

Planbeskrivning



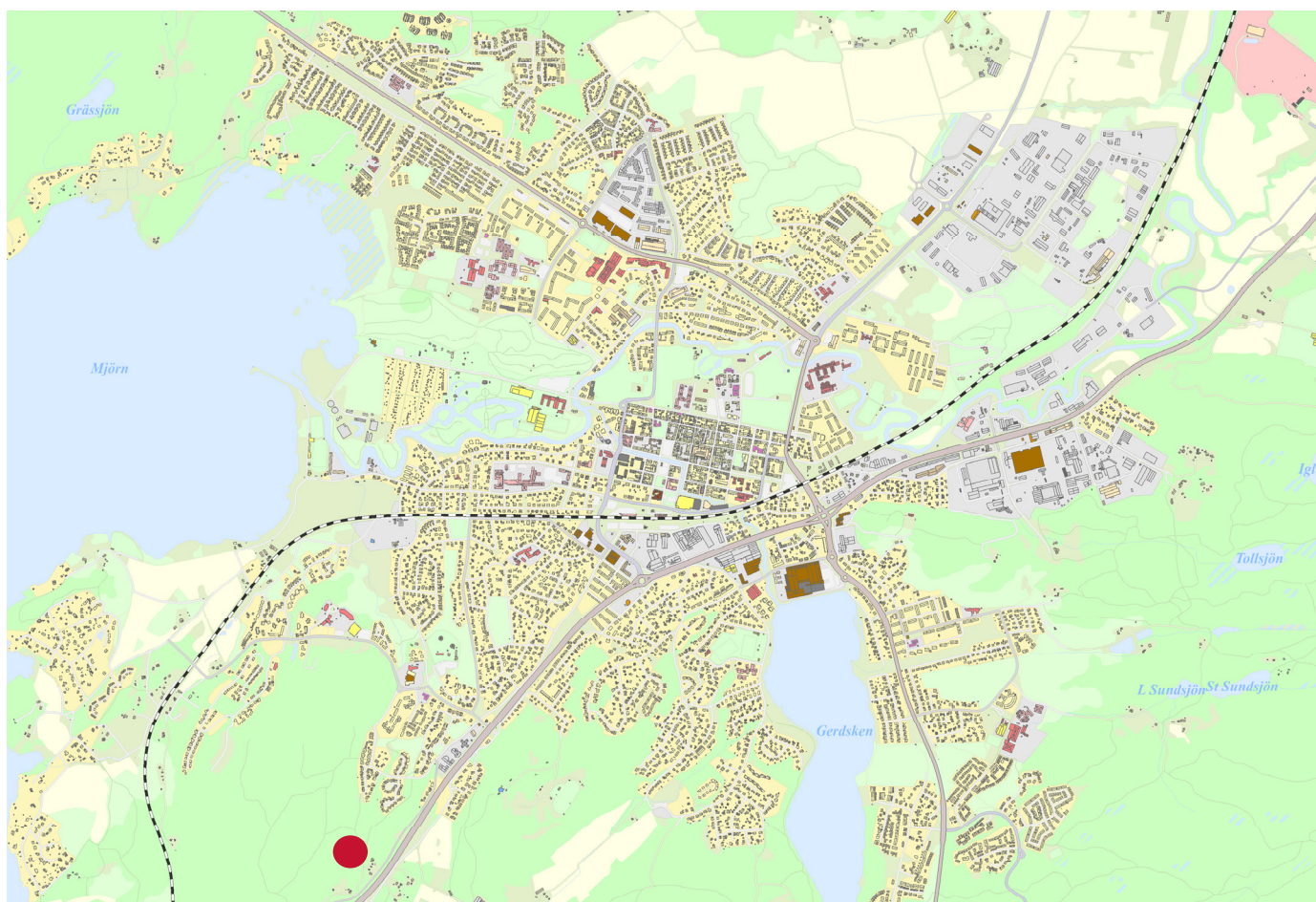
Granskningshandling

Utökat förfarande, dnr 2021.632 KS
Upprättad 2023-07-06

Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid
Bryngeskogsvägen
(Stadsskogen 2:122 m.fl.)

Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av bostäder inom ett område som idag i huvudsak utgörs av kuperad skogsmark inom Stadsskogen 2:121, 2:122 och 2:123. Den del som avses exploateras är påverkad av en kraftledning och har även i övrigt avverkats. Förslaget medger upp mot 200 bostäder fördelade på flerbostadshus i fyra till fem våningar samt radhus. Planförslaget är i linje med Översiktsplanen och Tillväxtprogrammet för Alingsås kommun.



Innehåll

Sammanfattning	2	6. Risker och störningar på platsen	20
Planprocessen	3	7. Konsekvenser	23
1. Inledning	4	8. Planbestämmelser	28
2. Bebyggelse	7	9. Tidigare ställningstaganden	28
3. Gator och trafik	11	10. Administrativa frågor	30
4. Mark och vatten	13	11. Genomförande	31
5. Teknisk försörjning	18		

Planprocessen

Planprocessen regleras av Plan- och bygglagen och består av flera olika skeden. Denna detaljplan tas fram med 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. Granskningstiden behöver anpassas efter förutsättningarna i det enskilda ärendet, men ska pågå under minst tre veckor vid ett utökat förfarande. Om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska granskningstiden dock vara minst 30 dagar. 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

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av bostäder inom ett område som idag i huvudsak utgörs av kuperad skogsmark inom Stadsskogen 2:121, 2:122 och 2:123.

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

Uppdrag

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-04-24 att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för bostäder inom Stadsskogen 2:122 och 2:123 med utökat förfarande under förutsättning att planavtal tecknas.

Samhällsbyggnadsnämnden vill i sitt inriktningsbeslut särskilt poängtera följande:

- Hänsyn måste tas till utrymme för en eventuell ny trafikplats vid E20 i samband med Södra Stadsskogsgatan och Södra Länkens utbyggnad. I anslutning till detta behöver även eventuellt trafikbuller utredas.
- De högre byggnadernas påverkan på omgivningen behöver studeras och utvärderas i fortsatt arbete i enlighet med kommunens höga huspolicy. Detta kan komma att påverka det antal bostäder som i slutändan blir aktuella i området.

Efter detta beslut har arbetet med programarbetet för Södra Stadsskogen inklusive Södra Stadsskogsgatan avslutats.

Gällande detaljplan

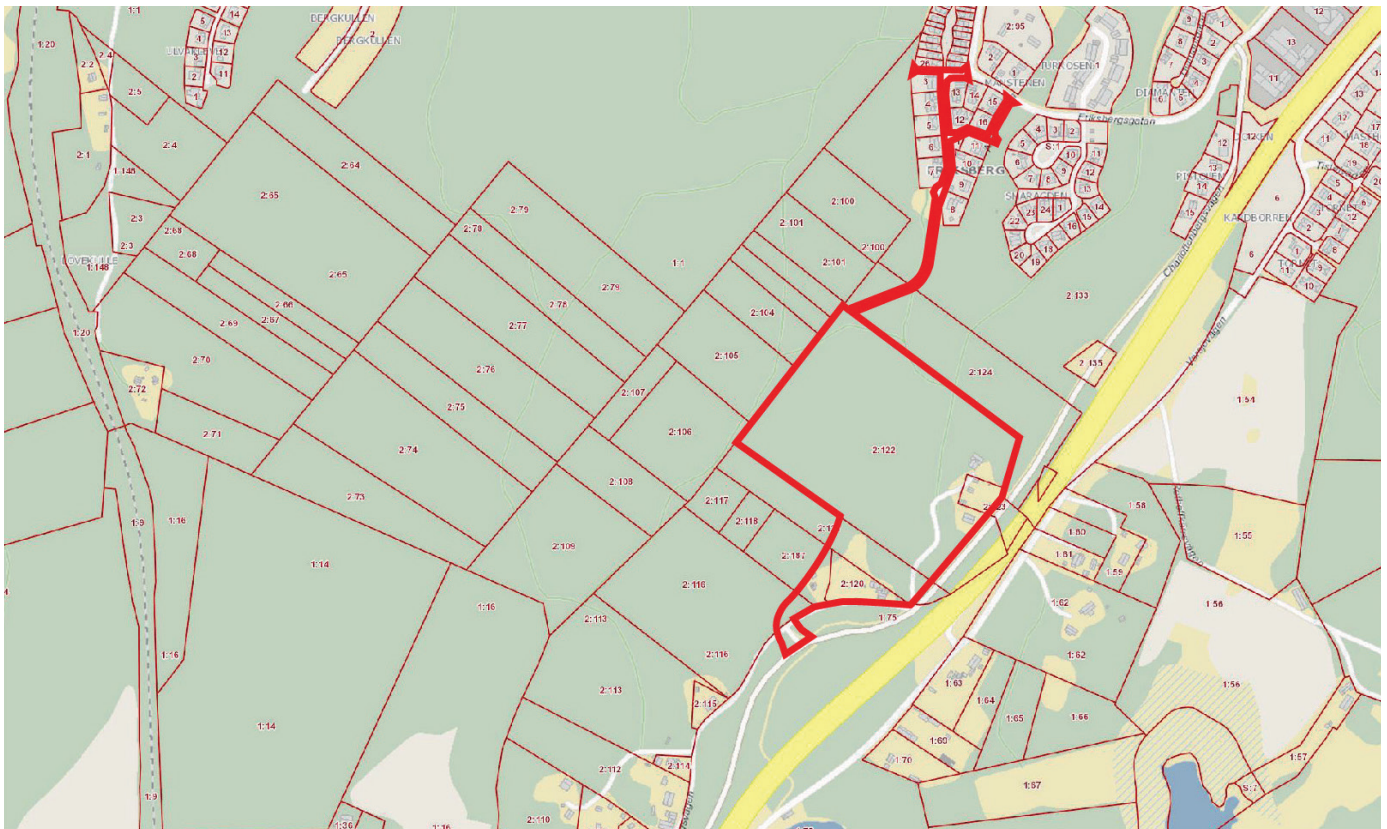
Området är inte planlagt sedan tidigare.

Planområde

Området ligger direkt väster om Väg 1750 och E20 cirka två kilometer söder om Alingsås centrum. En del av Bryngeskogsvägen ingår i västra delen av planområdet. Planområdets storlek är cirka 7 hektar. Huvuddelen av marken i området ägs av Stadsskogsparken Fastighets AB. Detaljplanen omfattar också en väganslutning (samt intilliggande dagvattenanläggningar) till Bryngeskogsvägen. Där ingår även delar av fastigheterna Stadsskogen 2:121, 2:116 samt Tuvebo 1:75. För gångvägen norrut ingår även fastigheterna Stadsskogen 2:124 och Stadsskogen 2:133 samt Topasen s:1 och Topasen ga:1.

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Översiktsplanen antogs av Kommunfullmäktige den 31 oktober 2018 och anger Planerad utbyggnad inom aktuellt område. Översiktsplanen anger Trafikstruktur söder om planområdet. Södra länken är en framtida trafikled som ska förbinda E20 med nuvarande väg 180 (eller i framtiden väg 42) i stadens södra delar. Länken kan få en funktion både som regional led och som ingående i det lokala gatunätet när stadsdelen Rothoffskärr byggs ut. Möjliga sträckningar av Södra Stadsskogsgatan, från Stadsskogen till E20 och Södra länken, från E20 till Väg 180 har undersökts och finns med som vägreservat i planen.



Översiktskarta med ungefärlig planområdesgräns

Ett område som redovisas som Kraftledning finns inom planområdet. Hänsyn ska tas till magnetfältsnivå vid bostäder eller där människor vistas stadigvarande vid prövning av bygglov och förhandsbesked eller då detaljplan upprättas.

2. Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Bostäder

Fastigheten Stadsskogen 2:122 och 2:123 är idag bebyggd med ett enbostadshus. Närmast angränsande bebyggelse i området utgörs av villabebyggelse utmed Topasgatan och Smaragdsgatan i Eriksberg nordost om planområdet.



Bild från Charlottenbergsvägen. Befintlig bebyggelse på Stadsskogen 2:120 skymtas till höger i bild.



Befintlig bebyggelse på Stadsskogen 2:122 och 2:123.

Kulturhistoriskt 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 kulturhistorisk miljö. Ingen av fastigheterna inom planområdet finns heller med på listan för övriga fastigheter med kulturhistoriskt värde som inte inventerats.

Riksintresse kulturmiljö

Detaljplanen berörs inte av riksintresse för kulturmiljövården.

Befintlig service

Närmaste förskola ligger i Stadsskogen cirka en kilometer nordväst om planområdet. Planområdet ingår i upptagningsområde Stadsskogen för förskola och årskurs 1-6. Stadsskogenskolan ligger cirka en kilometer norr om planområdet. För årskurs 7-9 ingår området i upptagningsområde Nohagaskolan, som finns cirka 2,3 kilometer nordost om planområdet. I samband med fortsatt utbyggnad av Södra Stadsskogen planeras ytterligare skolor och förskolor att etableras. Planområdet tillhör hemtjänstområde Centrum, med äldreboende Brunnen och Brunngården samt trygghetsboende Afzelii cirka 2,6 kilometer nordost om planområdet i centrala Alingsås.

Livsmedelsbutik finns inom Kv. Kristallen cirka 750 meter norrut och bränslestation finns utmed E20 cirka 800 meter nordost om berört område. Centrala Alingsås med dess serviceutbud finns cirka 2,2 kilometer nordost om planområdet.

Nya bostäder

Avsikten med planförslaget är att medge upp till 200 bostäder fördelade på flerbostadshus i fyra till fem våningar samt radhus. Antalet lägenheter regleras inte i planen, däremot regleras största tillåtna bruttoarea, byggnadsarea, antal våningsantal samt totalhöjd.

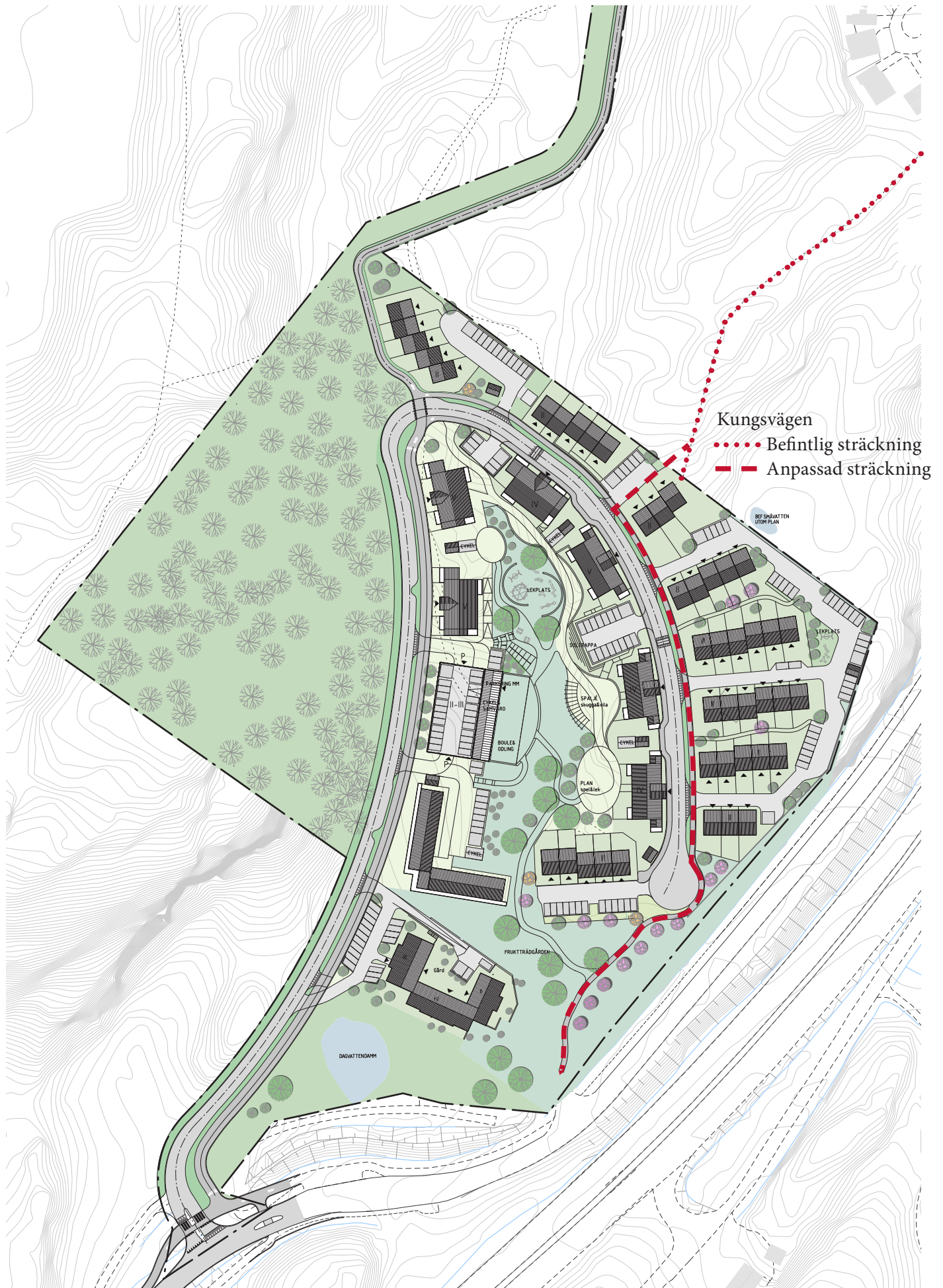
Området har både radhus samt mindre och större flerbostadshus. Variationen i hustyper och bostadsutbud ska ge plats för olika människor med olika behov och önskemål, i olika skeden i livet. Upplåtelseform kan inte regleras i detaljplanen vilket innebär att olika former av ägande-, bostads- eller hyresrätt kan bli aktuellt. Byte av upplåtelseform kan också komma att ske senare. Fastighetsägarens avsikt är dock för närvarande att upplåtelseformen ska vara bostadsrätter.



Tvärsektion genom området söderifrån.



Tvärsektion genom området ifrån väster.



Planillustration över föreslagen bebyggelse

Gestaltning

Runt den stora gemensamma gården mellan lokalgatan och huvudgatan medges flerbostadshus mellan fyra och fem våningar. Det avses också byggas ett kombinerat parkeringsdäck med stöd- och servicefunktioner för området. I början på huvudgatan, i sydväst, medges ett flerbostadshus i fem våningar med en loftgångslösning som ger kvarteret stöd och skyddar området och gården från buller. Vid lokalgatans avslut, intill radhusen, går skalan på flerbostadshusen ned och 4-våningshus möter de lägre radhusen.

På områdets högre delar i öster samt i slutet av lokalgatan byggs ett större område med radhus i två våningar. I de två områdena med radhus medges maximalt 3 200 kvadratmeter byggnadsarea vilket normalt betyder 40-50 bostäder i radhusform. Här skärmas också området av med en bullerskärm mot E20.

Utöver planbestämmelserna som reglerar bebyggelsens volym och höjd samt att bebyggelsen ska utformas med sadeltak samt träfasad vidareutvecklas och redovisas ambitionen i utformningen av bebyggelsen i huvudsak i kvalitetsprogrammet.

Årstidernas färger är utgångspunkten för färgsättningen. Från närliggande natur; löv- och barrskogens vår-, sommar- och höstskrud hämtas färger och toner. Harmoniserande ytbehandlingar och färger ska hålla samman området.

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. Riktlinjerna ska vara vägledande vid detaljplanering och bygglovgivning för byggande på privat mark.

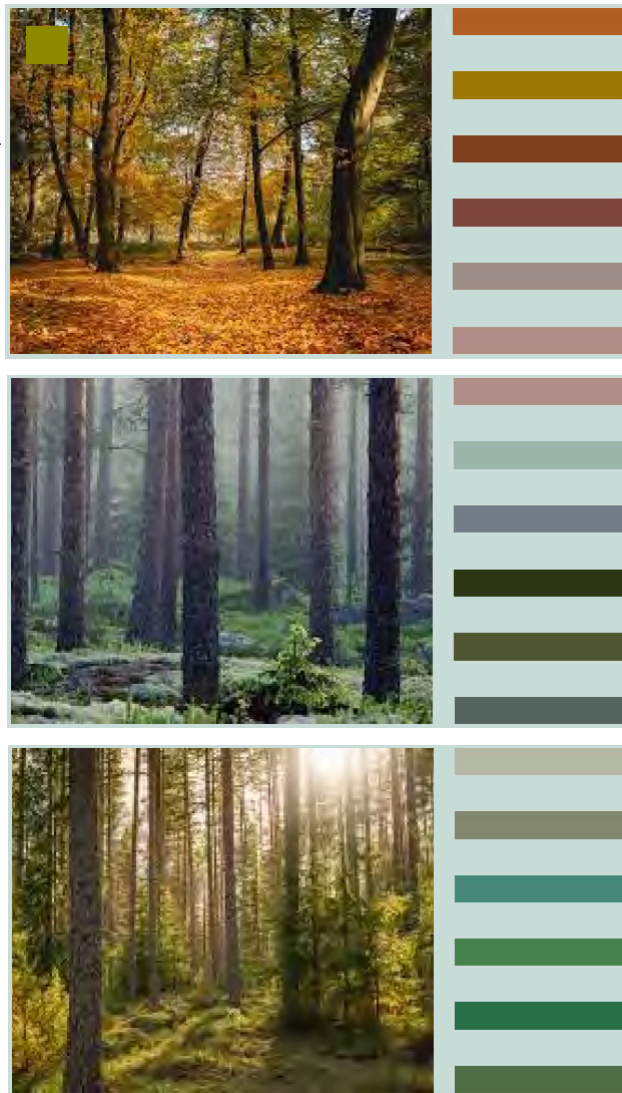
Terränganpassning

Området utgörs idag av kuperad skogsmark, som i den del som avses exploateras avverkats. I väst sluttar marken brant ner mot det planerade bostadsområdet. Den planerade huvudgatan går huvudsakligen genom områdets lågområde men för att inte delar av gatorna ska bli för branta behöver uppfyllnader göras.

Bebyggelsen ska anpassas till terrängen och de omkringliggande skogsbeklädda sluttningarna så långt det är möjligt och nivåförändringar tas upp genom olika höga socklar, suterrängvåningar, grundläggning på plintar och dylikt. Uteplatser kan finnas på balkonger och trädäck. Vid p-platser tas större nivåskillnader upp med stödmurar. Vid nedgrävning av p-däck kan undantag behöva göras med slänter för att inte garageväggarna ska bli för dominerande.

Komplementbyggnader

När det gäller en- och tvåbostadshus finns ett antal åtgärder som är bygglovsbefriade (bland annat att bygga komplementbostadshus eller komplementbyggnad. I vissa fall kan dessa uppföras på mark som enligt planbestämmelse inte får bebyggas (prickmark).



Med en kulörskala som hämtas från dova naturfärger från skogens skiftningar under årstiderna hålls området samman samtidigt som en rikedom i variation är möjlig.

Tillgänglighet

För nybyggnad av bostäder föreskriver gällande lag att alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan ska ha tillgång till hiss. Lokaler ska alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer med mera utan problem. Föreskrifter finns i Boverkets Byggregler, BBR. Tillgänglighet till en- och tvåbostadshus kan undantas med hänsyn till besvärliga terrängförhållanden på tomten. Ramp med maximal lutning 1:12 ska dock kunna anordnas till entré. Önskvärt är att ramper har maximal lutning 1:20.

På grund av befintlig terräng kommer avsteg från god standard vad gäller långsgående lutningar på gång- och cykelbanor behöva göras. Detta kommer att studeras mer i projektering.

Ljussättning

Enligt 8 kap 3 § plan- och bygglagen ställs krav på ljusanordningar likaväl som på byggnader. Kommunens antagna riktlinjer tillämpas vid bygglovsprövning. Exploatörens ambitioner för ljussättning i aktuellt detaljplaneområde beskrivs i kvalitetsprogrammet.

Lek och rekreation/Friytor

I ett stort centralt rum mellan flerfamiljshusen får endast komplementbyggnader uppföras. Det är en grön gård belägen i kuperad terräng vilket ger förutsättningar för många olika platsbildningar och rum. Här säkerställs vägar genom området för de boende och en variation av platser för odling, lek och vila kan skapas. Gården blir en samlingsplats och kan nyttjas under årets alla årstider.

I radhusområdet finns det plats för en gemensam uteplats och lekplats. Söderut möter området omgivningen och utblicken mot söder med en mer öppen och gles skogsbacke.

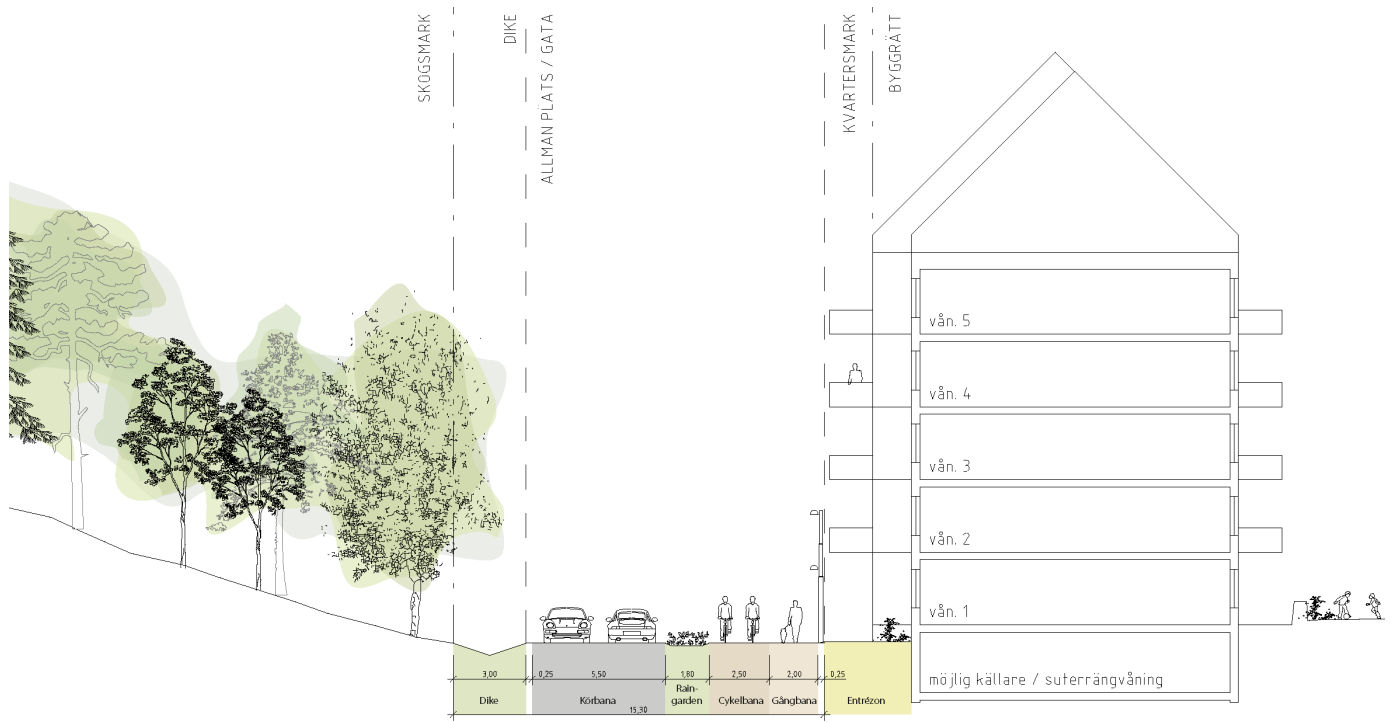
För att kompensera för planförslagets ingrepp i naturmiljön genomförs ett antal skyddsåtgärder och anpassningar på både kvartersmark och allmän plats.

Längst med huvudgatan mot Ulvakleven förstärks skogsbrynet och blommande och bärande buskar, som exempelvis hassel, slånbar och hartsros planteras. Buskarna luckrar upp gränsen mot naturområdet och bären kan bli föda till fåglar och mindre däggdjur, så som möss och ekorre men även bin och humlor.

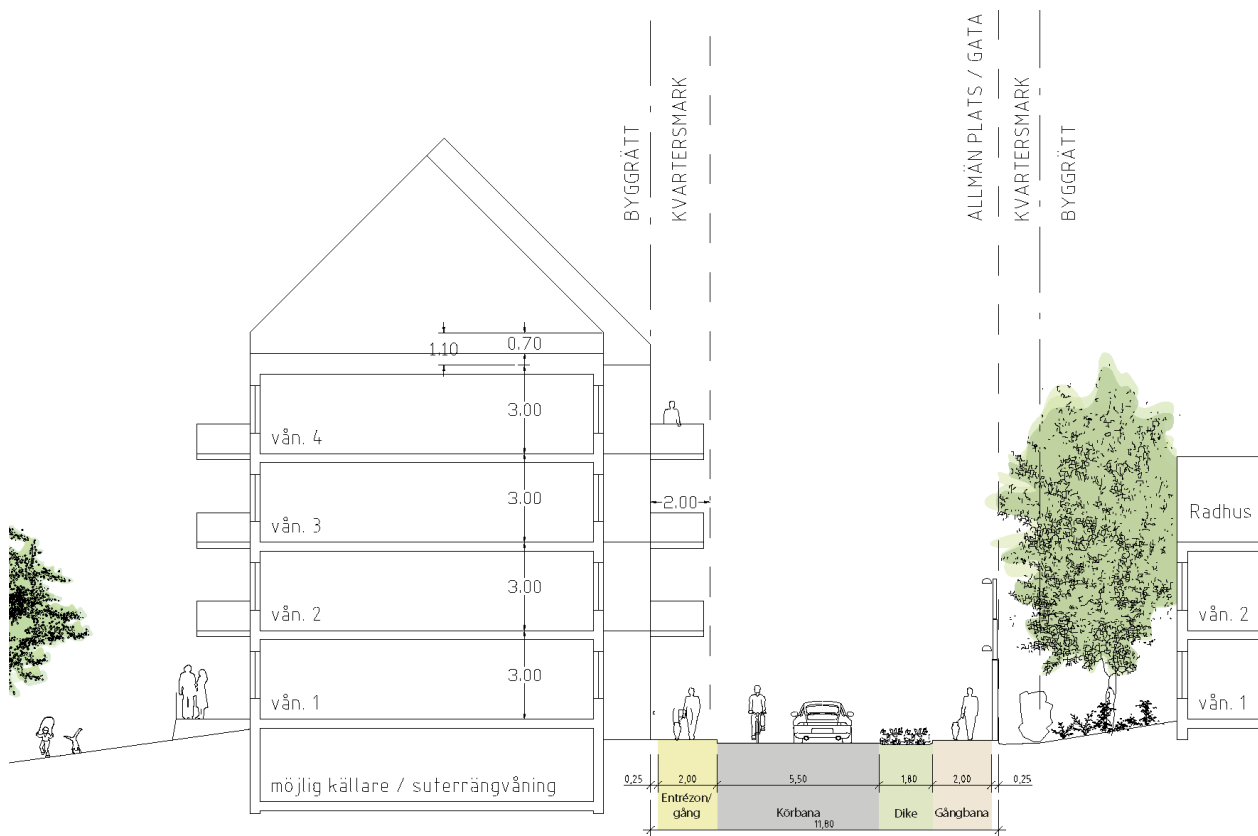
Direkt nordost om planområdet finns ett befintligt småvatten vilket utgör livsmiljö för grodor och salamandrar. Genom att placera ut död ved på olika platser i området utökas groddjurens livsmiljö. Veden kan



Visualisering som visar hur exploateringen kan upplevas från Topasgatans vändplan.



Huvudgatans sektion



Lokalgatans sektion

även ha en positiv inverkan på fladdermösshabitat. Alternativt kan en eller två övervintringsgropar grävas som fylls med sten i olika storlekar för att gynna vanlig groda och mindre vattensalamander. De placeras solbelyst gärna i kanten av skogen. Man kan även placera ut stenhögar i samma lägen då även de gynnar insekter. Stenhögar i grunda gropar nära vatten kan även nyttjas av grod- och kräldjur.

Söder om planområdet anläggs en ny dagvattendamm. Denna bidrar, utöver att i likhet med den befintliga dammen vara livsmiljö för djur, insekter och växter och groddjur, även med fördröjning och infiltrering av vatten.

3. Gator och trafik

För att ta fram sträckning och utformning av gatorna inom detaljplanen, samt utreda detaljplanens påverkan på trafiksystemet har en trafikutredning tagits fram.

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 och mot E20 kommer Charlottenbergsvägen att belastas med ökad trafik. Planen innebär drygt 1000 fler fordon (ÅDT) för prognosåret 2040 på Charlottenbergsvägen jämfört med dagsläget.

Planens påverkan på befintlig korsning E20-Hedvigsbergsvägen har utretts inom ramen för detaljplan etapp 4 i Stadsskogen. I denna utredning ligger denna detaljplan för Bryngeskogsvägen med som det sista scenariot (scenario 5) och bygger på att både etapp 4 och etapp 5 i Stadsskogen är utbyggda. Trafikalstringen är dessutom baserad på tidigt antagande om 250 bostäder istället för de 180 som detaljplanen för Bryngeskogsvägen numera innebär. Kapacitetsutredningen visar på att belastningsgraden, med dessa något för höga antaganden, marginellt överstiger önskad nivå (0,8) för prognosår 2040. Vidare visar utredningen på att kölängderna i ett par tillfarter kan bli längre än vad magasinerna i dagsläget tillåter, dock skulle denna problematik enligt programmet som analysen utförts i redan finnas i nuläget – vilket inte är känt. Därmed dras slutsatsen att programmet troligen förenklar verkligheten och överskattar kölängderna.

Angöring och utfarter

Planen förutsätter att nya gator byggs ut. En huvudgata från väg 1750/ Charlottenbergsvägen samt en lokalgata med vändplan utgör tillfartsvägar för planerad bebyggelse. Infart till bostäder och parkeringsgarage kommer att ske från dessa gator.

Nya gator

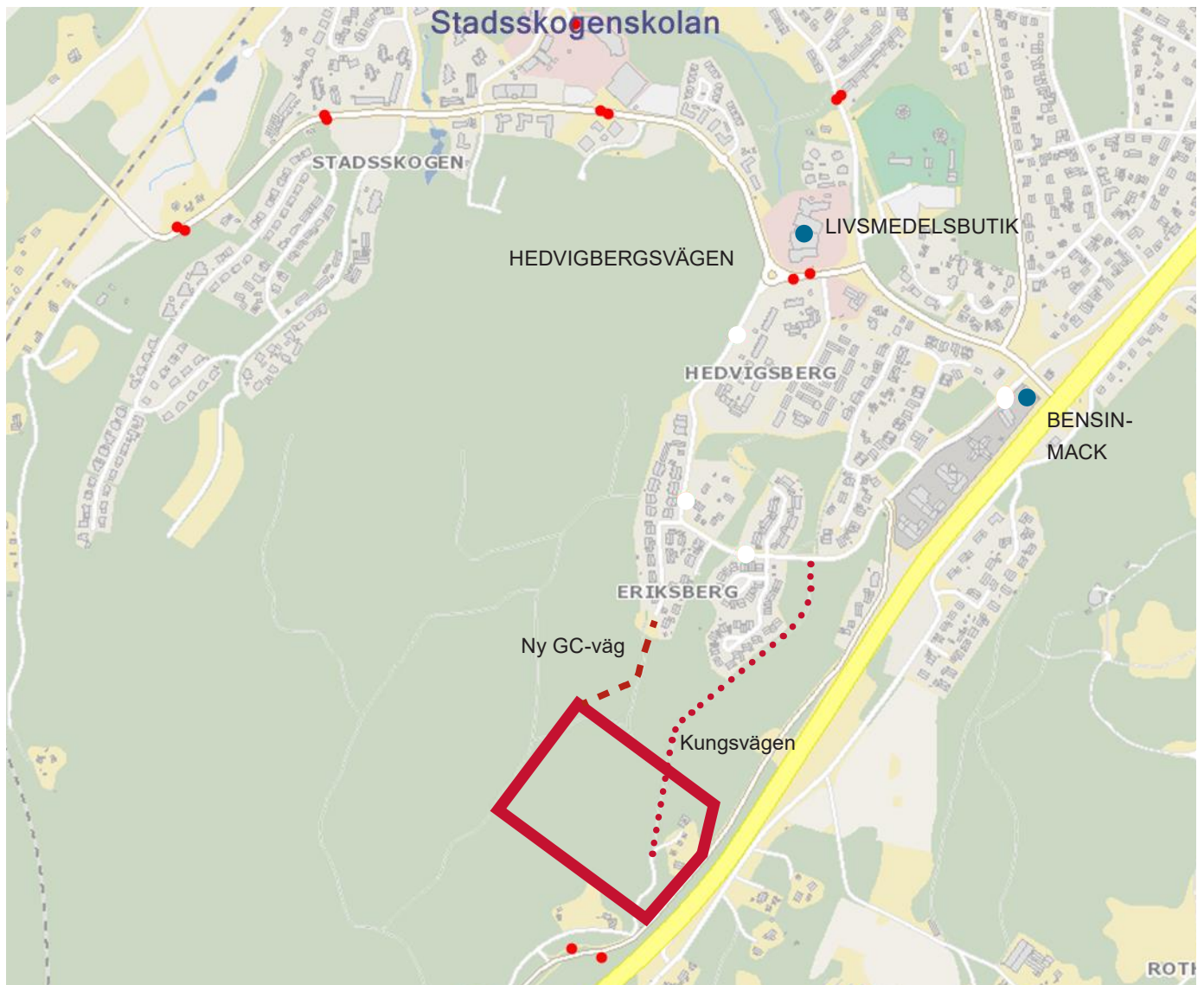
Stadsgator

I området finns tre olika typer av gator: huvudgatan, lokalgatan och kvartersgator. Alla gator ska ha god tillgänglighet och en trygg karaktär dygnet runt. Inga gator ska utformas som rena genomfartsgator, utan planeras för att uppmåna till låg hastighet.

Huvudgatan i väster som också ansluter till Charlottenbergsvägen söderut har en sektion där körbanan är separerad från en gång- och cykelbana med en zon för omhändertagandet av dagvatten. Här finns även plats för både belysning och angöringsplatser i anslutning till bostadshusens entréer. Flerbostadshusens huvudentréer är vända direkt mot gatan.

Även lokalgatans körfält är separerad från en gångbana med en smalare grön zon för omhändertagande av dagvatten och belysning. Längs lokalgatans västra sida finns möjlighet för angöringsparkering och gångtrafik på kvartersmark.

Inne på kvartersmarken utformas gatorna som gårdsgator vilket innebär trafik på de gåendes villkor.



Busshållplatser och service i närheten till planområdet.

Gaturum

Avsikten är att byggnaderna ska placeras utmed gatorna så att gaturum bildas. Gatan är den offentliga zonen och gångstråken ligger längs gatan. Alla entréer till husen kan nås och är synliga från gatan. Gångstråken blir trygga även när det är mörkt eftersom bilar och människor rör sig längs gatan och den blir upplyst av gatlampor och ljus från entréer. Förträdgårdar mellan gata och huvudbyggnader kan bilda en halvoffentlig zon.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns idag utmed västra sidan av väg 1750/Charlottenbergsvägen. Gång- och cykelväg ska anläggas på östra sidan av planerad huvudgata genom planområdet. Längs lokalgatan i den östra delen av planområdet samsas cyklister och bilister i körbanan.

En gång- och cykelkoppling norrut mot Eriksberg via Topasgatan planeras. I samband med detta blir Topasgatan och Ametistgatan allmän plats GATA vilket betyder att Alingsås kommun kommer att ta över förvaltningen av gatorna.

Genom området löper en stig som används frekvent och som troligtvis är en mycket gammal färdväg med anor från så långt tillbaks som till järnåldern, "Kungsvägen". Den är relativt tillgänglig och har trampats upp i gynnsam terräng. "Kungsvägen" får en delvis ny dragning genom området och anslutningar västerut och österut säkerställs.

Kollektivtrafik

Alingsås station med buss och tågförbindelse till Göteborg, Stockholm och andra kommuner ligger cirka 2 kilometer nordost om planområdet.

Utmed väg 1750 går för närvarande en busslinje mellan Norsesund och Alingsås. Närmaste busshållplats är Lövås cirka 100 meter sydväst om planområdet. Den närmaste hållplatsen för att nå stadsbusstrafiken är Hedvigsbergsvägen.

Parkering för bilar och cyklar

Behovet av nya parkeringsplatser regleras av Alingsås kommuns parkeringsnorm antagen 2016 av KF. Parke-ringstalen 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.

Aktuellt område ligger utanför stadskärnan inom zon 3 enligt p-normen och planeras bebyggas med i huvudsak flerbostadshus. Grundtalet för bilparkering är 10 platser per 1000 m² bruttoarea, vilket motsvarar 1,0 platser per lägenhet, inklusive besöks- och handikapparkering. Antalet får reduceras med 10 % om mobilitets-åtgärder genomförs, exklusive besöksparkering som motsvarar 1 plats/1000 m² bruttoarea BTA och exklusive parkering för bilarna inom bilpool.

Mobilitetsåtgärder är ett sätt att främja hållbara transporter och det är ett komplement till den traditionella trafikplaneringen. Grundläggande för detta är användningen av mjuka åtgärder såsom information och kommunikation samt organisation av tjänster. Tänkbara åtgärder kan till exempel vara att sätta upp en skärm med realtidsinformation om kollektivtrafikens resetider i anslutning till bostadsområde, att införa lånecykelsystem med bland annat elcyklar och lådcyklar, samt att ordna gemensamma lösningar för leveransmottagningar såsom leveransskåp i fastigheten, samt att erbjuda kollektivtrafikkort kopplat till hyresavtal.

Som förutsättning för reduktion gäller att fastighetsägaren redovisar en reservplan för hur parkeringsfrågan ska lösas för den mängd parkering som man fått reduktion för om åtgärderna inte skulle vara bestående.

Under förutsättning att planområdet bebyggs med 200 lägenheter resulterar detta i en behov av 200 p-platser för bostäderna. Parkeringsplatserna ska rymmas inom respektive kvarter. Ytparkeringar och ett parkeringsdäck planeras inom området.

Alingsås kommun arbetar aktivt med att utveckla cykeltrafiken. För att göra cykelåkande attraktivt behöver cykelparkeringar finnas. Tillräckligt med cykelparkering ska redovisas vid bygglov och kommunen anger, i parkeringsnorm från 2016, som riktlinje ett behov av två cykelparkeringar per bostad. Platserna ska vara bekvämt belägna nära entréer, tillräckligt stora samt säkra.

Skolvägar (årskurs 1-6)

Elever i årskurs 1-6 hemmahörande i planområdet hör till Stadsskogenskolans upptagningsområde. Avståndet till skolan är cirka en kilometer och för att ta sig till skolan kommer eleverna behöva ta sig via den planerade gång- och cykelvägen till Topasgatan och vidare till skolan.

Brandinsatser

Stegutrymning regleras utifrån Boverkets byggregler (BBR) 5:323 och kommunens handlingsprogram utifrån Lag (2003:778) om skydd mot olyckor. Regler om uppställningsplats finns i avsnitt 5:721.

Tillräckligt snabb insatstid för räddningstjänsten är normalt högst 10 minuter. För friliggande flerbostadshus i verksamhetsklass 3 med högst tre våningsplan kan tillräckligt snabb insatstid vara högst 20 minuter.

Räddningstjänsten är inne i en process att flytta brandstationen i Alingsås några kilometer längre norr ut mot Bälinge. Insatstider för planerade byggnationer sker därför utifrån kommande placering. Körtiden från kommande brandstation till tänkt område på Bryngeskogsvägen är enligt kartstöden 10 minuter. Den totala

insatstiden blir då ca 13-15 minuter. Slutsatsen från detta är att räddningstjänsten inte kan vara behjälplig vid stegutrymning på grund av för långa insatstider för tänkt bebyggelse. Detta innebär att utrymningssäkerheten får lösas på annat byggnadstekniskt vis. Ett alternativ är att byggnaderna utförs med trapphus enligt Tr2 utförande.

Riksintresse kommunikationer

Planområdet är beläget nära E20 som är av riksintresse för kommunikationer.

4. Mark och vatten

Natur och vegetation

Området utgörs idag av kuperad skogsmark med berg i dagen och vissa låglänta sankområden. I väst sluttar marken brant ner mot det planerade bostadsområdet. Den planerade huvudgatan går huvudsakligen genom områdets lågområde, i dagsläget rinner där en bäck.

De delar av planområdet som planerats för bebyggelse och vägar har efter samrådet avverkats. Avverkning skedde med godkännande från Skogsstyrelsen enligt gällande regelverk. Bedömningen är att avverkningen inte har inneburit någon förlust av helt unika naturvärden men förutsättningarna är förändrade och de delar som rör naturvärden och arter inom planområdet i gjord naturinventering och artinventering samt miljökonsekvensbeskrivning inför samråd är delvis inaktuella. Ulvaklevens brant är fortfarande trädbevuxen.

Påverkan och behov av skyddsåtgärder och kompensationsåtgärder har värderats i ”PM Påverkan och skyddsåtgärder” och miljökonsekvensbeskrivningen har reviderats för att stämma med rådande förutsättningar.

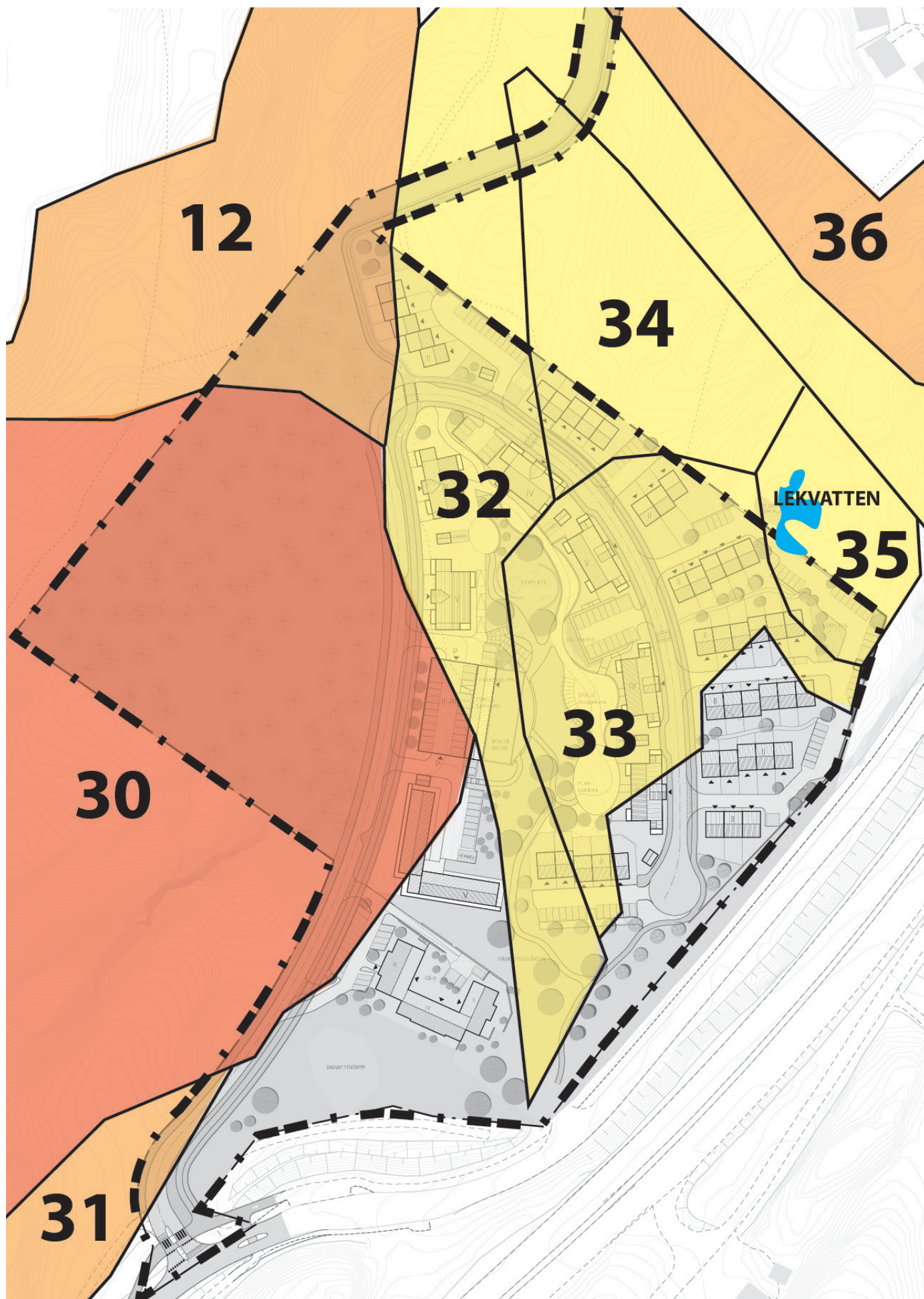
Skyddad natur

En naturvärdesinventering har utförts år 2019 och en kompletterande artinventering har utförts 2020. Enligt naturvärdesinventeringen berörs sju naturvärdesobjekt av exploateringen. Ett med klass 2 (omr. 30), tre med klass 3 (omr. 12, 31 samt 36) och övriga har klass 4. Det främsta naturvärdet är kopplat till bergbranten i den västra delen av planområdet. Den avses i huvudsak att bevaras men den östra delen av naturvärdesobjektet berörs av den nya huvudgatan.

Under inventeringen noterades totalt 43 arter av mossor och lavar. Inga rödlistade eller sällsynta arter påträffades. Sju arter räknas dock som naturvårdsarter på grund av sitt signalvärde i skogsmiljö. De signalerar en kontinuitet i skoglig miljö och indikerar att fler naturvårdsintressanta arter kan förekomma. Alla fynd ligger inom naturvärdesobjekt 30 och utanför det område som ska exploateras.

Under inventeringen noterades även totalt 32 olika fågelarter, varav 23 bedöms häcka inom inventeringsområdet och där övriga 9 troligen häckar i närområdet. Fem rödlistade arter noterades. Sammanfattningsvis är det en förväntad fågelfauna för tätortsnära blandskog. Närheten till E20 i södra delen av området kan ha viss negativ påverkan på fågeltätheten i form av buller. De rödlistade arterna är arter som fortfarande är vanliga och relativt talrika, men som de senaste åren uppvisat en negativ populationstrend nationellt.

I en vattensamling i den sydöstra delen av utredningsområdet noterades fynd av tre romklumpar samt två individer av vanlig groda. Därutöver observerades det två dräktiga honor av mindre vattensalamander. Lekvattnet är det enda småvattnet som bedöms vara permanent i området under året. Mindre vattensalamander och vanlig groda är fridlysta och lekvatten för arterna är känsliga områden. Lekvattnet ska lämnas orört i vidare arbete.



De berörda naturvärdesobjekten i relation till planförslaget.

Fornlämningar och kulturminnen

Arkeologisk utredning steg 1 är genomförd 2019 i samband med planarbete för Södra Stadsskogen (länsstyrelsen dnr 431-37399-2019). Inga synliga fornlämningar eller områden av intresse för utredningsgrävning hittades. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen (2 kap. Fornminnen).

Geoteknik och radon

En översiktlig stabilitetskartering i Alingsås kommun har utförts av Sweco VBB 2004 samt en geoteknisk utredning daterad 2017-08-31 har utförts av COWI AB. Dessa har kompletterats, 2022-09-30, för att omfatta hela planområdet. Samtidigt togs även bergtekniska utredningar fram för att utreda risker med berg- och blockstabilitet inom området.

Uppmätta strålningsdoser inom området är normala och klassas som lågradonmark. Nybyggen skall utföras med radonskyddande åtgärder, vilket är rekommendationen för låg och normalradonmark.

Sättnings- och stabilitetsförhållanden

Det ytligaste jordlagret i området består generellt av mulljord, sand alternativt av torv. Under det ytligaste jordlagret utgörs jordlagret generellt av friktionsjord på berg. Mäktigheten på jordlagerföljden i området är liten och stabiliteten inom området bedöms vara tillfredsställande för rådande förhållanden. Det är viktigt att torvjord ska grävas ur för såväl byggnader som hårdgjorda ytor och övriga uppfyllningar inför grundläggning. Grundläggning föreslås ske med platta på packad fyllning på berg. Sättningsarnas storlek bedöms bli små i samband med att byggnader uppförs.

Vid byggnation där bergschakt förekommer ska bergsakkunnig tillkallas för att bedöma stabiliteten.

5. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp. Vatten och spillvatten planeras att anslutas mot Stadsskogsgatan cirka 1200 meter nordväst om exploateringsområdet. Fördelen med detta är att vatten från Stadsskogsgatan redan är tryckhöjt. Tryckstegringsstation inom detaljplaneområde kan då utgå. En pumpstation för spillvatten anläggs inom planområdet lägsta belägna delar.

VA-försörjning byggs lämpligen ut i samband med fortsatt utbyggnad av Stadsskogens etapper IV och V samt vid eventuell byggnation av anslutande väg mellan planområdet och Rubingatan. Dimensioner på ledningar till planområdet behöver utredas närmare.

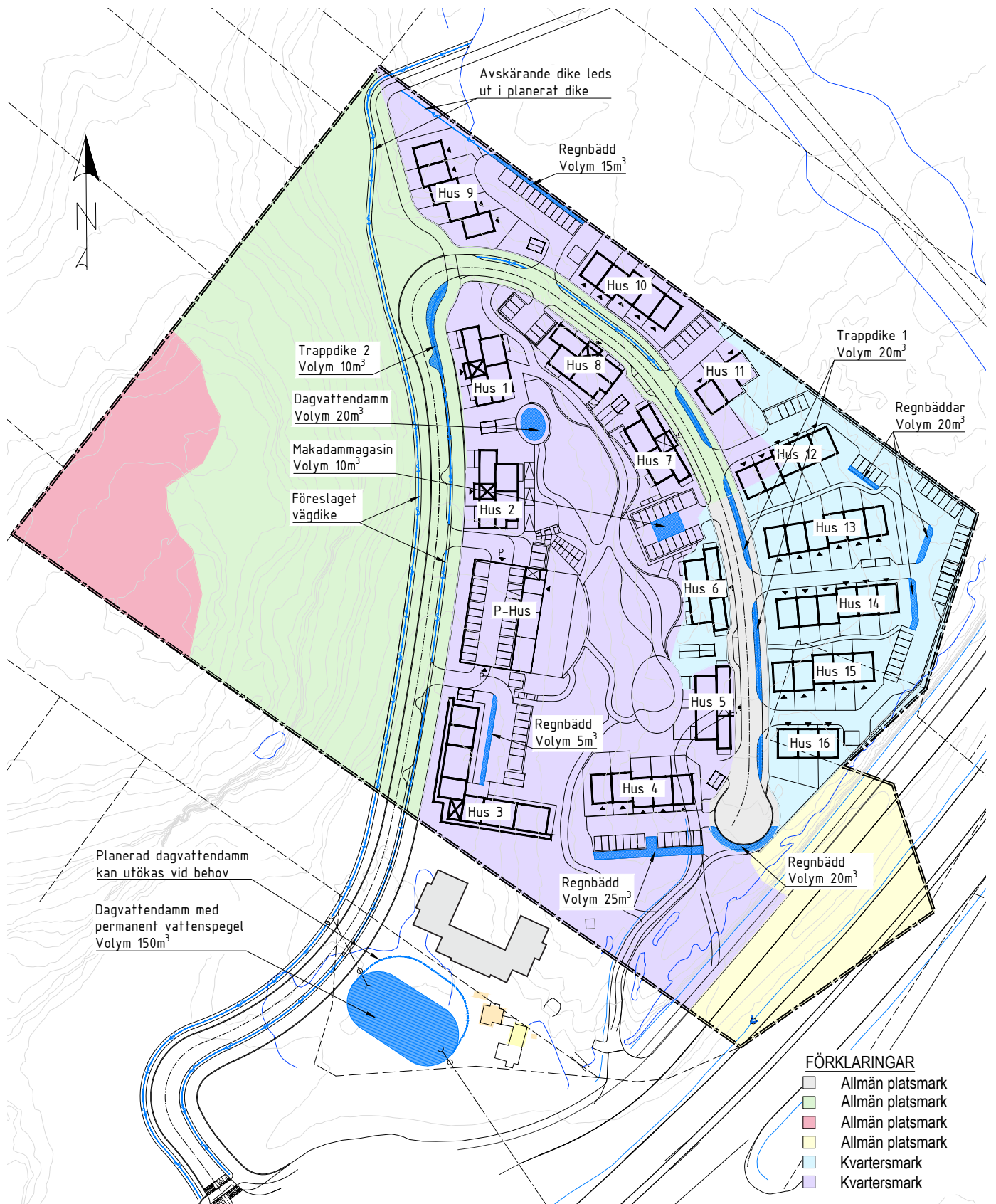
Om utbyggnad av vägar inom utbyggnadsetapper i Stadsskogen försenas kan anslutningsalternativ via Charlottenbergsvägen vara ett alternativ men då behövs plats även för tryckstegringsstation inom planområdet.

Dagvatten och skyfall

En dagvattenutredning har tagits fram. Dagvattenhanteringen bygger på principen att rening och fördröjning sker på olika platser så nära källan som möjligt. Längst ned i systemet föreslås dagvattnet ledas till en dagvattendamm som utgör ett sista fördröjande och renande steg. Dammen ligger på allmän plats och en kommunalt ägd fastighet och kan anpassas i storlek så att hela planområdets fördröjningsbehov kan rymmas i dammen. Plankartan är anpassad för att skapa förutsättningar för de dagvattenåtgärder som ska genomföras.

Dagvattenutredningen kan sammanfattas med följande slutsatser och rekommendationer:

- För att klara renings- och fördröjningskravet om 12 mm fördröjning per m² hårdgjord yta behöver cirka 295 m³ fördröjas inom kvartersmark och allmän platsmark. Det kan uppnås genom att anlägga nedsänkta växtbäddar, dammar, genomsläpplig beläggning, gröna tak, underjordiska magasin mm.



Skiss som visar var fördröjning bör ske är markerat i blått. Gröna pilar visar riktning i dagvattenledning. Med tillkommande exploatering på Stadsskogen 2:121 behöver dammens totala volym vara minst 175 m³.



En modell från dagvattenutredningen över hur ett 100-årsregn drabbar blivande bebyggelse med nuvarande markhöjder.

- Den totala volymen dagvatten som kan fördröjas inom exploateringsområdet motsvarar cirka 145 m³ med nuvarande förutsättningar. Behovet av fördröjd dagvattenvolym är cirka 295 m³. Det föreslås att en dagvattendamm med en volym om minst 150 m³ anläggs på allmän platsmark i närheten av planområdet. Exploateringen som tillkommit på Stadsskogen 2:121 efter samrådet ger ett behov av ytterligare fördröjning om 24 m³. Den totala fördröjningsvolymen ska då vara minst 175 m³. Detta i syfte att klara kraven på fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet.
- För att klara reningskraven bör sammanlagt 269 m² av skelettjord, torrdam, regnbädd etc anläggas för att klara reningskraven.
- Då planområdet är kuperat rekommenderas att anlägga flera små fördröjningsåtgärder. Detta bidrar inte minst till att vattnet infiltreras och renas vid källan.
- Det är viktigt att ha koll på höjdsättningen, detta då hus 3 och hus 9 enligt illustrationen ovan ligger i skyfallsstråk. Lägsta golvnivå finns med som planbestämmelser på plankartan för dessa byggnader.
- Det rekommenderas att bygga ett avskärande dike utmed planområdets norra del och leda det vattnet till blivande bäck/dike i huvudgatan.

För att vattenavrinningen inte ska skada bebyggelsen finns det vissa höjdsättningsprinciper att förhålla sig till. Byggnader ska utformas och utföras så att färdigt golv är minst 0,3 meter över marknivån i förbindelsepunkt för VA ledningar. Marken närmast husen ska slutta från byggnaden för att undvika dämning av vatten mot huset. Lutningen bör vara minst 1:20 inom 3 meters avstånd. Detta finns med som en planbestämmelse på plankartan.

Detaljplanen anger föreskrivna höjder på de allmänna gatorna enligt trafikutredningen. Detta säkerställer även framkomligheten på de allmänna gatorna vid skyfall.

Enligt dagvattenutredningen innebär exploateringen ett dimensionerande flöde om 500-600 l/s vid 5-årsregn och 900-1000 l/s vid 20-årsregn. Befintlig kapacitet i dagvattensystemet nedströms bedöms rymma detta i kombination med övriga fördröjningsåtgärder och dagvattendammen. Dagvattentrummorna under Charlottenbergsvägen rymmer 2500 l/s och trumman under E20 ned till Vardsjön 1000 l/s.

Dagvattenutredningen föreslår ett antal åtgärder i samband med genomförandet av detaljplanen:

- Vid projektering av dagvattendamm 2 bör beräkningar utföras på vilket bränningsflöde som kan tillämpas från damm till efterkommande vattendrag. Detta i syfte att säkerställa att det finns tillräcklig kapacitet i trummor och vattendrag nedan föreslagen dagvattendamm.
- Ta fram utformning och dimensionering för ett avskärande dike i norra delen av planområdet
- Grundvattennivån bör undersökas för att säkerställa vilka platsspecifika åtgärder för dagvattenhantering som är möjliga.
- Skötselplan med ansvarsfördelning rekommenderas tas fram för dagvattenanläggningarna i området.

Brandvattenförsörjning

Brandposter kommer att placeras på olika platser längs med huvudledningen för vatten som går genom området. Brandpostnätet ska följa VAVs skrifter, dvs. 150 meter mellan brandposterna och att flödet dimensioneras utifrån tänkt verksamhet. På så sätt säkerställs brandvattenförsörjningen.

Avfall

Återvinningsstationer för glas, kartong, metall, plast, tidningar och batterier finns exempelvis vid Hemköp Sveagatan 8 i Alingsås samt i Västra Bodarna. I samband med fortsatt utbyggnad kommer ny återvinningsstation att etableras i anslutning till planområdet. Nya sopkärl med sorteringsmöjligheter kommer att införas för radhus och villor 2024 och för flerbostadshus 2027.

El, tele och fiber

Den nya bebyggelsen ansluts till det befintliga ledningsnätet. En utökning av förbrukningen kommer att innebära behov av förstärkningar och en ny transformatorstation kommer att anläggas i den norra delen av planområdet.

Inom området finns idag 130 kV luftledning samt markförlagda 40 resp 10 kVs-ledningar. Luftledningen ska markförläggas i ny sträcka, i huvudsak under gång- och cykelbanan i huvudgatan. Samtidigt ska nuvarande markförlagda kablar flyttas till samma sträcka. Vattenfall och Alingsås Energi är huvudmän



Ungefärligt läge för den markförlagda kraftledningen i rött.

för de berörda ledningarna. Ny sträckning på ledningsrätt ska fastställas i ledningsrättsförrättning. Vattenfall ansöker om ny linjekoncession hos Energimarknadsinspektionen, projekterar och utför markförläggning av befintliga luftledningarna för starkström.

Värme

Den nya bebyggelsen kan komma att anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. Ledningar finns i Topasgatan och Smaragdgränd cirka 200 meter norr om planområdet.

6. Risker och störningar på platsen

En kvalitativ riskutredning daterad 2022-05-13 har utförts av AFRY. Den har 2022-11-01 kompletterats med exploateringen på Stadsskogen 2:121.

Detaljplaneområdet är beläget invid väg E20 som är utmärkt som primär led för farligt gods. Eftersom avståndet till detaljplanen understiger Länsstyrelsens riktlinjer (150 meter) har risker kopplade till transport av farligt gods undersökts.

Risker kopplade till de kvarvarande luftledningarna har undersökts kvalitativt i riskutredningen.

Genom att beräkna individ- och samhällsrisik för ett antal olyckshändelser med farligt gods på väg E20 har en risknivå inom området kunnat bestämmas. En jämförelse mellan den planerade markanvändningen (kallad utvecklingsalternativ) och nuvarande utformning (kallad nollalternativ) har också gjorts. Följande slutsatser har erhållits från utredningen:

- Individrisknivån är acceptabel på avstånd längre än 70 meter från väg E20 (vägkant).
- Transporter av brandfarlig gas på väg E20 bidrar mest till risknivån inom området.
- Den höjdskillnad som finns mellan planområdet och väg E20 samt det planerade bullerskyddet utgör ett betydande skydd mot konsekvenser av flertalet olyckshändelser.
- Bostäder kan placeras på ett avstånd från cirka 45 meter från väggkant på grund av den höjdskillnad som finns. Parkeringsplatser (ytparkeringsplatser) kan placeras på ett kortare avstånd, i zon A enligt riktlinjerna. Utifrån ett riskperspektiv kan parkeringsplatser (ytparkeringsplatser) uppföras fram till bergkant (höjdskillnad mot väg).
- De rekommendationer som finns gällande avstånd mellan byggnation och luftledning uppfylls. Ledning inom planområdet kommer grävas ner. De magnetfält som eventuellt kan påverka planområdet ligger långt under rekommenderad gränsvärde, dock något över uppmätta genomsnittliga värden i bostäder.

Följande planbestämmelser/åtgärder föreslås vara rimliga att genomföra för flerfamiljshus (åtgärderna gäller inom hela planområdet):

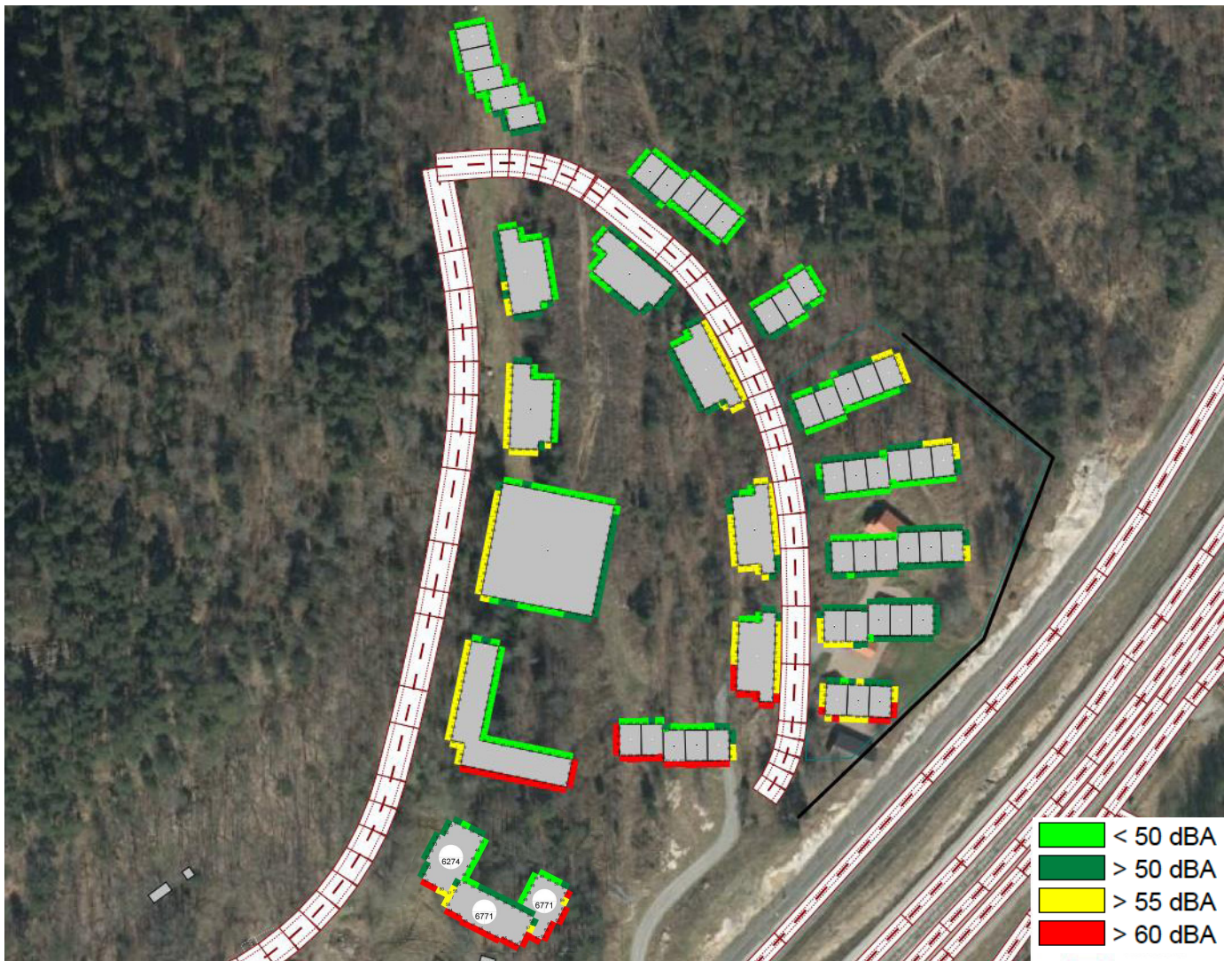
- Friskluftsintag för alla nya bostäder riktas bort från farligt godsled, alternativt förläggas på byggnadens tak.
- Samtliga bostäder utförs så att det är möjligt att utrymma bort från farligt godsled.

Om rekommenderad markanvändning och förslag till planbestämmelser tas i beaktande i detaljplanen bedöms föreslagna exploateringen vara lämplig och acceptabel ur ett personriskperspektiv.

Översvämning, ras och skred

Översvämningens risken för området bedöms vara försumbar.

Gällande ras och skred förekommer det problematiska områden med risk för blockutfall ställvis längs större delen av den västra bergsslätten utanför planområdet och inom NATUR-marken väster om huvudgatan. Den bergtekniska utredningen rekommenderar rensning av berg och vegetation av de brantare slänterna för att minska risken för ras. Vid de högre bergväggarna kan sprängning av pall vara motiverad. Eftersom risken för materiell skada är liten nedanför slänterna innan exploateringen bedöms det bättre att ta ner riskblock än att sätta bult i dem. Ytterligare undersökning av sprick- och foliationsriktningar i berget bör klargöras.



Ekvivalent ljudnivå frifältsvärde redovisat som högsta ljudnivå på fasad oavsett våningsplan. Ny byggnad i söder inklippt i bilden.

NATUR-marken kommer att övergå till kommunalt huvudmannaskap när detaljplanen vinner laga kraft och Alingsås kommun ansvarar för att åtgärderna genomförs i samband med utbyggnad av gator och övrig allmän plats. Rensning ska ske så varsamt som möjligt med hänsyn till de naturvärden som finns på platsen. Om bortförel innebär större ingrepp ska återplantering ske.

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". 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.

Området är utsatt för buller främst från vägtrafik på Bryngeskogsvägen, Charlottenbergsvägen och E20 öster om planområdet. En bullerutredning, daterad 2021-11-24, visar att exploatering med bostäder enligt gestaltungsförslaget beräknas uppfylla riktvärden för trafikbuller enligt SFS 2015:216 t.o.m. SFS 2017:359 förutsatt att utformning och planlösning anpassas mot bullersituationen. Utredningen förutsätter en bullerskärm med 3 meters höjd mot E20.

Med hjälp av utredningen visas förslag på hur området kan bebyggas så att risken för att människor blir störda av buller minimeras. Det finns möjligheter att anordna balkonger/altaner i samtliga lägen om en gemensam uteplats kan anordnas på en yta som uppfyller riktvärde, övriga uteplatser ses då som ett komplement. En skyddad yta för gemensam uteplats kan anordnas med lokal avskärmning.

Förutsatt att planlösning anpassas till bullret finns det goda förutsättningar att exploatera gestaltungsförslag med avseende buller. I lägen där planlösning eller uteplats inte är möjlig att anpassa till bullersituationen kan lokala bullerskyddsåtgärder tillämpas i samråd med akustiker.

Planbestämmelser om utformning av bostäder har införts som säkerställer att gällande riktvärden kommer att uppfyllas vid byggnation.

7. Konsekvenser

Miljöbedömning

När en detaljplan eller ett program ska upprättas eller ändras ska kommunen göra en strategisk miljöbedömning i enlighet med 6 kapitlet 3 § miljöbalken (MB). Om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) göras som definierar, beskriver och bedömer den betydande miljöpåverkan som planens eller programmets genomförande orsakar.

Bedömningen om planens genomförande innebär betydande miljöpåverkan jämförs med ett nollalternativ, där planen inte genomförs och nuvarande markanvändning fortsätter utifrån gällande planer.

En behovsbedömning för detaljplan Bryngeskogsvägen genomfördes år 2017 (Calluna, 2017). Utredningen visade att platsens förutsättningar var sådana att det krävs en miljökonsekvensbeskrivning. De viktigaste miljöaspekterna för MKB:n bedömdes vara buller, risk - farligt gods, naturmiljö, friluftsliv, ökad klimatpåverkan och dagvatten. Det finns även en större luftburen kraftledning inom området som medför risk för exponering av strålning/magnetfält som hanteras som en miljöaspekt i miljöbedömningen.



Visualisering som visar hur exploateringen kan upplevas från E20 in mot Alingsås.

Planförslaget bidrar till uppfyllelse av flera nationella miljömål och ligger i linje med kommunens mål och översiktsplan. Planens genomförande skapar tätortsnära bostäder med tillgång till service och klimatsmarta transportmöjligheter genom närhet till gång- och cykelvägar och kollektivtrafik.

En viss negativ effekt kan uppstå för miljömål 16. Ett rikt växt- och djurliv. Den negativa effekten kan minskas genom anpassningar samt skydds- och kompensationsåtgärder. Miljökvalitetsnormer bedöms inte påverkas negativt och inga skyddade områden berörs. Dispens enligt Artskyddsförordningen kan behöva sökas för åtgärder som påverkar skyddade arter.

De negativa konsekvenserna för de bedömda miljöaspekterna kan sannolikt hanteras genom anpassningar av planen och skyddsåtgärder. Tillstånd för vattenverksamhet kan krävas om åtgärder som permanent ändrar markens vattenförhållanden kommer att genomföras.

Sammanfattningsvis utgör detaljplanen för Bryngeskogsvägen en bra lokalisering av nya bostäder. Planen innebär en smart resursanvändning som tar hänsyn till flera värden och ger sannolikt inga betydande negativa konsekvenser för miljön.

Konsekvenser riksintressen

Detaljplanen berörs av riksintresse för kommunikationer då området ligger nära E20. Föreslagen detaljplan bedöms dock inte begränsa möjligheterna till utveckling av E20.

Naturmiljö

Planområdets värde avseende naturmiljön varierade innan avverkning mellan måttligt - stort. Inom planområdet fanns ädellövmiljöer som har ett stort värde på landskapsnivå.

Inom planområdet finns höga värden kopplade till Stadsskogens högsta punkt Ulvakleven där det vid en brant finns olika arter av mossor och lavar. Resterande områden har i naturvärdesinventeringen (NVI) innan avverkning bedömts ha ett visst - påtagligt naturvärde.

Artvärdena i området utgjordes före avverkning av fåglar, groddjur och mossor som delvis är rödlistade men ändå anses vanligt förekommande i landskapet varför artvärdet bedöms som måttligt. Sammantaget bedöms naturmiljön därför ha ett måttligt värde. Avverkningen har inte påverkat dammarna med groddjur men en del av fåglarna har påverkats då de nyttjade området innan avverkning som del av sina revir för exempelvis födosök.

Planförslagets effekt har bedömts enskilt för samtliga ovannämnda värden kopplade till naturmiljö (landskap, naturvärdesobjekt och artvärden) men landade i måttliga effekter för varje nivå varför även planförslagets effekt på naturmiljön i sin helhet blir måttligt negativ. Sammantaget bedöms därför konsekvenserna för naturmiljö som måttligt negativa om planförslaget genomförs. Konsekvenserna kan minskas ytterligare om föreslagna skyddsåtgärder genomförs och planen anpassas för att bevara så mycket av områdets naturvärden som möjligt. Eftersom avverkning av planområdet redan skett är det i första hand skydds- och kompensationsåtgärder som är aktuella.

För att minska planförslagets negativa konsekvenser för naturmiljön i och i närheten av området listas nedan ett flertal förslag på skyddsåtgärder och anpassningar.

Förslag på skyddsåtgärder vid genomförandet av både allmän plats och kvartermark

- Avverkningen av ekar inom planområdet försvagar eksambanden såväl lokalt samt för värdetrakten ek. Lämpliga kompensationsåtgärder utgörs av förstärkning av ekmiljöer sydost om E20. Vidare kan avverkade ekar läggas upp som faunadepåer för att ha en viss fortsatt funktion för artmångfalden. Mulmholkar kan sättas upp på lämpliga platser för att gynna arter knutna till gamla ekar och deras substrat.
- Eventuella ytterligare avverkningar i området ska ske utanför fåglars häckningsperiod, under vinterhalvåret.

- Inga arbeten som riskerar att döda fåglar, ägg och ungar eller förstöra fåglars bon genomförs under deras häckningsperiod 15 mars – 31 juli. Detta innefattar avverkning och markarbeten samt eventuella andra arbeten som kan innebära en påtaglig störning.
- Kompensation för förlust av viloplats för groddjur kan göras med ved som fördelas på två till tre platser alternativt kan en eller två övervintringsgropar grävas som fylls med sten i olika storlekar för att gynna vanlig groda och mindre vattensalamander. Faunadepåer gynnar insekter och indirekt fladdermöss som får föda. De placeras solbelyst gärna i kanten av skogen. Man kan även placera ut stenhögar i samma lägen då även de gynnar insekter. Stenhögar i grunda gropar nära vatten kan även nyttjas av grod- och kräldjur.
- Undvik spridning av parkslide.
- Plantera nya träd främst ekar i kanten mot skogen men också spritt i området.
- Uppsättning av 10–20 småfågelholkar i trädmiljöer och i anslutning till bebyggelse.
- Ett naturvårdsavtal kan tecknas i närheten av planområdet för viss ekonomisk ersättning till markägaren mot att denne avstår till exempel skogsbruk.

Förslag på skyddsåtgärder vid genomförandet av kvartersmark

- Undvik exploatering inom 50 m från lekvattnet för mindre vattensalamander och vanlig groda under perioden 15 mars – 15 maj. Undvik dränering eller förorening av lekvattnet. Placera inte upplag inom 50 meter från dammen under groddjurens aktivitetsperiod (mars – oktober).
- Vattensamlingarna som har identifierats i direkt anslutning till planområdet bör återbesökas för att bekräfta arterna kopplad till dessa. I samband med fältbesök kan även eDNA-prov tas för att kunna minska osäkerheten i bedömningen.
- Restaurera snarast livsmiljöer för mindre hackspett i de nära omgivningarna motsvarande minst den ianspråkta ytan i naturvärdesobjekt 12, 30, 33 och 35 som kompensation för redan genomförd avverkning. Det är viktigt att biologisk expertis medverkar vid urval av lämpliga restaureringsområden och vid genomförande av åtgärder.

Förslag på skyddsåtgärder vid genomförandet av allmän plats

- En ny damm bör anläggas för groddjur då eventuell uttorkning av småvatten till följd av dikning och eventuell grundvattensänkning och minskande landhabitat anses påverka groddjurens bevarandestatus lokalt. Groddjuren vid lekvattnet bör translokteras till den nyanlagda dammen innan byggstart för planområdet.
- Återskapa mjukare övergångszon mot Ulvakleven med bär och blombärande buskskikt. De gynnar djur av olika slag och skyddar skogen mot förändringar i luftfuktighet och ljusinsläpp.
- Undvik belysning riktad mot Ulvakleven och välj armaturer som minimerar ljusspridning uppåt. Lämna mörka skogskorridorer.
- Undanta resterande del av naturvärdesobjekt 30 från exploatering.

Friluftsliv

Området har ett måttligt värde för friluftslivet då det utgörs av tätortsnära natur med goda förutsättningar för rekreation och friluftsliv särskilt vad gäller tillgänglighet och storlek (hela Stadsskogen). I området finns stigar men inga särskilda anordningar för friluftsliv.

Påverkan sker framför allt genom att ytan skog minskar och upplevelsen förändras. Det kommer fortfarande vara möjligt att passera det nya bostadsområdet genom att nya gång- och cykelvägar anläggs som knyter ihop de gamla stigarna.

Sammantaget bedöms planförslaget ha inga till små negativa konsekvenser på friluftslivet. Värdena för friluftsliv som finns inom planområdet i form av olika stigar arbetas in i planen genom planerade gång- och cykelvägar och kan upprätthållas på så vis.

Dagvatten

Totalt sett kommer cirka 300 kubikmeter vatten att behöva fördröjas inom kvartersmark och allmän platsmark. Detaljplanen bedöms klara de kommunala renings- och fördröjningskraven om de föreslagna åtgärderna anläggs.

Ett dike i planområdets norra del innebär risk för negativ påverkan på grundvattennivå med risk för effekter på mindre vattensalamander och vanlig groda. Detaljplanen bedöms få en bestående påverkan på områdets hydrologi. Det finns även risk för översvämning vid stora skyfall på några platser.

Miljökonsekvenserna bedöms sammantaget som måttligt negativa om anpassningarna för dagvatten genomförs och nya dammar och småvatten utformas för att gynna biologisk mångfald. Om beskrivna anpassningar inte utförs finns risk för betydande miljöpåverkan. För hantering av dagvatten ska nedsänkta växtbäddar, dammar, genomsläpplig beläggning, gröna tak, underjordiska magasin med mera anläggas så att kommunens riktlinjer för dagvatten uppfylls.

Klimat

Byggnad av hus och infrastruktur påverkar alltid klimatet negativt både genom materialanvändning, energiåtgång och genom att ny mark tas i anspråk. Att bygga nära Alingsås centrum ger dock förutsättningar för hållbart boende med nära till det mesta utan att behöva vara bilberoende jämfört med om byggnation sker längre från tätorten.

Planförslaget bedöms med anledning av ovanstående därför få små negativa miljökonsekvenser för klimatet. För att minska de redan små negativa konsekvenserna på klimatet kan hållbara transporter främjas genom mobilitetsåtgärder som komplement till den traditionella trafikplaneringen. Exempel på sådana mobilitetsåtgärder är realtidsinformation om kollektivtrafikens resetider i anslutning till bostadsområde, att införa lånecykelsystem med bland annat elcyklar och lådcyklar eller att erbjuda kollektivtrafikkort kopplat till hyresavtal. Riktlinjen för miljöanpassat byggande beskriver flera sätt att minimera energianvändningen under drift och under byggtid.

Risk - luftledning

Genom planområdet löper idag två luftledningar som kommer grävas ner. De magnetfält som eventuellt kan påverka planområdet ligger långt under rekommenderad gränsnivå, dock något över uppmätta genomsnittliga värden i bostäder. Miljökonsekvenserna bedöms som positiva då det blir en minskad påverkan av elektromagnetisk strålning i området då befintlig luftledning markförläggs.

Risk - farligt gods

Intill planområdet löper väg E20 samt väg 1750 (Charlottenbergsvägen). E20 är en av de primärt rekommenderade transportlederna för transporter med farligt gods i kommunen. Väg 1750 är en mindre väg (ej utmärkt som led för farligt gods) där inga transporter av farligt gods förväntas genomföras.

De olyckor som utgör störst risk mot planområdet är olyckor med brandfarlig gas samt giftig gas. Om rekommenderad markanvändning och förslag till planbestämmelser tas i beaktande i detaljplanen bedöms föreslagen exploatering vara lämplig och acceptabel ur ett riskperspektiv och konsekvenserna bedöms därför som små. Risken som utgår från farligt gods minskas genom bullerskärmar, att friskluftsintag riktas bort från farligt-godsled och genom att utrymningen kan ske bort från farligt-godsled. Alternativa tillfartsvägar för utrymning och räddningsfordon är också viktiga.

Påverkan på Sveriges miljömål

Planen har en positiv påverkan på flera nationella miljömål. Miljömålen 1. Begränsad klimatpåverkan och 2. Frisk luft förväntas påverkas positivt av planen nya tätortsnära bostäder ger möjlighet till klimatsmarta transporter och därmed minskade utsläpp.

Miljömål 6. Säker strålmiljö påverkas positivt eftersom luftledningen som löper genom planen markförläggs vilket minskar risken som utgår från elektromagnetisk strålning. Planen ger dessutom möjlighet till bostäder nära service med god tillgång till grönytor och god anslutning till gång- och cykelvägar vilket bidrar positivt till miljömål 15. God bebyggd miljö.

Inom planområdet förväntas den nya bebyggelsen ha en negativ påverkan på miljömål 16. Ett rikt växt- och djurliv men skydds- och kompensationsåtgärder utanför planområdet kan väga upp för minskningen av habitattillgång vilket skulle innebära en neutral påverkan på miljömålet.

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. Någon risk för överskridande av miljökvalitetsnorm för utomhusluft föreligger inte för närvarande i Alingsås (Luften i Alingsås, 2021). Luftkvaliteten i Alingsås tätort kontrolleras regelbundet genom mätningar och beräkningar av halten kvävedioxid (NO₂), flyktiga organiska kolväten (VOC) samt partiklar (PM10).

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.

Mjörn är recipient för dagvatten från planområdet. Risken för föroreningar från planområdet har bedömts i dagvattenutredningen. Den ökade föroreningsbelastningen från exploateringen i området bedöms inte påverka recipientens möjlighet att uppnå MKN med tanke på områdets storlek i förhållande till hela avrinningsområdet. För att optimera anläggningarnas reningspotential rekommenderas att utformningen av alla anläggningar följer principerna som anges i Rapport 2016-05 från Svenskt Vatten.

Miljökvalitetsnormer för buller

Bullerberäkningarna som har gjorts för planförslaget visar att riktvärden för bullernivåer kommer kunna uppfyllas med de anpassningar som beskrivs.

8. Planbestämmelser

Förklaring av planbestämmelser

Allmänna platser

Bestämmelsen GATA visar att gatorna ska användas för lokaltrafik. En breddning av körbanan kan bli aktuell om en anslutning till Stadsskogen anläggs. Föreslagna gatubredder möjliggör även anläggningar för gång- och cykeltrafik och dagvatten.

Bestämmelsen NATUR anger natur som markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att skapa möjligheten för anläggning av en gångväg till Topasgatan.

Kvartersmark

Planbestämmelsen B tillåter olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Planbestämmelsen E tillåter markanvändning för teknisk anläggning. I ändamålet får privata och offentliga anläggningar uppföras.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Detaljplanen anger dagvatten på den plats där dagvattendammen ska anläggas, gång där gånganslutningar ska anläggas mot Topasgatan samt i Kungsvägens förlängning mot Charlottenbergsvägen och +0,0 med föreskrivna höjder på de allmänna gatorna enligt trafikutredningen. Detta säkerställer även framkomligheten på de allmänna gatorna vid skyfall.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Detaljplanen reglerar byggrätten i kombination av byggnadsarea, bruttoarea och nockhöjd. Byggnadsarea är byggnadernas avtryck på marken och bruttoarea är enkelt uttryckt byggnadsarean multiplicerat med antalet tillåtna våningar. Med nockhöjd menas takkonstruktionens högsta del. Utöver det får till exempel en skorsten uppföras. Nockhöjden mäts från markens medelnivå.

Avsikten med bestämmelserna är att tillåta flerfamiljshus upp till fem våningar mellan gatorna och småhus upp till två våningar i den östra delen av planområdet. Planbestämmelserna skiljer på bostäder, komplementsbyggnader och parkeringshus och reglerar dessa hustyper separat.

Mark där byggnader inte får uppföras utmed den östra plangränsen är markerat med prickar. Den stora gården mellan flerbostadshusen är markerat med korsprickad mark vilket betyder att enbart komplementsbyggnader får uppföras och inte bostadshus.

På kvarteren närmst E20 anges att de översta planen ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen på angivet våningsplan ska vara vända åt ljustäckad sida alternativt att mindre lägenheter om högst 35 kvadratmeter uppförs för att uppfylla reglerna kring trafikbuller. Av samma skäl ska även en bullerskärm uppföras utmed E20. Startbesked för bostäder får inte ges förrän bullerskärm uppförts och fått slutbesked.

För att uppnå en god säkerhet gentemot olyckor med farligt gods på E20 ska friskluftsintag för alla nya bostäder riktas bort från E20, alternativt förläggas på byggnadens tak. Samtliga bostäder ska utföras så att det är möjligt att utrymma bort från E20.

Byggnader ska utformas och utföras så att färdigt golv är minst 0,3 meter över marknivån i förbindelsepunkt för VA-ledningar. Marken närmast husen ska slutta från byggnaden för att undvika dämning av vatten mot huset. Lutningen bör vara minst 1:20 inom 3 meters avstånd. För att ytterligare säkerställa så att dagvatten och skyfall inte skadar bebyggelsen regleras lägsta golvnivå på ett par byggrätter med ett b.

Det finns generella utformningsbestämmelser för att skapa en enhetlighet i området. Fasader på bostadshus ska utföras med träpanel. Fasadfärger ska vara i dova och jordnära gula, ockra, grå, gröna samt bruna kulörer. Tak på bostadshus ska utföras som sadeltak, valmat tak eller mansardtak med minsta taklutning 30 grader, och maximal taklutning om 45 grader.

Plankartan är anpassad för att skapa förutsättningar för de dagvattenåtgärder som ska genomföras på kvartersmark genom en bestämmelse om vilka dagvattenmängder som behöver fördröjas; n 00 – Marken ska anordnas med magasin med angiven sammanlagd fördröjningsvolym i kubikmeter.

Administrativa bestämmelser

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Det innebär att det är kommunen som ska äga och ansvara för skötsel av platserna.

Markområden markerat med beteckningen u, måste marken hållas tillgänglig då det finns allmänna ledningar under jord.

Genomförandetiden är tio år efter det att detaljplanen fått laga kraft.

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 2020-2022

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 2020-2029

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 expensionsinvesteringar 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 förtätningsprojekt 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

Planområdet ingår som en del i Södra Stadsskogen.

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 miljö kvalitetsmål som är aktuella för detaljplaneringen: 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.

Ett annat mål är att energianvändningen per invånare och utsläppen av växthusgaser per invånare ska minska, andelen förnyelsebar energi ska öka samt att nya byggnader ska kännetecknas av en mycket hög energieffektivitet. Kommunfullmäktige har också antagit ”Alingsås energiplan 2012-2013”.

Trafikplan

Kommunfullmäktige har antagit en Trafikplan för Alingsås Stad (antagen 2012-06-20). Bl.a. innehåller planen mål för olika trafikslag, beskrivning av olika gators funktioner samt ett antal förslag till åtgärder. Ändrad utformning av gator, nya gång- och cykelvägar m.m. föreslås.

Nu aktuellt planområde ligger utanför det som kallas de västra staddelarna och beskrivs inte i Trafikplanen. Området kan komma att beröras av en ny vägkoppling mellan stadsskogen och E20.

Trädplan

Tekniska nämnden har i februari 2012 antagit ”Trädplan för Alingsås kommun”. Till trädplanen kopplas en trädvårdsplan som beskriver olika objekt och de insatser som behöver göras.

Policy för funktionshinderfrågor

Alingsås har 2011 antagit en ”Policy för funktionshinderfrågor i Alingsås kommun”. Västra Götalandsregionen 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. De anger krav på tillgänglighet vid bland annat:

- Tomter som tas i anspråk för bebyggelse
- Ny-, om- och tillbyggnad av lokaler dit allmänheten har tillträde
- Nyanläggning på allmänna platser
- Åtgärder av enkelt avhjälpna hinder i befintliga lokaler dit allmänheten har tillträde och på befintliga allmänna platser

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 och busshållplatser ska vara väl ljussatta. För belysning på kvartersmark och längs gång- och cykelstråk används stolpar med cirka 4 meters 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.

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

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

Detaljplanens tidplan

Målsättningen är att följande tidplan ska gälla för planarbetet.

Samråd:	Vår 2022
Granskning:	Höst 2023
Antagande kommunfullmäktige:	Vintern 2023/24
Laga kraft:	Vår 2024 (förutsatt att planen inte överklagas)

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Huvudmannaskapet innebär ansvar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats. Med huvudmannaskapet följer en rätt men också en skyldighet, om fastighetsägare begär det, att lösa in allmän platsmark.

Allmän plats inom planområdet omfattar gata och naturområden.

Ansvarsfördelning

Alingsås kommun projekterar och utför samtliga åtgärder på allmän platsmark, såsom utbyggnad av gator och gc-vägar och anläggande av dagvattenmagasin. Dessa ska vara utförda innan exploatören påbörjar arbeten på kvartersmark.

Vattenfall ansöker om ny linjekoncession hos Energimarknadsinspektionen, projekterar och utför markförläggning av befintliga luftledningar för starkström. Samordning mellan kommunen och Vattenfall förutsatt ske i projekterings- och byggskedet.

Exploatörerna utför samtliga anläggningar på kvartersmark.

Avtal

Avtal ska tecknas mellan kommunen och exploatörerna som reglerar utförande och kostnadsfördelning för åtgärder föranledda av detaljplaneläggningen. Exploatörerna ska bekosta utbyggnaderna av alla anläggningar på allmän plats, kompensationsåtgärder pga naturhänsyn, markförläggning och flyttning av kraftledningar, bergrensning av rasbenägna block och alla åtgärder på kvartersmark. Avtalet ska vidare innehålla villkor för överlåtelse av mark samt ansvar för fastighetsbildningsfrågor, finansiering av åtaganden på Trafikverkets anläggningar m m.

Avtal ska träffas mellan Vattenfall, kommunen och exploatören angående utförande och kostnadsfördelning markförläggning av 130 kV luftledning samt flyttning av 40 kV markkabel.

Avtal ska tecknas mellan kommunen och samtliga fastighetsägare som blir berörda av inlösen av allmän plats.

Befintlig utfart på väg 1750 kommer att byggas om. Avtal med TRV skall upprättas om åtgärder på deras anläggning i anslutning till utfarten. Samtliga åtaganden enligt avtalet överförs på exploatörerna.

Samtliga avtal ska vara undertecknade innan kommunen tar upp detaljplanen för antagande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsförteckning

I planen ingående fastigheter framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Mark ingående i allmän plats

Utöver kommunal mark föreslås mark tas i anspråk från följande fastigheter för att skapa allmän plats: Stads-skogen 2:121 2:122, 2:124 samt Topasen s:1. Allmän platsmark överförs genom fastighetsreglering till lämplig kommunal fastighet.

Kvartersmark

Nya fastigheter skall genom avstyckning och fastighetsreglering bildas för bostäder m m inom kvartersmark.

Område för Teknisk anläggning ”E” kan antingen avstyckas eller upplåtas med ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggning

GC-förbindelse i norr berör tidigare antagen detaljplan för Kv Topasen. Genomförandetid för detaljplanen har upphört. Enligt denna detaljplan utgör Topasgatan o Ametistgatan kvartersmark. Ggemensamhetsanläggning för gata, lekplats m m är bildad. I nu föreslagen detaljplan skall Topasgatan och Ametistvägen bli allmän plats, gata. I o m ändring av användningsområde skall den mark som enligt ny detaljplan utgör allmän plats utgå ur gemensamhetsanläggningens förvaltning och Topasen ga:1 ombildas.

Delar av Topasen s:1 ska lösas in.

Ledningsrätt/servitut

Inom området finns två ledningsrätter för starkström en för markförlagd 40 kV ledning, (1489-1582.1) samt en för luftledning 130 kV (1582-162.1). Luftledningen skall markförläggas och läggas i ny sträckning utmed lokalgatan tillsammans med 40kV ledningen som också får ny sträckning. Ny sträckning på ledningsrätt skall fastställas i ledningsrättsförrättning.

Befintligt avtalsservitut för väg (1489IM-08/38660.1) till förmån för Stadsskogen 2:123 ska upphävas då detta blir onyttigt i och med att den härskande fastigheten ingår i exploateringsområdet.

Befintligt servitut för gångtrafik (O1489-270.1) till förmån för 2:133 ska upphävas då detta servitut blir onyttigt i och med att Topasgatan och Ametistgatan blir allmän plats.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning i samband med att exploateringsavtal upprättas med exploatören. Exploatören bekostar alla lantmäteriförrättningarna föranledda av detaljplaneläggningen.

Kommunen ansöker om samtlig fastighetsbildning som berör överföring av allmän plats.

Kommunen ansöker om ombildande av Topasen ga:1, samt upphävande av servitut för gångtrafik inom Topasen s:1.

Vid eventuell avstyckning eller bildande av ledningsrätt för fastigheter för tekniska anläggningar svarar respektive anläggningsägare för ansökan och kostnader för lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen utför utbyggnaden av samtliga anläggningar inom allmän plats. Kostnaderna för anläggandet beräknas uppgå till cirka 44 miljoner kronor. Samtliga kostnader ska täckas genom exploateringsbidrag från exploatören.

Kommunen utför och bekostar utbyggnaden av va-nät, vilket inkluderar anslutningsledningar från Stadsskogen samt, dagvatten inom exploateringsområdet. Kostnaderna uppgår till ca 15 miljoner kronor, varav ca 5 miljoner kronor utgör kostnader för anslutningsledning mellan Stadsskogen och planområdet. Anläggningskostnaderna, för ledningarna inom planområdet, förväntas täckas av anslutningsavgifter från nya fastigheter inom området, enligt, vid anslutningstidpunkten, gällande taxa.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kommunen genom Samhällsbyggnadsförvaltningen, gatuenheten, får kostnader för ökad drift och underhåll av det utökade gatu- och gång- och cykelnätet vilket skall beaktas vid kommande budgetberedning. Kommunen genom Samhällsbyggnadsförvaltningen va-avdelningen, får kostnader för ökad drift och underhåll av tillkommande va-anläggningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Exploatörerna bekostar förutom anläggningar inom kvartersmark också alla andra åtgärder inom detaljplanen, såsom utbyggnad inom allmän plats, flytt av och markförläggning av luftledningar för starkström mm. Kostnaderna för utbyggnad av allmän plats regleras genom att exploatören erlägger de faktiska kostnaderna för utbyggnaden i takt med att kommunen bygger ut anläggningarna.

Försäljning av färdigutbyggd kvartersmark genererar intäkter till exploatören.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Stadsskogen 2:121

Fastigheten ingår i den del av detaljplanen som utökats sedan samrådet. Fastigheten har erhållit byggrätt. Fastigheten berörs förutom av kvartersmark av allmän plats, gata. Allmän plats överläts till kommunen vilket regleras i exploateringsavtal. Fastigheten skall också tillföras kvartersmark från kommunens fastighet Stadsskogen 2:116, vilket också regleras i kommande exploateringsavtal.

Stadsskogen 2:122 o 2:123

Fastigheterna ägs av exploatören och ingår som huvudsaklig del i exploateringsområdet. Fastigheterna kommer att genomgå omfattande fastighetsbildning och nya exploateringsfastigheter bildas av de delar av fastigheterna som utgörs av kvartersmark i detaljplanen. Allmän platsmark överläts till kommunen genom fastighetsreglering. Samtliga marköverföringar regleras i kommande exploateringsavtal.

Stadsskogen 2:124

Fastigheten berörs av allmän plats, natur. Marken kommer att ersättas i enlighet med gällande ersättningsregler.

Stadsskogen 2:116 Tuvebo 1:75

Fastigheterna berörs av utbyggnad av allmän plats, gata och natur (dagvattendamm) samt mindre del kvartersmark. Den del av fastigheten som utgör kvartersmark skall genom fastighetsreglering överföras till Stadsskogen 2:121. Ersättning enligt gällande ersättningsregler. Fastigheterna ägs av Alingsås kommun.

Topasen s:1

De delar av Topasen s:1 som berörs av allmän plats skall överföras till lämplig kommunal fastighet. Lantmäteriförrättning bekostas av kommunen.

Topasen ga:1

Gemensamhetsanläggningen kommer att ombildas då nuvarande kvartersgata kommer att vara allmän plats gata i ny detaljplan. Lantmäteriförrättning bekostas av kommunen.

Tekniska frågor

Utredningar

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

Artskyddsutredning, Naturcentrum AB, 2023-06-14
Bedömning av påverkan på fladdermusfaunan, EnviroPlanning AB, 2023-05-09
Beräkningsbilaga till Riskutredning, AFRY, 2020-12-21
Bullerutredning, WSP, 2021-12-13
Bullerutredning - Stadsskogen 2:121, WSP, 2023-02-10
Dagvattenutredning, COWI AB, 2021-11-24
Kvalitetsprogram, OKIDOKI, 2023-03-30
Markteknisk undersökningsrapport, COWI, 2022-09-30
Miljökonsekvensbeskrivning, Calluna och Alingsås kommun, 2023-xx-xx
Naturvärdesinventering, Melica, 2019-11-14, reviderad 2019-12-18, samt artinventering, Calluna AB, 2020-06-29.
PM Bergteknik, Stadsskogen 2:121, COWI, 2022-09-30
PM Bergteknik, Stadsskogen 2:122, COWI, 2017-08-31, rev. 2022-09-30
PM Geoteknik, Stadsskogen 2:121, COWI, 2022-09-30
PM Geoteknik, COWI, 2017-08-31, rev.2022-09-30
PM Påverkan och skyddsåtgärder, Calluna, 2022-03-14
Trafikförslag inkl bilagor A-N, Sweco, 2023-02-03
Riskutredning ver. F, AFRY, 2022-11-01
Solstudie, OKIDOKI, 2021-12-16

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

El- och teleledning

Inom området finns idag 130 kV luftledning samt markförlagda 40 resp 10 kVs-ledningar. Luftledningen skall markförläggas, i ny sträcka, vilket kräver ny linjekoncession. Samtidigt skall nuvarande markförlagda kablar flyttas til samma sträcka. Vattenfall och Alingsås Energi är huvudmän för de berörda ledningarna.

Vattenfall, 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

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

Det är viktigt att massor som flyttas från en plats till en annan är lämpliga att, ur föroreningsynpunkt, placera på den nya platsen. En riskbedömning av massorna behöver göras. Massor som schaktas ur på en plats och inte används på platsen eller som användaren avser att göra sig av med är enligt miljöbalken avfall. För användning av avfall för anläggningsändamål kan anmälan till kommunen eller ansökan om tillstånd till länsstyrelsen krävas. Lagring och eventuell bearbetning av massor kan även det kräva anmälan till kommunen.

11. Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter att planen har vunnit laga kraft.

PBL-version

Planarbetet påbörjades efter 2 januari 2015 och planeringen sker därför i enlighet med den version av plan- och bygglagen (PBL) som gäller från och med detta datum.

Handläggning

Planprövningen sker med utökat förfarande eftersom förslaget är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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 granskningsstadium upprättas sedan ett granskningsutlåtande och därefter antas planen av kommunfullmäktige.

Planavgift

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

Medverkande

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

Förslaget till genomförande har tagits fram av exploateringsavdelningen.

Förslag till nya byggnader samt illustrationer har tagits fram av Okidoki arkitektkontor.

Planavdelningen

Arben Vojvoda
Planarkitekt

Jesper Adolfsson
Plankonsult

Åsa Jönsson
Planchef