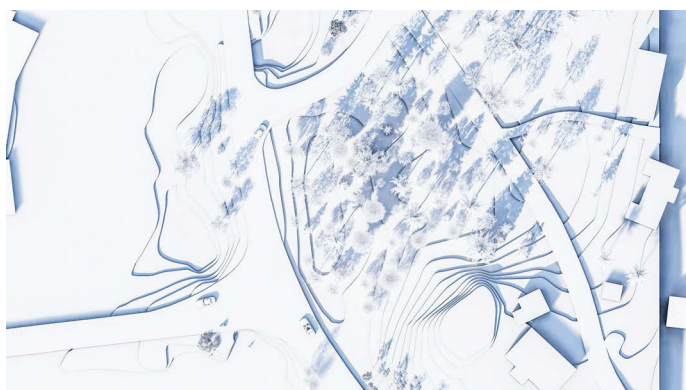
kl 12 med planerad bebyggelse



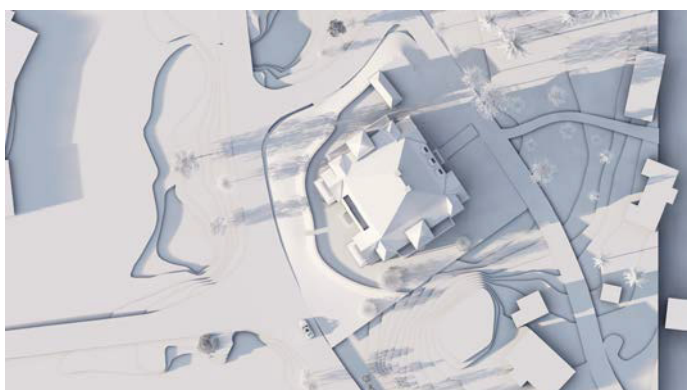
KI 12 utan bebyggelse



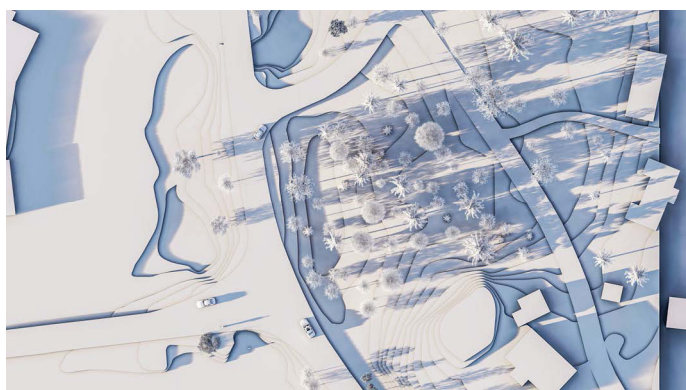
kl 15 med planerad bebyggelse



KI 15 utan bebyggelse



kl 18 med planerad bebyggelse



KI 18 utan bebyggelse

Markparkeringen som finns mittemot planområdet kan upplevas som ödslig och otrygg kvällstid. De tillkommande byggnaderna kommer göra att gatan upplevs som mer befolkad och tryggare. Tillkommande trottoar längs med Hambogatan skapar en säkrare miljö för gångtrafikanter.

I kommande bygglov är det viktigt att bevaka att entréerna hamnar utmed Folkparksgatan och Hambogatan för att ingångar där människor kommer och går skapar fler rörelser i området, vilket bidrar till känsla av trygghet i miljön.

Identitet

Den nya bebyggelsen planeras uppföras i traditionell stil med bl.a. fasad av trä och med torn och utskjutande delar, likt glasverandor. Genom tornen finns en koppling till det gamla Alingsås, då var 10:e villa runt sekelskiftet uppfördes som en tornvilla. Platsen i sig är väl lämpad för en väl synlig signaturbyggnad i och med dess placering i anslutning till torget och med många människor som rör sig i närområdet. Torget utgör ett lokalt centrum med olika servicefunktioner för flera angränsande stadsdelar med olika karaktär. Den planerade byggnaden stärker även kopplingen mellan torget och Alingsåsparken, vilket är positivt för parken som mötesplats.

Den lekfulla arkitekturen ger en blinkning till Alingsåsparken där liknande dekorativa element återfinns. Den planerade bebyggelsen fångar även upp karaktärsdrag från trädgårdsstaden som exempelvis den låga skalan mot Hambogatan med en utformning som ger gaturummet en grön karaktär. Byggnaden avses uppföras på stensockel med mansardtak och med relativt hög detaljeringsgrad genom bland annat takkupor och verandor och den tar även upp motivet med utskjutande delar som återfinns på grannfastigheten Tangon 1.

8. Planbestämmelser

Förklaring av planbestämmelser

Allmänna platser

Inom bestämmelsen "GCVÄG" anläggs en gångväg som kommer kunna nyttjas både av de nya boende i planområdet och övriga så som t ex boenden längs Hambogatan.

Bestämmelsen "NATUR" innebär ett friväxande grönområde. Här tillkommer egenskapsbestämmelser om dagvattenhantering där "plantering" innebär växtbädd, "damm₁" innebär krossbädd och "damm₂" innebär torrdamm. Bestämmelsen "dike" innebär svackdike. Närmare förklaring av föreslagen dagvattenhantering finns under kapitel 5 Teknisk försörjning. Inom Naturområdet kommer även allmänna vatten- och avloppsledningar finnas.

Kvartersmark

Bokstaven "B" står för bostad. Inom ytan får även komplementbyggnader, parkeringsgarage i källarplan, samt markparkering finnas.

Utförandebestämmelsen "b₁" och "b₂" finns för att reglera föreslagen dagvattenutredning och reglerar andel genomsläpplig yta. Bestämmelsen "n₁" reglerar att växtbäddar ska tillkomma inom prickmark där markparkering planeras. Syftet är fördröjning och rening av dagvatten. Bestämmelsen "n₂" reglerar att markparkeringens avvattnings ska ske mot växtbäddar. Mot Hambogatan regleras att en trädrad ska uppföras genom bestämmelsen "n₄". Bestämmelsen säkerställer viss återplantering av träd inom området och gör att byggnaden får en grön inramning och bidrar till ett mer småskaligt och sammanhängande gaturum.

Utförandebestämmelsen "b₂" reglerar nivå på entréplan. Syftet är att säkra en god kontakt mellan ny bebyggelse och Hambogatan, samt att en effektiv avrinning kan skapas för att undvika översvämning från skyfall och fuktskador på bebyggelsen.

För att säkra viktiga delar av bebyggelsens utformning finns ett antal utformningsbestämmelser som betecknas med "f" i plankartan. Dessa styr bl.a. fasaden och takets uppförande, att vind ej får inredas och att gavlar ska förses med sadeltak.

Höjden på bebyggelsen regleras genom bestämmelse om nockhöjd "h₁". För de utskjutande byggnadsdelarna med gavlar mot Hambogatan och Kavllåsvägen sätts en lägre nockhöjd genom höjdbestämmelsen h₂. Syftet är att byggnaden ska gå ner i skala och upplevas lägre från dessa gator.

Mark där byggnader inte får uppföras är markerat med prickar. Parkeringsplatser får dock uppföras inom den prickade ytan som vetter mot Hambogatan.

Bestämmelsen "e₁" styr exploateringsgraden i kvadratmeter bruttoarea för bostadsändamål, vilket exkluderar vind och eventuellt parkeringsgarage. Även byggnadsarean regleras för att säkerställa byggnadernas utbredning på marken genom bestämmelserna "e₃" och "e₄". Mark där komplementbyggnader får uppföras är markerat med "+". Nockhöjden på komplementbyggnader begränsas till 4,2 meter genom bestämmelsen "h₂".

Ytorna inom kvartersmarken som är betecknad med bokstaven "u" ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. En gemensam uteplats kan anläggas ovanpå u-området i sydost, men ytan måste vara tillgänglig för ledningen vid behov, exempelvis vid grävningsarbete.

Viktiga frågor i efterkommande skeden

Större träd inom området för allmänplatsmark Natur ska om möjligt sparas, vilket behöver beaktas i projektering av dagvattenanläggningar. Nedtagning av övriga träd bör ske utanför häckningsperioden för fåglar.

9. Tidigare ställningstaganden

Vision 2040

Alingsås kommun har antagit Vision 2040 som en framtidsbild av vad Alingsås vill vara år 2040. Visionen lyder: "Alingsås är Västsveriges vackraste kulturstad i en levande bygd. Genom nytänkande, engagemang och tillgänglighet skapar vi livskvalitet för alla".

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:

- Vackra miljöer
- Livskvalitet
- Experimentlust
- Omställning
- Tillsammans

Budget för Alingsås kommun 2022-2024

Budgeten pekar ut färdriktningen för kommunens utveckling. Den innehåller resultat-, balans och kassaflödesbudget för de kommande tre åren och investeringsbudget för de kommande fem.

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:

- 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 utgör underlag till kommunens budget för kommande år och anger de politiska prioriteringar som ligger till grund för den kommunala planeringen och investeringar. Programmet ska ge underlag till de expansionsinvesteringar som planeras och peka ut särskilda utvecklingsprojekt men ersätter inte beslut för enskilda projekt. Huvudstrategin är att genom investeringar i goda infrastrukturlägen, möjliggöra tillväxt i form av fler bostäder och nya etableringsområden för företagande och näringsliv, i takt med att ekonomin och marknaden tillåter det. Utöver tillväxtområden pågår och startas också ett antal förtättningsprojekt i Alingsås stad.

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

- Södra och Norra Stadsskogen
- Mjörnstranden
- Verksamhetsområde Norr
- Sollebrunn
- Krangatans förlängning

Alingsås miljömål

Kommunen har också antagit "Alingsås miljömål 2011-2019". De är grupperade i de tre huvudområdena Rik natur, Friskt vatten och Det goda samhället. Inom det sistnämnda området är det främst följande nationella miljökvalitetsmål som är aktuella för detaljplanen: Begränsad klimatpåverkan, God bebyggd miljö och Frisk luft samt Säker strålmiljö. Ett övrigt övergripande mål är att de nationella miljömålen avseende luftföroreningar ska klaras i hela kommunen.

Naturvårdsprogram

Kommunfullmäktige har antagit Naturvårdsprogrammet den 26 februari 2020. Syftet med naturvårdsprogrammet är att ange mål och strategier för det kommunala naturvårdsarbetet. Naturvårdsprogrammet kopplar till kommunens översiktsplan genom att fördjupa viljeriktningen gällande natur och till kommunens naturvårdspolicy genom att konkretisera den angivna ambitionen. Naturvårdsprogrammet anger tre hänsynsnivåer utifrån områdets naturvärden. Dessa innebär att olika grad av hänsyn ska tas i samband med exploatering. Ju högre naturvärde ett område har desto större grad av hänsyn behöver tas.

Planområdet pekas inte ut i Naturvårdsprogrammet som ett område där någon hänsynsnivå behöver beaktas. Området är dock bevuxet med träd och annan vegetation idag vilket innebär att planområdet kan klassas som ett område som omfattas av begreppet "vardagslandskap" och som ändå kan ha viss betydelse för den gröna infrastrukturen och landskapsbilden. Se vidare bedömning under kapitel 7 och rubriken "Ekosystemtjänster".

Policy för funktionshinderfrågor

Alingsås har 2011 antagit en "Policy för funktionshinderfrågor i Alingsås kommun". Västra Göta-landsregionen har tagit fram detaljerade riktlinjer för tillgänglighet: "Tillgängliga och användbara miljöer" (se www.vgregion.se/riktlinjer-tillganglighet). Riktlinjerna har antagits av Alingsås kommunfullmäktige 2012 och gäller vid kommunalt byggande.

Alingsås ljusguide

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 kvartersmark och längs gång- och cykelstråk

används stolpar med ca 4 m höjd till armaturen, alternativt låga pollare eller vägghängd belysning. Samtliga armaturer inom kvarteret bör ha en enhetlig karaktär för att upplevelsemässigt hålla samman området. Ljuskällor ska ha god färgåtergivning och neutral färgtemperatur.

Riktlinjer för miljöanpassat byggande

”Riktlinjer för miljöanpassat byggande” har antagits av Alingsås kommunfullmäktige 2011. De övergripande målen är att begränsa vår klimatpåverkan och att byggnader inte ska påverka människors hälsa negativt.

10. Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen redovisar organisatoriska, avtalsmässiga, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska frågor och åtgärder som behöver vidtas för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan med planbestämmelser.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från det datum planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Huvudmannskapet innebär ansvar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats och allmänna anläggningar.

Ansvarsfördelning

Allmän plats och iordningställande av allmänna anläggningar

Alingsås kommun projekterar och utför samtliga åtgärder inom allmän platsmark. Till de allmänna anläggningar som ska byggas ut hör trottoar, dagvattendamm med krossbädd och torrdamm samt två diken. Likaså iordningställande av naturmark.

Ledningsflytt

Respektive ledningsägare ansvarar för allmänna underjordiska ledningar inom u-områden på kvartersmark. Exploatören ansvarar för att kontakta de ledningsägare som berörs av exploateringen i god tid innan byggnation påbörjas.

Kvartersmark

Exploatören projekterar och utför samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Avtal

Kvartersmarken inom området har markanvisats till exploatören. Markanvisningsavtalet innebär att exploatören har ensamrätt att förhandla om marken. Planens genomförande regleras i ett marköverlåtelseavtal mellan Alingsås kommun och exploatören. Avtalet avser marköverlåtelsen av fastighet del av Alingsås Stadsskogen 2:151.

När detaljplanen vunnit laga kraft överläts fastigheten till exploatören genom ett marköverlåtelseavtal. Marköverlåtelseavtalet reglerar överlåtelse av fastigheten samt att kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar och de kostnader som uppstår i samband med utbyggnaden. Inom kvartersmark finns

bestämmelser om att träd ska uppföras. Detta säkerställs genom vitesklausuler i avtalet. Kommunen bekostar och bygger ut allmänna VA-anläggningar och avtalet reglerar att exploatören erlägger anslutningsavgift i samband med anslutning till det kommunala VA-nätet. Avtalet reglerar också att kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning och står för avstyckningskostnaden.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägande

Alingsås kommun är lagfaren ägare till fastigheten Alingsås Stadsskogen 2:151.

Marköverlåtelse

Del av fastigheten Alingsås Stadsskogen 2:151 avstyckas och överläts till exploatören för byggnation av ett flerbostadshus. Resterande markområde som i detaljplan är utlagd som allmän plats kvarstår i kommunal ägo.

Fastighetsbildning

Kvartersmarken avsedd för bostadsändamål kommer att avstyckas och bilda en ny fastighet. Alingsås kommun ansöker om avstyckning av kvartersmark.

Ledningsrätt och servitut

Kommunen ansöker om ledningsrätt på kvartersmark för VA-ledningar och el-ledningar som läggs inom kvartersmark med beteckningen (u) på plankartan. Ledningar inom u-område inom kvartersmark tryggas med ledningsrätt.

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för de åtgärder som krävs för att planen ska kunna genomföras.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Exploatören bekostar planläggningen utifrån gällande planavtal. Planavgift kommer inte att tas ut i samband med beslut om bygglov.

Kommunen bekostar projektering och utbyggnad av anläggningar som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inom planområdet, d v s trottoar samt iordningställande av naturmark. Kostnaderna för anläggningarna täcks av intäkterna från markförsäljningen inom planområdet.

Anläggningar på kvartersmark

Exploatören ansvarar för att bekosta samtliga anläggningar avsedda för bostadsändamål inom kvartersmark.

Intäkter

Kommunen erhåller en intäkt i samband med försäljning av kvartersmark inom planområdet.

Innan överlåtelsen genomförs ska marknadsvärdet fastställas med stöd av minst en oberoende värdering.

VA-ledningar

Kommunen bekostar projektering och utbyggnad av allmänna VA- ledningar fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Kostnaderna täcks av anslutningsavgifter enligt vid tidpunkten gällande taxa.

Kommunen bekostar projektering och utbyggnad av allmänna VA-anläggningar inom planområdet, d.v.s. dagvattendam med krossbädd och torrdamm samt två diken för uppsamling av dagvatten. Kostnaderna för detta finansieras av intäkter från VA-taxan.

Kommunen ansvarar för att flytta befintliga VA-ledningar till u-område. Området upplåtes utan ersättning.

Kommunen ansvarar för att ansöka om ledningsrätt.

Fjärrvärme, el, fiber

Alingsås energi ansvarar för utbyggnad av anläggningar för fjärrvärme, el-ledningar samt fiberanslutningar.

Alingsås Energi bekostar flytt av erforderliga ledningar som föranledes av planen.

Alingsås Energi erhåller intäkter i form av anslutningsavgifter från framtida fastighetsägare inom planområdet

Fastighetsbildning

Alingsås kommun ansvarar för de kostnader som uppstår i samband med fastighetsbildning samt andra fastighetsrättsliga åtgärder som berör kommunens anläggningar.

Övriga ledningsägare står för sina egna kostnader som uppstår vid upplåtelse av rättigheter.

Tekniska frågor

Kommunen projekterar och upphandlar utbyggnad av allmänna anläggningar inom allmän plats i planen.

Utredningar

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- Geoteknisk utredning (Sweco, 2021-11-19).
- Solstudie (Archline AB, 2023-01-03)
- Bullerutredning (Sweco, 2022-01-25 samt 2022-06-29)
- Dagvattenutredning (Geoveta, 2022-02-10)
- Naturvärdesinventering (WSP 2022-09-26)
- Fågelinventering (WSP 2022-09-26)

De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartermarken (husgrundläggning, uppfyllnader m.m.) erfordras ytterligare undersökningar.

Befintliga El-, teleledningar m.m.

Alingsås Energi Nät, Telia 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 exploitörer (vid ändringar av allmän plats kan detta vara reglerat i avtal mellan kommunen och respektive ledningshavare).

Massbalans

Massbalans ska eftersträvas för planområdet. Exploatör och entreprenör ansvarar för omhändertagande samt att bygglov söks för tillfällig lagring av massor för omfördelning inom området.

11. Administrativa frågor

Plan- och bygglagen (PBL)

Planarbetet sker i enlighet med PBL (2010:900) och följer Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan.

Handläggning

Prövningen sker med utökat förfarande eftersom förslaget inte bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan. Skillnaden mot standardförfarandet är att en kungörelse görs innan planarbetet inleds med ett samråd och att en samrådsredogörelse upprättas efter samrådet där samtliga skriftliga synpunkter redovisas.

Efter ett granskningskede upprättas sedan ett granskningsutlåtande och därefter antas planen av kommunfullmäktige.

Medverkande

Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en plangrupp med representanter från samhällsbyggnadsförvaltningen, kommunledningskontoret och miljöskyddskontoret.

Förslaget till genomförande har tagits fram av exploateringsenheten.

Förslag till nya byggnader samt illustrationer har tagits fram av Axeby bostad AB och Vsb arkitekter AB.

Planavgift

Ett planavtal är upprättat om fördelning av kostnader för planarbetet och planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

Planenheten

Ludvig Königsson
Planarkitekt

Åsa Jönsson
Planchef