

Planbeskrivning



Antagandehandling

Ändring nr 7 av Stadsplan för Alingsås A70-A71 för Tennisbollen 1, Spelvägen i Alingsås stad

Beslutande instans: Kommunstyrelsen
Datum för beslut: 2026-10-19
Diarienummer: 2024.329 KS
Lagstiftning: Plan- och bygglagen 2010:900
(SFS t.o.m 2023:173 och BFS 2020:8)

Förfarande: Standardförfarande
Upprättad: 2026-09-22
Genomförandetid: 5 år
Planförfattare: Lovisa Grahn, Planenheten, SBF

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Inledning	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen	4
Planeringsunderlag	5
Detaljplanens syfte	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Läge och omfattning	6
Varför ändring av planen valts	7
Ärendeinformation	7
Planförslag	7
Motiv till detaljplanens regleringar	13
Användning av kvartersmark	13
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	14
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	16
Kommunala	16
Fastigheter och rättigheter	18
Stadsmiljö och bebyggelse	18
Natur	19
Kulturmiljö	21
Offentlig och kommersiell service	21
Trafik och mobilitet	21
Hälsa, störningar och risker	22
Geotekniska förhållanden	26
Hydrologiska förhållanden	27
Social hållbarhet	27
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	27
Miljökvalitetsnormer	28
Teknisk försörjning	28
Genomförandefrågor	29
Organisatoriska frågor	29
Fastighetsrättsliga frågor	30
Ekonomiska frågor	31
Tekniska frågor	32
Upplysningar	33
Medverkande tjänstepersoner	33

Sammanfattning

Planområdet ligger på gränsen till Noltorp i kvarteret Tennisbollen, i det nordvästra hörnet mellan Bollvägen och Spelvägen. Sävån rinner ca 200 meter sydöst om fastigheten.

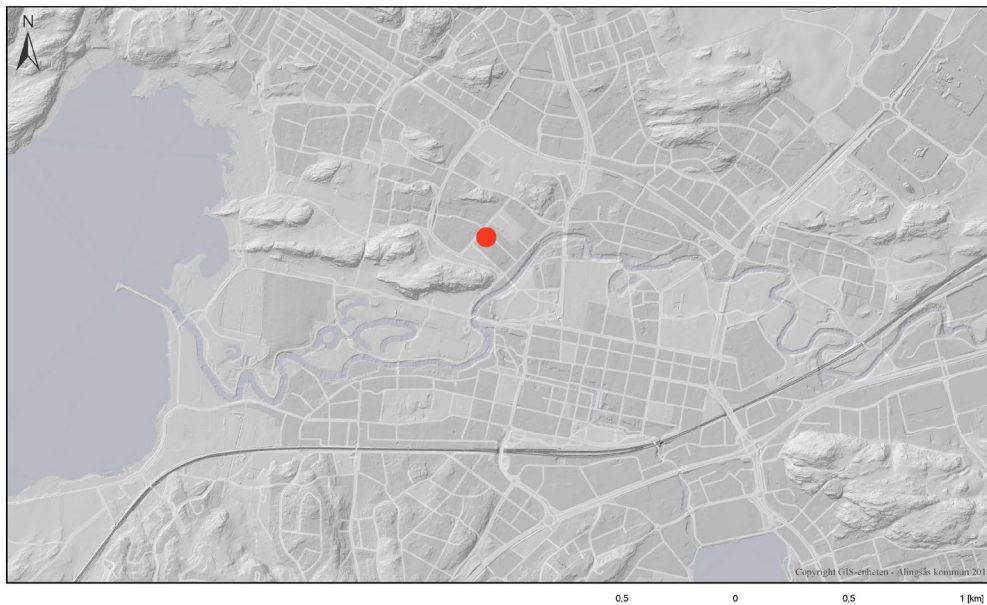
Planområdet omfattas av stadsplan A70-A71 från 1939. Kvarteret är ett villakvarter byggt i trädgårdsstadsstruktur.

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra en tillbyggnad av befintligt flerbostadshus för att tillföra fler lägenheter på fastigheten. Planförslagets huvuddrag innebär att en lika hög huskropp tillförs i vinkel till det befintliga flerbostadshuset, som idag innehåller tre hyreslägenheter. Med planändringen möjliggörs totalt ungefär tio lägenheter på fastigheten.

Planbestämmelser i gällande detaljplan upphävs genom ändringen så att en större del av fastighetens markyta kan bebyggas. I samband med att detaljplanen ändras så föreslås att gällande detaljplans bestämmelser om våningsantal, byggnadshöjd, takvinkel samt omfattningen av vindsinredning upphävas, för att uppnå planenligt utgångsläge.

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanen och ett genomförande av detaljplanen bidrar till fler bostäder i centrala Alingsås.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts och kommunen bedömer att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för luft, vatten eller buller försämrats. Bedömningen är sammantaget att ett genomförande av detaljplanen inte leder till några ökade störningar för omgivningen eller risker för människor vad gäller hälsa och säkerhet.



Figur 1 Översiktspild Alingsås, planområdet markerat med röd prick

Inledning

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut inom ett visst område. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en process där lämpligheten i förslaget prövas och berörda får möjlighet att lämna synpunkter.

Syftet med planprocessen är att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. Under planarbetet ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Synpunkter ska inhämtas av dem som berörs av förslaget. Även statliga myndigheter och kommunala förvaltningar ges tillfälle att lämna synpunkter.

Genom detaljplanen regleras bland annat markens användning och bebyggelsens utformning mer i detalj, om marken ska bebyggas med bostäder, verksamheter eller handel, vilken storlek, höjd, avstånd från hus till tomtgräns eller taklutning som byggnaden får ha. En gällande detaljplan styr i regel om bygglov kan beviljas eller inte.

En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning där även genomförandefrågor finns beskrivna. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny.

Planprocessen

Planprocessen regleras av plan- och bygglagen 5 kap. och den består av flera olika skeden: samråd, granskning och antagande innan den slutligen får laga kraft. Denna detaljplan tas fram enligt ett standardförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Under planprocessens inledande skede tas ett planförslag fram över ett område. Planförslaget redovisas på en plankarta med tillhörande planbeskrivning. För att samla information i ett tidigt skede om vad fastighetsägare, berörda hyresgäster, länsstyrelsen, lantmäteriet, kommunala myndigheter och andra som berörs anser om planförslaget genomförs ett samråd. Under samrådet kan ett samrådsmöte genomföras och om man har synpunkter på planförslaget ska man lämna in dem i skriftlig form till kommunen. Samrådet föregås av att kommunen informerar om hur lång samrådstiden är och var planförslaget finns tillgängligt.

Efter samrådet genomförs eventuella revideringar av planförslaget innan det tillgängliggörs för granskning. Under granskningen, som är minst två veckor vid standardförfarande, har berörda möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget ytterligare en gång. Granskningen ska föregås av en underrättelse där de som berörs av förslaget meddelas.

När granskningen är avslutad sammanställs de inkomna synpunkterna från både samråd och granskning, samt svar på hur kommunen bemöter dem, i ett granskningsutlåtande.

Efter granskningen kan endast mindre revideringar av planförslaget göras innan beslutet om antagande av planförslaget genomförs. Beslut om antagande av planförslaget fattas av kommunstyrelsen vid standardförfarande. Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter att planförslaget antas, om inte beslutet om antagande överprövas eller överklagas. När detaljplanen har fått laga kraft börjar den gälla som en juridisk handling.



Figur 2 Planprocessens olika faser, nu pågår antagandeskedet.

Planeringsunderlag

Nedan följer en sammanställning av planhandlingar och planeringsunderlag.

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Grundkarta 2026-07-23
- Planbeskrivning med illustrationer
- Fastighetsförteckning
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Plankartan är den juridiskt bindande planhandlingen. Planbeskrivningen (denna handling) är också en planhandling men har ingen rättsverkan. Planbeskrivningen ska användas för att underlätta förståelsen av plankartan och vara vägledande vid tolkningen av den.

Utredningar

- Geoteknisk undersökning (Awer geoteknik 2025-08-15)
- Släntstabilitet mot Sävån, Sidenvägen nr 10-18 (KM 1997-10-15)
- Parkeringsutredning (Planintressenten 2025-12-04)

Innehållet i utredningarna, samt vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning, redovisas nedan under kapitlet "Planeringsförutsättningar och konsekvenser".

Detaljplanens syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra tillbyggnad till befintligt flerbostadshus.

Stadsplan A70-71 har en begränsning i att stor del av fastigheten är punktprickad och inte får bebyggas. Bebyggelsens höjder regleras även på ett föråldrat sätt, vilket justeras genom ändringen. Tillåten takvinkel ökas också, och därtill görs befintlig vindsinredning planenlig genom att en planbestämmelse om att endast 1/3 av vindens yta får bebyggas för bostadsändamål upphävs.

Beskrivning av detaljplanen

Läge och omfattning

Planområdet, som ligger i kvarteret Tennisbollen i hörnet intill Bollvägen och Spelvägen, motsvarar fastigheten Tennisbollen 1 och är 900 kvadratmeter stort. Planområdets läge i staden markeras i kartan nedan.



Figur 3 Orienteringskarta med ändringsområdet markerat med röstreckad linje.

Varför ändring av planen valts

Föreslagen ändring bedöms vara förenlig med syftet i stadsplan A70-A71 som medger bostadsändamål. Planområdet bedöms för litet för att det ska vara ändamålsenligt att ta fram en ny detaljplan. Planprocessen ska enbart pröva tillbyggnadens lämplighet.

Stadsplan A70-71 gäller för ett stort antal fastigheter och genom att ändra detaljplanen så undviks detaljplaner för enskilda fastigheter, så kallade frimärksplaner. Vid ändring av detaljplan görs ändringar i den ursprungliga planen och de ursprungliga planhandlingarna. När ändringen har vunnit laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller.

Ärendeinformation

Kommunstyrelsen beslutade om planprioritering 2025-03-16 § 41. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i den beslutade planprioriteringen för 2026-2027.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-03-22 § 37 att ge positivt planbesked till att inleda planläggningsarbete för fastigheten.

Detaljplanen tas fram enligt standardförfarande enligt 5 kap § 7 Plan- och bygglagen. Detta förfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Ett begränsat standardförfarandet prövades i samrådet, men eftersom samtliga sakägare inte inkom med godkännanden övergick processen till standardförfarande. Det innebär att även granskning behöver genomföras.

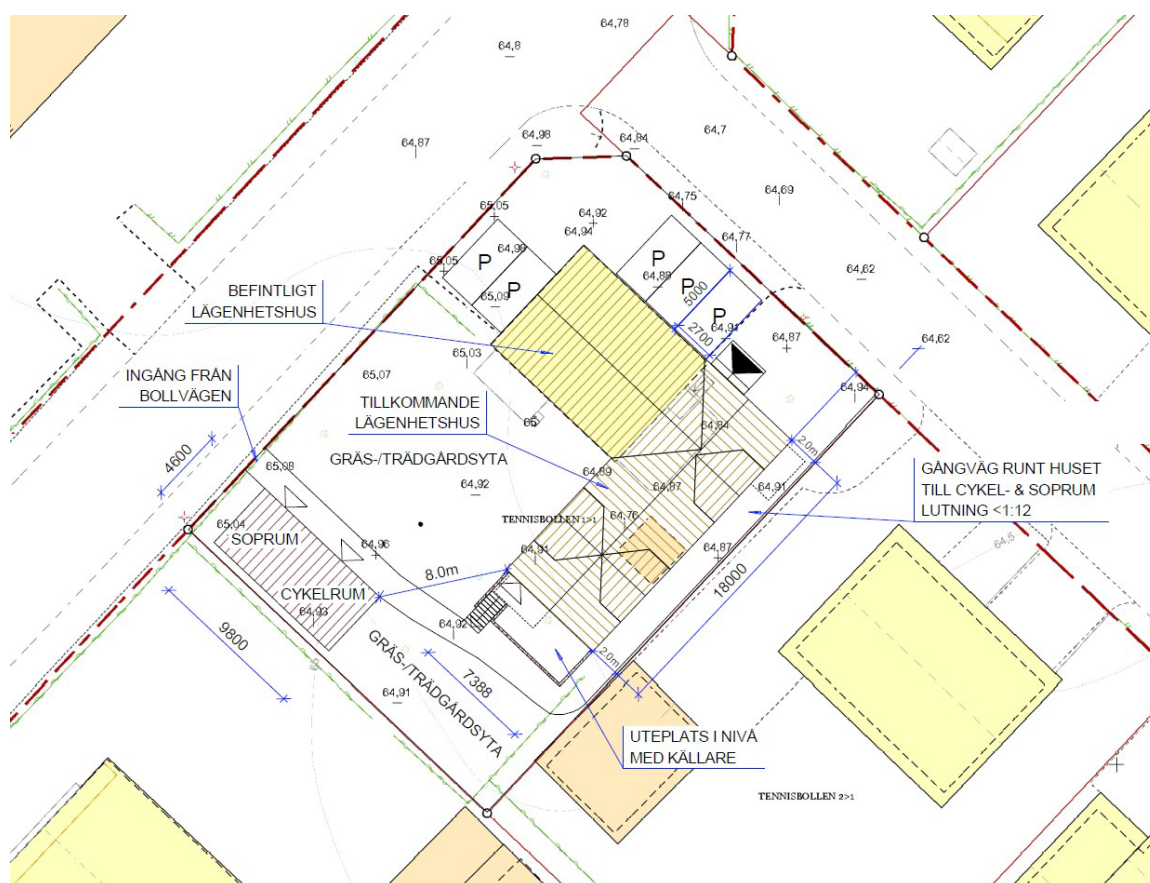
Efter granskningsskedet upprättas ett granskningsutlåtande som redovisar och bemöter alla inkomna synpunkter under samråd och granskning, och därefter antas planen av kommunstyrelsen.

Planförslag

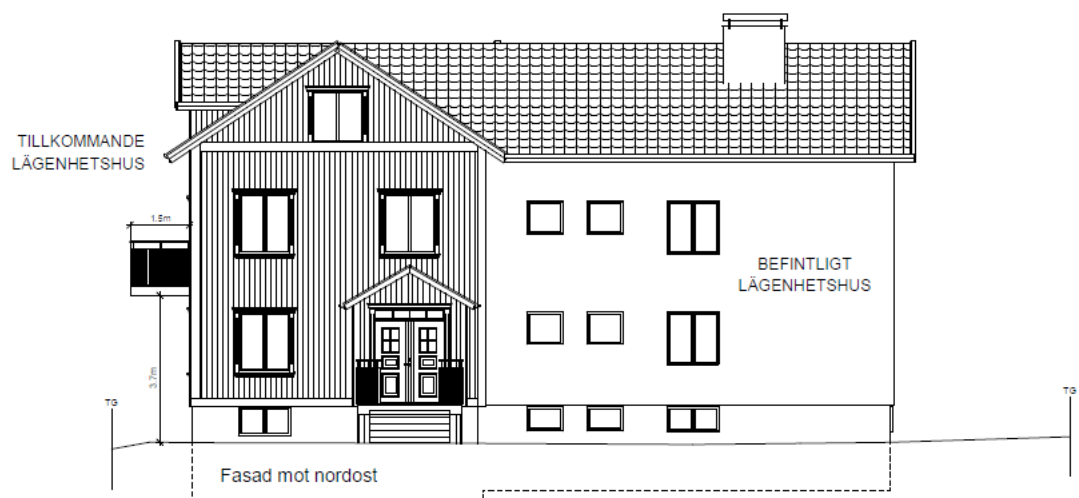
Planförslaget ger möjlighet att uppföra ny bebyggelse i form av en tillbyggnad till befintligt flerbostadshus i samma höjd. Tillhörande komplementbyggnader möjliggörs också, så som cykelförråd och miljörum.

Planintressentens förslag är att uppföra fyra lägenheter med två rum och kök samt mindre lägenheter i källarplanet till tillbyggnaden. Preliminära tankar om tre lägenheter med ett rum och kök har studerats översiktligt tillsammans med bygglovsenheten. Lägenheter i källaren är möjligt så länge alla krav på takhöjd, ljusinsläpp, utrymning etcetera uppfylls i bygglovsskedet. Inga skäl föreligger i planskedet utifrån markförhållanden eller översvämningsrisk att reglera bort möjligheten att bygga och inreda källare. Totalt möjliggör planförslaget ca 10 lägenheter på fastigheten.

I syfte att följa Alingsås stadsplan samt dagvattenstrategi får marken inte hårdgöras inom fastigheten, eftersom grönskan både på fastighetens framsida samt inne i den äldre, uppvuxna trädgården har stora värden samt ger möjlighet till infiltrering av regnvatten.



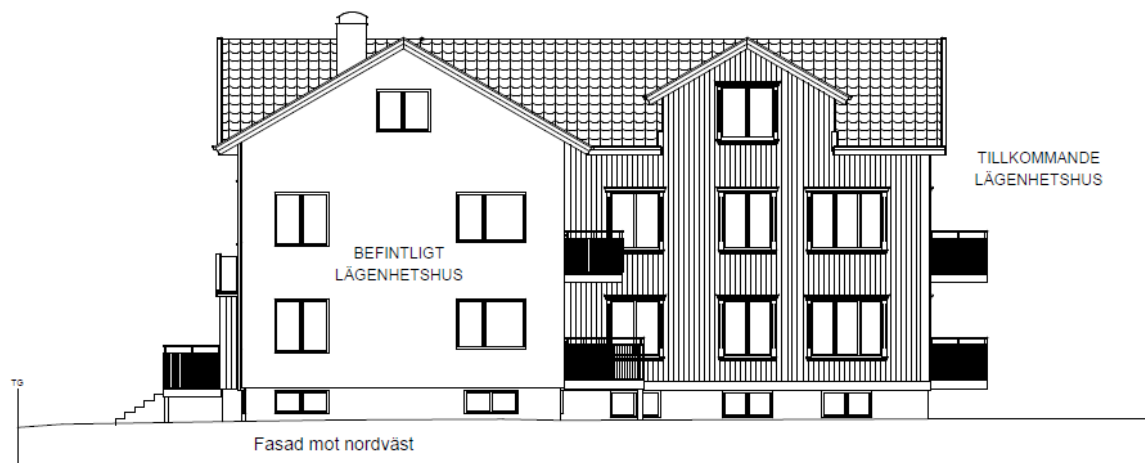
Figur 4 Situationsplan utvecklingsförslag.



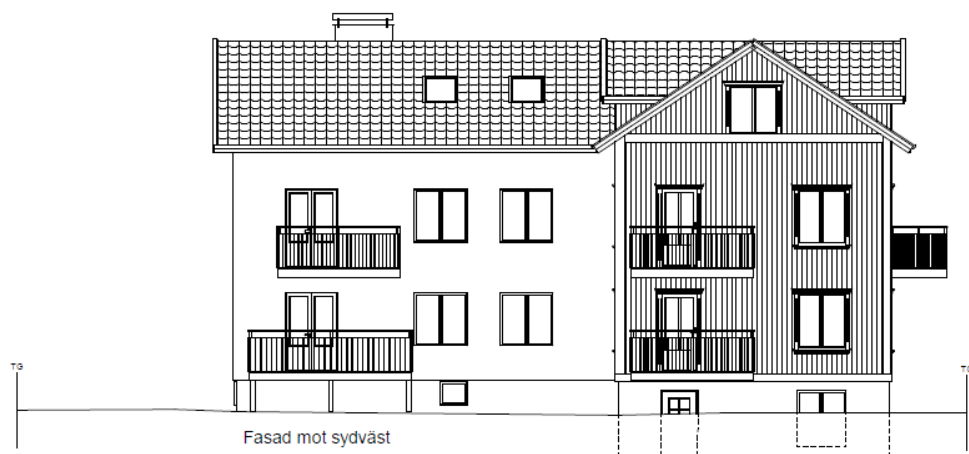
Figur 5 Fasad åt Spelvägen med huvudentré.



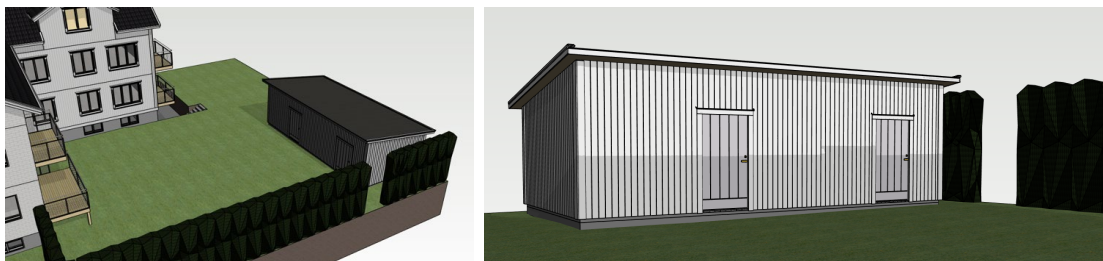
Figur 6 Fasad åt grannen i sydost, fastigheten Tennisbollen 2.



Figur 7 Fasad åt Bollvägen/inifrån trädgården.



Figur 8 Fasad åt grannen i sydväst, fastigheten Tennisbollen 13.



Figur 9 I fastighetens sydvästra hörn möjliggörs komplementbyggad.

Kvartersmark

Bebyggelse

Kvartersmarken inom detaljplanen ges användningen **Bostad, B**, vilket innebär att en tillbyggnad i form av flerbostadshus kan uppföras.

Utformning

Den nya bebyggelsens tak regleras med en utformningsbestämmelser för att säkerställa dess uttryck i stadsrummet. Taket ska vara sadeltak, likt det befintliga husets.

Frontespiser får ej vara bredare än 5 meter och totalt uppta maximalt 55 % av takfallets längd.

För att undvika föroreningar av dagvattnet ska koppar och zink inte användas som takmaterial, detta med hänvisning till Alingsås riktlinjer för miljöanpassat byggande (kommunfullmäktige 2011-02-23 § 13).

Parkering

Parkering för bil och cykel ska lösas på kvartersmark och antalet parkeringsplatser ska följa Alingsås kommuns parkeringsnorm. I enlighet med Alingsås stadsplan får inte förgårdsmark enbart bestå av parkering. Därför får inga ytterligare bilparkeringsplatser tillkomma än de som redan finns. Planintressenten avser genomföra mobilitetsåtgärder i form av faciliteter för cykel och kommer att teckna ett mobilitetsavtal med kommunen för att säkerställa detta. Avtalet tecknas i samband med kommande bygglovsförfarande.

Mark och vegetation samt dagvatten

I syfte att följa Alingsås stadsplan samt dagvattenstrategi får marken inte hårdgöras inom fastigheten, eftersom grönskan både på fastighetens framsida samt inne i den äldre, uppvuxna trädgården har stora värden samt ger möjlighet till infiltrering av regnvatten.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Befintligt

Planområdet består av ett flerbostadshus med tillhörande trädgård i typisk trädgårdsstadsstruktur. Fastigheten är 900 kvm och flerbostadshuset som är byggt 1946 i två plan och inredd vind, innehåller tre hyreslägenheter (ca 90 kvm BYA). Mot den sydvästra fasaden är en större balkong tillbyggd.

Trädgården har bland annat en hög uppväxt häck längs den nordvästra och sydvästra sidan, flera äppelträd samt gräsytor. En mindre komplementbyggnad, som ska tas bort, finns på husets sydöstra sida.



Figur 10 Befintligt bostadshus innehållande tre lägenheter.



Figur 11 På denna del av fastigheten föreslås tillbyggnaden.



Figur 12 En hög häck omger trädgården.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

Användning av kvartersmark

Planbestämmelse

B

Beskrivning och motiv

Bostäder

Inom all kvartersmark gäller användningen B - Bostäder. Syftet är att det ska vara möjligt att uppföra olika typer av bostäder med varaktig karaktär.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse



Beskrivning och motiv

Marken får inte förSES med byggnad

Inom planområdet regleras mark som prickmark, vilket betyder att byggnad inte får uppföras. Motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara öppen och byggnadsfri för att värna strukturen i området som är utbyggt enligt trädgårdsstadens principer, för att hålla avstånd till fastighetsgräns samt för att behålla kvaliteterna i trädgården.

Marken får endast förSES med komplementbyggnad med maximal höjd 3 meter

Inom planområdet regleras mark som korsmark, vilket betyder att endast komplementbyggnad får uppföras. Motivet är att möjliggöra miljörum och cykelförråd, som till del är en mobilitetsåtgärd för att hålla ner antalet bilparkeringsplatser. För att värna strukturen i området placeras korsmarken i en smal remsa framför huset och en bredare remsa i trädgården längs den bakre fastighetsgränsen.

h₁

Högsta nockhöjd är + 0,0 meter över angivet nollplan

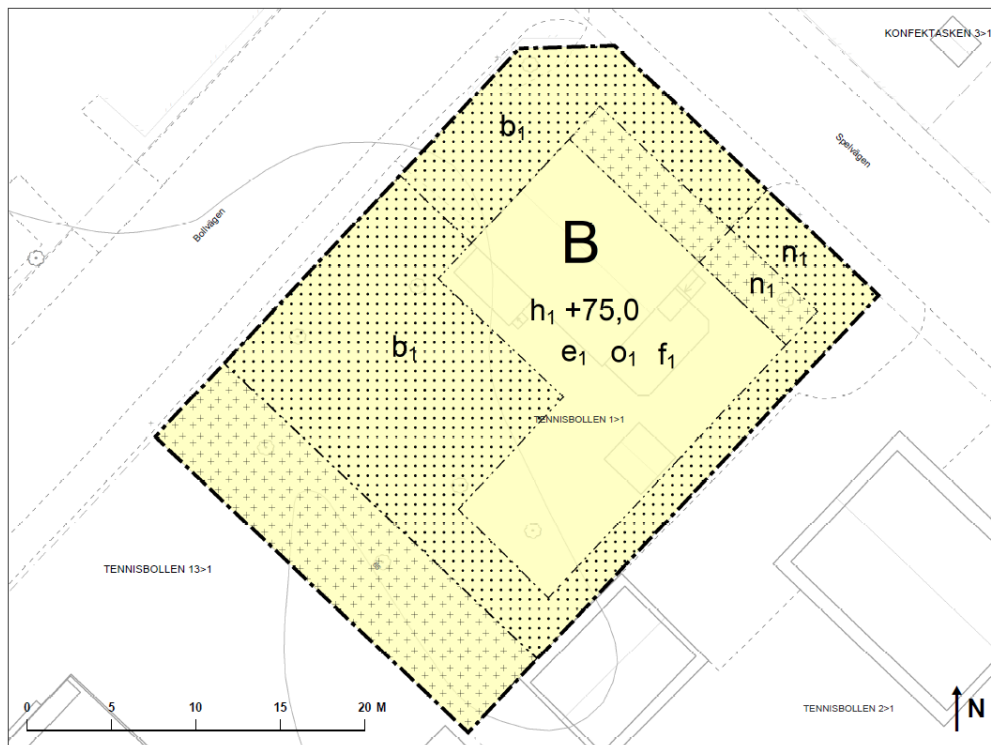
Motivet är att begränsa tillbyggnadens höjd till +75,0 meter för att den som mest ska följa den befintliga byggnadens nockhöjd, om +74,87 meter. Denna höjd motsvarar ca 10 meter eftersom markhöjden är ca +65 meter.

e₁

Huvudbyggnad får uppgå till maximalt 255 kvadratmeter, och komplementbyggnader får uppgå till maximalt 55 kvadratmeter.

Motivet är att begränsa byggnadernas storlek för god helhetsverkan i området och rimlig exploatering i redan bebyggd miljö och för att bevara så mycket som möjligt av trädgårdens värden. I och med att befintlig byggnad är ca 90 kvadratmeter och utnyttjad befintlig byggrätt ca 30 kvadratmeter kan tillbyggnaden som mest vara ca 135 kvadratmeter.

- o₁** **Tak ska utformas som sadeltak med takvinkel mellan 30 och 40 grader, takkupor undantas från denna bestämmelse**
- Motivet är att tillbyggnaden ska följa uttrycket hos den befintliga byggnaden, med viss flexibilitet och utan att begränsa utformning av eventuella takkupors takvinklar.
- f₁** **Frontespiser får ej vara bredare än 5 meter och totalt uppta maximalt 55 % av takfallets längd.**
- Reglering av frontespiser bedöms som rimligt, dels utifrån befintlig bebyggelse på fastigheten och dels utifrån kontexten och omkringliggande taklandskap.
- b₁** **Marken ska vara genomsläpplig**
- Motivet är att följa Alingsås stadsplan samt dagvattenstrategi. Grönskan på fastighetens framsida samt inne i den äldre, uppvuxna trädgården har stora värden samt ger möjlighet till viss infiltrering av regnvatten. Gräs och grus binder även partiklar, så när marken inte hårdgörs så binds partiklar i marken, vilket gör att dagvattnet inte behöver renas.
- Vid parkeringsplatser och gångpassager kan icke hårdgörande markmaterial väljas, så som grus, marktegel eller stenplattor med genomsläpplig läggningsteknik, singel, träflis, sand, eller natursten i lösa former.
- n₁** **Bilparkering får inte anordnas**
- I enlighet med Alingsås stadsplan får inte förgårdsmark enbart bestå av parkering. Därför får inga ytterligare bilparkeringsplatser tillkomma än de som redan finns. Denna planbestämmelse placeras på den prickmark och korsmark som ligger utanför befintlig parkering.



Figur 13 Urklipp plankarta.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala

Vision 2040

Alingsås kommun har antagit vision 2040 som en framtidsbild av vad Alingsås vill vara år 2040. Kommunens vision är grundbulten i arbetet och den utgör den långsiktiga styrningen och gemensamma riktningen för hela kommunen. 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. Det utpekade fokusområdena är Vackra miljöer, Livskvalitet, Experimentlust, Omställning och Tillsammans.

Budget för Alingsås kommun 2025 - 2027

Alingsås kommuns budget innehåller kommunens mål, mål för god ekonomisk hushållning, resultatbudget, balansbudget, kassaflödesbudget, driftsbudget samt investeringsbudget. Kommunfullmäktige har utifrån vision 2040 ett övergripande mål – *Att bli Sveriges mest effektiva kommun*. Målet innebär att Alingsås ska ha en så hög kvalitet som möjligt utifrån kommunens förutsättningar. För att nå detta mål behöver kommunen ha bättre resultat än liknande kommuner och samtidigt ha kostnader som inte överstiger referenskostnaden, det vill säga den kostnad verksamheter förväntas ha utifrån sina förutsättningar.

Översiktsplan

I översiktsplan för Alingsås kommun KF 2018-10-31 § 182 anges ingenting särskilt för planområdet annat än att det är detaljplanelagt. I översiktsplanen lyfts det fram att det ska visas särskild omsorg om arkitektonisk gestaltning i Alingsås stad och staden ska byggas tätt och småskaligt, inifrån och ut i lägen med god kollektivtrafik. Ett genomförande av detaljplanen bidrar till fler bostäder i Alingsås stad i ett centralt och kollektivtrafknära läge. Detaljplanen bedöms därmed stämma överens med översiktsplanen.

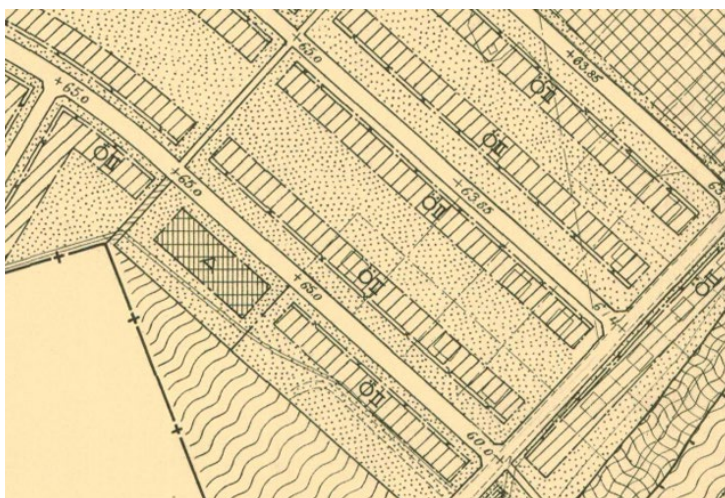
Dagvattenstrategi

Alingsås kommun har en antagen dagvattenstrategi, KF 2020-09-02, § 68, som anger sex övergripande mål avseende dagvatten:

- Minimera uppkomst av översvämningar och motverka skador och kostnader för de översvämningar som inte kan undvikas
- Begränsa och så långt som möjligt förhindra uttorkning av vattendrag samt påverkan på grundvattnets nivå till följd av dagvattenhantering
- Bidra till att kommunens yt- och grundvattenkvalitet kan uppnå god vattenstatus eller motsvarande vattenkvalitet
- Alingsås dagvattensystem är säkra, långsiktigt funktionella och bidrar till estetiska, hälsofrämjande livsmiljöer, samt till biologisk mångfald i både stad och natur
- Dagvattenfrågan är integrerad i stadens planering och underhåll, och har en tydlig ansvarsfördelning som främjar samarbete mellan stadens förvaltningar.
- Dagvattenhanteringens betydelse och funktion lyfts, tydliggörs och kommuniceras inom Alingsås kommun och samhälle

Detaljplan

Den aktuella detaljplaneändringen görs av stadsplan A70-A71 som fastställdes 1939-06-09. Planens genomförandetid har gått ut. Fastigheten Tennisbollen 1 omfattas i stadsplanen av bostadsändamål (Ö) i två våningsplan (II) med en tillåten maximal byggnadshöjd på 7,6 meter, samt av punktprickat område vilket betyder att den ytan inte får bebyggas. Med Ö betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående eller med två hus sammanbyggda i gemensam tomtgräns och av tomt ska 2/3 av arealen lämnas obebyggd. Vind får inredas till 1/3 av ytan.



Figur 14 Urklipp av kvarteret Tennisbollen i stadsplan A70-71.

Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-03-22 § 37 att ge positivt planbesked till att inleda planläggningsarbetet. Det ursprungliga förslaget var ett fristående hus längs den sydöstra fastighetsgränsen. Positivt planbesked gavs med eventuella avvikelser att lämplig byggnadsarea och volymer får prövas i detaljplaneprocessen, liksom möjlighet till garage och/eller lägenhetsförråd.

Fastigheter och rättigheter

Fastigheten är i privat ägo. Inga gemensamhetsanläggningar eller andra rättigheter finns. Inga juridiska eller storleksmässiga förändringar av fastigheten sker vid detaljplaneändringens genomförande.

Stadsmiljö och bebyggelse

I Alingsås stadsplan (KF 2023-06-14, § 109) beskrivs planområdets närområde, "Kvarteret Pralinen, Hökanäbbet med flera" som följer: "Områdets bebyggelse har stor variation i skala, utförande och funktion, och blandningen som detta medför karaktäriserar området. Delar av området består av lägre villabebyggelse i trädgårdsstadsstruktur, medan andra delar består av äldre omvandlad industribebyggelse, radhus och enskilda friliggande flerfamiljshus i högre skala. Alströmergymnasiet utgör en väsentlig del av området. I och med det något splittrade stadslandskapet kan förändringar med viss hänsyn till befintliga strukturer bidra till en starkt helhetsverkan."

Denna beskrivning var utgångspunkten i en idéstudie som utfördes som första fas i planarbetet, i syfte att identifiera lämpliga riktlinjer för volym och placering. I Idéstudien gjordes ett urval av relevanta principer ur stadsplanens vägledning för trädgårdsstaden, så som att "Ta tillvara och utgå från trädgårdsstadens karaktäristiska volymer, proportioner

och takformer vid ombyggnad, renovering och nybyggnad”, ”Förgårdsmark och privata trädgårdar är viktiga stadsbyggnadskvaliteter som inte får förvanskas” och ”Parkering ska placeras utifrån ett helhetsperspektiv och med beaktande av trädgårdsstadens kvaliteter. Förgårdsmark får inte tas i anspråk enbart för parkering.”

Idéstudiens viktigaste slutsats var att det stora värdet finns i kvarterets övergripande struktur, vilket gör den styrande. Det enda som är möjligt på fastigheten är därför en förlängning/tillbyggnad av befintligt hus. Idéstudien konstaterade också att inga fler parkeringsplatser kan tillkomma eftersom befintliga platser redan upptar stor del av förgårdsmarken.

Natur

Ekosystemtjänster i trädgårdsstaden

Ekosystemtjänster beskriver och synliggör vilka nyttor människor får av ekosystem och biologisk mångfald. Det är produkter och tjänster som naturens ekosystem ger oss människor och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Biologisk mångfald är en grundförutsättning för ekosystemens långsiktiga kapacitet att leverera ekosystemtjänster.

Planområdet består av ett flerbostadshus med tillhörande trädgård i typisk trädgårdsstadsstruktur. Till trädgårdsstadens övergripande stadsbyggnadskvaliteter hör det organiskt formade gatumönstret, husens konsekventa placering med förgårdsmark, samt häckar och staket som avgränsar trädgårdarna. Den aktuella trädgården har bland annat en hög uppväxt häck längs den nordvästra och sydvästra sidan, flera äppelträd samt gräsytor. Träd ger krontäckning och skugga, är viktiga för fåglar och fruktträd ger även värden för pollinering.

Genom en placering kloss an det befintliga huset kan den inre delen av trädgården, som bedöms ha de högsta vistelsevärdena, värnas. Det ger därför minst negativ påverkan att placera den nya huskroppen som en tillbyggnad av det befintliga huset, även om det gör att ett träd behöver tas ned.

Dagvatten

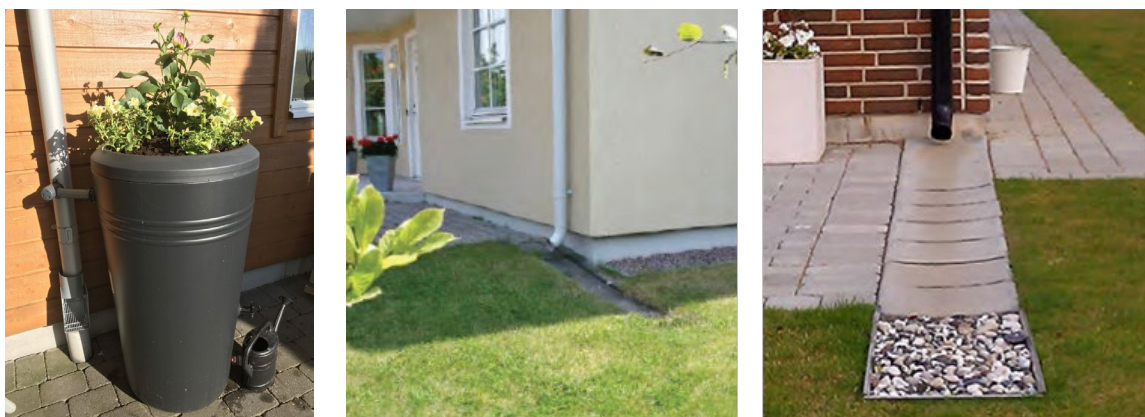
Dagvatten från planområdet tas i dagsläget om hand genom en servis i det nordöstra hörnet av fastigheten till det allmänna dagvattensystemet som finns i Spelvägen. Dagvattenhanteringen vid genomförandet av denna detaljplaneändring föreslås fortsatt genom denna servis, men ingen ökad vattenmängd får tillföras dagvattennätet enligt Alingsås dagvattenstrategi.

Takvatten är, förutsatt hållbara materialval (koppark ska undvikas enligt Alingsås riktlinjer för miljöanpassat byggande), relativt rent och kan avledas utan rening till recipienten.

Kommunen har gjort en beräkning av vilken volym dagvatten som tillkommer i och med nybyggnationen och ska fördröjas/omhändertas på fastigheten. Uträkningen utgår ifrån

situationsplanen, med total byggrätt för huvudbyggnad om 255 kvadratmeter, komplementbyggnader 55 kvadratmeter, gräs ca 340 kvadratmeter och grus ca 250 kvadratmeter (totalt fastighetsyta 900 kvadratmeter). Efter att befintlig dagvattenmängd som även fortsatt får ledas till ledningsnätet dras av, blir resultatet att det behövs en fördröjningsvolym på 2,4 kubikmeter för att fastighetsägaren ska fördröja rätt mängd enligt Alingsås dagvattenstrategi och riktlinjer.

Dagvattenstrategi förordar öppna dagvattenlösningar och småskaliga metoder som med fördel kan användas på fastigheten för att ta hand om denna dagvattenvolym. Exempel är regntunnor där vattnet kan användas som resurs för bevattning, och stuprör med rännal (se vidare på Alingsås kommuns hemsida). Olika typer av växtbäddar kan också anläggas.



Figur 15 Regntunna och stuprör med rännal, foto Alingsås kommun och Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts enligt 6 kap. 6 § miljöbalken. Kommunen bedömer att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanens karaktäristiska egenskaper bedöms inte ställa krav på en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Platsens förutsättningar bedöms inte vara sådana att en MKB krävs utifrån det som föreslås i detaljplanen och effekterna av det som föreslås i detaljplanen bedöms inte vara betydande. Miljöeffekterna av detaljplanen skadar inte människors hälsa och säkerhet, varken direkt eller indirekt.

Vid undersökningen har miljöbedömningsförordningen särskilt beaktats och kommunen har 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.

Kulturmiljö

Strukturen i kvarteret Tennisbollen ritades på 1930-talet i samband med framtagandet av gällande stadsplan A70. Kvarteret byggdes ut successivt med villor enligt trädgårdsstadens ideal, främst under 1940-1960-tal men med vissa hus byggda på 1990-talet. I kvarteret finns två byggnader med kulturhistoriskt värde i Alingsås kulturmiljöprogram. Husen på andra sidan Spelvägen i kvarteret Konfektasken byggdes först på 1990-talet.

Miljön är inte kulturhistoriskt skyddad på något sätt men stadsstrukturen och trädgårdsstadens kvaliteter vittnar om ett byggnadssätt för sin tid.

Fornlämningar

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

Offentlig och kommersiell service

Närmaste förskola är Nolängens förskola på ca 200 meters gångavstånd. Närmaste grundskola är Noltorpsskolan som ligger på ca 700 meters gångavstånd västerut och Närmaste högstadieskola är Nohagaskolan på ca 600 meters gångavstånd söderut. Alströmergymnasiet ligger norrut på ca 400 meters gångavstånd.

Planområdet ligger ca 500 meter ifrån Noltorps centrum med mataffär, vårdcentral med mera, och ca 700 meter ifrån Alingsås stadskärna med ett brett utbud av butiker, kyrkor, restauranger, caféer och andra målpunkter.

Trafik och mobilitet

Planområdet omges av lokalgatorna Bollvägen och Spelvägen. Bägge är lågt trafikerade och skyltade till maximal hastighet 40 km/h. 2013 uppmättes på Bollvägen 375 fordon per årsmedeldygn och en medelhastighet på 32,7 km/h.

Infart till planområdet sker via Spelvägen.

Samtliga gator kring planområdet är försedda med gångbanor på båda sidor vilket gör att det är enkelt för gående att nå planområdet.

Kollektivtrafik och mikromobilitet

Alingsås station ligger ca 1500 meter från planområdet. Närmaste busshållplats är Nordostpassagen som ligger vid Nyebrogatan på ca 300 meters gångavstånd. Busshållplatsen har väderskydd och sittplatser på Nyebrogatans västra sida men inte på den andra.

Parkering

Parkering sker idag inom fastigheten på parkeringsplatser med infart från Spelvägen.

Behovet av nya parkeringsplatser utgår ifrån Alingsås kommuns parkeringsnorm antagen i av kommunfullmäktige 2024-06-12 § 110. 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.

Enligt Alingsås stadsplan får dock förträdgårdsmark inte tas i anspråk för parkering, och inga ytterligare parkeringsplatser kan därför tillkomma vid nybyggnation.

En parkeringsutredning med mobilitetsplan har tagits fram av planintressenten (Parkeringsutredning 2025-12-04). Fastigheten ligger i zon 2 men parkeringsutredningen förordar att zon 1 används för projektet. I gränsområdet mellan två zoner kan det finnas anledning att justera grundtalet för parkering. Detta ska i så fall motiveras i parkeringsutredningen, vilket här har gjorts. Tillsammans med närhet till zon 1 med de goda förutsättningarna för resor med gång, cykel och kollektivtrafik, godtar kommunen planintressentens bedömning om att använda zon 1 parkeringstal för denna plan.

Totalt behövs enligt parkeringsnormen totalt 6 bilparkeringsplatser till de befintliga och de nya lägenheterna sammantaget, varav 1 besöksplats, och idag finns det 5 platser. För att åstadkomma en reduktion med 15 % som gör att de platser som redan finns räcker, har planintressenten tagit fram en mobilitetsplan. Mobilitetsåtgärder som valts är olika satsningar på cykel.

Enligt parkeringsnormen behövs 31 cykelparkeringsplatser totalt för de befintliga och nya lägenheterna, varav 3 st besöksplatser. Ett cykelförråd med utrymme för 20 cyklar planeras som komplementbyggnad ihop med miljörum, och ytterligare 11 platser inklusive besöksplatser föreslås placeras på husets framsida.

Hälsa, störningar och risker

Konsekvenser för närboende

För närboende intill fastigheten kommer en nybyggnation enligt planförslaget innebära en förändring, framför allt i form av förändrade utblickar från hus och trädgårdar. När fastigheten bebyggs enligt planförslaget kommer man att från olika vinklar se tillbyggnaden istället för nuvarande siktlinjer. Viss skuggning av hus och trädgårdar öster om fastigheten kommer också att ske, främst på kvällen då skuggan under dagen har vandrat över den egna trädgården och sedan över Spelvägen.

En solstudie har tagits fram av kommunen för att närmare studera skuggverkan på närmast intilliggande bebyggelse. Nedan ses hur skuggorna faller kl. 17.00 under vårdagjämning (20 mars), kl. 18.00 en sommarkväll (1 juli) och kl. 17.00 höstdagjämning (23 september), både med bara befintligt hus och med föreslagen tillbyggnad.



Figur 16 Vårdagjämning, 20 mars kl. 17, bara befintlig byggnad till vänster och med tillbyggnad till höger.



Figur 17 Sommarkväll, 1 juli kl. 18, bara befintlig byggnad till vänster och med tillbyggnad till höger.



Figur 18 Höstdagjämning, 23 september, kl. 17, befintlig byggnad till vänster och med tillbyggnad till höger.

Solstudien visar följande vid jämförelse av dagens situation med genomförd tillbyggnad:

- Figur 16: under eftermiddagen på våren skuggas ett bredare stycke av Spelvägen av tillbyggnaden, men med samma skuggverkan som idag för huset mitt emot på andra sidan vägen, Konfektasken 3. Under denna tidpunkt är det grannfastigheterna snett mitt emot som påverkas, Konfektasken 4. eftersom skuggan då faller diagonalt över Spelvägen och blir bredare med tillbyggnaden. Den breddade skuggan påverkar dock ytor som främst används som uppfart och bilparkering, vilket gör att konsekvensen bedöms som acceptabel.

- Figur 17: under sommarkvällar faller skuggan diagonalt över Spelvägen, och med tillbyggnaden blir skuggan längre i den riktningen. Att skuggan är bredare påverkar vid den här tidpunkten grannfastigheten Tennisbollen 2 genom att byggnadens gavel skuggas samt en större del av garageinfarten. Eftersom gaveln endast har mindre fönster, förutom längst upp på vindsvåningen, och eftersom garageinfarten inte är en vistelseyta i trädgården, bedöms detta som acceptabelt. Grannfastighetens befintliga garage skuggar trädgården.
- Figur 19: visar att skuggningen under hösten på eftermiddagen är lik skuggverkan på våren i figur 16. En skillnad är dock att skuggan från byggnaden på andra sidan Bollvägen på hösten når längre in över fastigheten Tennisbollen 1 och även över grannfastigheten på andra sidan Spelvägen, Konfektasken 3.



Figur 20 Ortofoto med nämnda fastighetsbeteckningar.

Som del av bedömningen har också beaktats att det i gällande stadsplan finns outnyttjad byggrätt som innebär att fastigheten kan bebyggas i större omfattningen redan idag. Placeringen av den nya byggnaden som en tillbyggnad till befintligt hus bedöms även ge mindre negativa konsekvenser än om den varit fristående. Principen från gällande plan att två tredjedelar av marken inom varje fastighet ska vara obebyggd kvarstår i princip, då tomten är 900 kvadratmeter stor. Intilliggande byggnad på samma sida Spelvägen är

också ett flerbostadshus, liksom fastigheten på andra sidan Bollvägen, vilket skapar en gradvis förändring från villabebyggelse till flerbostadshus längs Spelvägen.

I planarbetet har en avvägning gjorts där det allmänna intresset om att tillskapa bostadsbebyggelse centralt i Alingsås väger tyngre än enskilda intressen där vissa fastighetsägare kan uppleva en negativ påverkan.

Förorenad mark

Det finns ingen tidigare verksamhet på fastigheten som gör att marken har risk att vara förorenad. Fram till 2011 värmdes byggnaden med oljepanna, och tillhörande oljecistern har avlägsnats.

Om föroreningar påträffas i vidare arbete ska en fördjupad miljöteknisk markundersökning utföras. Vid påträffande av förorening ska en riskbedömning göras för att utreda om det krävs åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning. Alla steg i processen ska stämmas av med miljöenheten i Alingsås kommun som är tillsynsmyndighet.

Risk för översvämning

Det allra högsta flödet som har karterats för Sävån, BHF (beräknat högsta flöde) år 2100 med klimatscenario RCP 8,5 ger översvämmande vatten upp till marknivå + 63,5 meter över havet. Planområdet ligger ca 1,5 meter högre än det, på ca + 65 meter, och ingen risk för översvämning vid höga flöden råder därmed.

Sidenvägen sydost om planområdet riskerar att översvämmas vid 100- och 200-årsflöden, men eftersom Bollvägen norrut kan väljas föreligger inga framkomlighetsproblem för räddningstjänst och annan blåljuspersonal.

Gällande skyfall råder inte heller någon översvämningsrisk eller några framkomlighetsproblem, då inga lågpunkter eller instängda områden finns inom eller intill planområdet.

Risk för skred, ras och erosion

Det bedöms inte råda några stabilitetsproblem i området med hänsyn till befintlig terräng och förhållanden (Awer geoteknik 2025-08-15). Därmed föreligger ingen risk för skred eller ras. Fastigheten ligger ca 200 meter från Sävån och ingen risk för erosion råder.

Tillfälliga schakter vid grundläggning och ledningsgravar bör följa råden i "Schakta säkert" för säkra släntlutningar i befintliga jordar. Vid avvikelser från rekommendationer i "Schakta säkert" ska geotekniker konsulteras.

En geoteknisk utredning från 1997 (KM Anläggningsteknik AB, "Släntstabilitet mot Sävån, Sidenvägen nr 10-18" 1997-10-15) visar att slänten mot Sävån vid Sidenvägen har bedömts som stabil mot djupare utglidningar, med en säkerhetsfaktor över 1,0 för glidytor som startar vid åkanten. För korta glidytor närmast ån är säkerhetsfaktorn lokalt otillfredsställande (under 1,0), vilket innebär att mindre utglidningar kan ske vid fortsatt

erosion eller ogynnsamma förhållanden. Dessa utglidningar bedöms dock ha en begränsad utbredning och sträcker sig maximalt 10–12 meter från släntkrönet. Säkerhetsfaktorn ökar ju längre in från ån glidytor startar, och vid ett avstånd på 10–12 meter från släntkrönet ligger den beräknade säkerhetsfaktorn över 1,5, vilket anses tillfredsställande.

Med tanke på det stora avståndet mellan planområdet och Sävån, ca 200 meter, den flacka terrängen samt att den glaciala leran i planområdet är stabilare än den siltiga leran i slänten mot Sävån, bedöms risken för bakåtgripande skred som påverkar planområdet som försumbar.

Omgivningsbuller

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

I området planeras bostäder intill Bollvägen med låga trafikflöden. 2013 uppmättes med 375 fordon per årsmedeldygn och en medelhastighet på 32,7 km/h. Eftersom inga större nybyggnationer gjorts i närområdet sedan 2013 finns ingen anledning att tro att flödena har ökat avsevärt. Inga höga bullernivåer bedöms därför förekomma vid fastigheten.

Räddningsvägar

Alla byggnader ska vara tillgängliga för en räddningsinsats och gatunätet eller motsvarande ska ge åtkomlighet. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter. Planområdet ligger i anslutning till Bollvägen och Spelvägen och tillfart till planområdet sker via dessa gator.

Radon

Enligt översiktlig inventering utgör marken lågriskområde avseende radon.

Vibrationer

Inga problem med vibrationer är aktuella då järnvägen Västra stambanan ligger mer än 900 meter söder om fastigheten.

Geotekniska förhållanden

Jordartsföljden består generellt av mulljord ovan naturligt lagrad jord på berg (Awer geoteknik 2025-08-15). Sonderingarna gick till 15 meters djup innan avbryt. Mulljordens mäktighet är ca 0,5 m. Naturligt lagrad jord består av lera. Lera är siltig och dels sandig till ytan och har i de översta två metrarna utvecklat en torrskorpa. Lerans bedöms vila ned till bergöverytan på 54 m djup, vilket registrerats i brunnsarkivet.

Fastigheten är flack och marknivån varierar endast mellan +64,87 och +65,09 meter över havet.

Grundläggning av tillbyggnad rekommenderas utföras med ytgrundläggning och bör utformas på ett konstruktivt sätt för att minimera risken för skadliga differenssättningar, exempelvis med källare och/eller kantförstyvad hel platta-på-mark. Denna grundläggningsmetodik reducerar risken för differentialsättning och deformationer i konstruktionen då man belastar jorden jämnare än andra grundläggningsförfaranden. Grundtrycket och geoteknisk kategori måste kontrolleras och verifieras när lastnedräkningen för byggnaderna är framtagen, vilket inte har utförts i detta skede.

Hydrologiska förhållanden

Jordarten glacial lera gör att marken har låg genomsläpplighet. Det finns inga registrerade vattenbrunnar inom fastigheten eller i dess närområde. Närmaste vattendrag är Säveån som ligger cirka 200 meter sydost om fastigheten.

Social hållbarhet

Jämställdhet

Kvarteret ligger i ett område med god kollektivtrafikförsörjning och ett väl utbyggt gång- och cykelnätverk, vilket är positivt ur jämställdhetsperspektiv. De som flyttar in i de nya lägenheterna får också god tillgång till stadens kommersiella och offentliga service vilket ger goda förutsättningar för att organisera vardagslivet på ett bra och jämställt sätt. Den som arbetar i Alingsås eller pendlar till Göteborg eller andra orter kan lösa ärenden på vägen hem etcetera.

Barnperspektiv

Äldre barns möjlighet att röra sig i närområdet bedöms som god, eftersom det finns trottoarer och gång- och cykelvägar som underlättar egen transport till målpunkter så som skolor, fritidsaktiviteter, idrottsplatser med mera. Barnomsorg och skola från och med öppen förskola till gymnasiet finns inom en radie av 500 meter. På gångavstånd finns både Plantaget och Nohagaparken med stora lekplatser för barn i olika åldrar.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. miljöbalken. Ingen jordbrukmark eller skogsmark tas i anspråk och området har inte bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer, MKN, är regler om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna beslutas för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

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 MKN för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). MKN finns bland annat för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft.

Planområdet ligger i anslutning till Bollvägen och Spelvägen, gator som inte är inte hårt trafikerade. I området bedöms inte luftföroreningshalten vara hög. Normerna för utomhusluft kommer inte att överskridas på grund av den tillbyggnad som tillåts i detaljplanen.

Vatten

MKN för vatten beskriver den vattenkvalitet som vatten ska uppnå vid en viss tidpunkt. MKN 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. Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottensedimentet. Grundvatten klassificeras i kvantitativ och kvalitativ status.

Dagvatten från planområdet leds via Säveån vidare till Mjörn. Varken Säveån eller Mjörn uppnår MKN god kemisk status och har måttlig ekologisk status. Möjligheterna att uppnå MKN i dessa vattendrag bedöms inte försvåras av genomförandet av detaljplaneändringen.

Buller

MKN för buller infördes år 2004 genom förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Förordningen om omgivningsbuller gäller kommuner med mer än 100 000 invånare men även i mindre och medelstora kommuner ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och provning. Möjligheterna att uppnå MKN för buller bedöms inte påverkas av genomförandet av detaljplaneändringen.

Teknisk försörjning

El, fjärrvärme och tele

Den nya bebyggelsen ansluts till det kommunala fjärrvärmenätet samt till befintligt el- och teleledningsnät.

Vatten och avlopp

Fastigheten är idag ansluten till kommunala ledningar för vatten och avlopp. Det finns dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar i angränsande gatunät.

Brandvattenförsörjning och olycksvatten

Det finns en brandpost på privat mark på fastigheten Bananen 6, ca 35 meter nordväst om fastigheten och en på kommunal mark på Spelvägen, ca 65 meter sydost om fastigheten. Bägge är anslutna till ledningar med tillräcklig kapacitet. Planerat bostadshus kommer att kräva ett flöde om 10 liter/sekund.

För fastigheten finns ingen förhöjd risk av olycksvatten som riskerar att spridas via VA- och dagvattensystemet.

Renhållning

Återvinningsstation för förpackningar och tidningar finns i Noltorps centrum, ca 500 meters bilväg, men på grund av ny lagstiftning ska fastighetsnära avfall från och med 2027 sorteras på egen fastighet. Ett miljörum för de nya bostäderna är därför tänkt att placeras i fastighetens sydvästra hörn, närmast Bollvägen. Maximalt 10 meters dragväg för avfallskärl ska eftersträvas. Miljörummet är skissat att bli ca 13 kvadratmeter stort.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren projekterar, utför och bekostar samtliga åtgärder i enlighet med detaljplanens bestämmelser inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats. Angränsande gator, Bollvägen och Spelvägen, omfattas av stadsplan A 315 med kommunalt huvudmannaskap och kommunen ansvarar därmed för drift och underhåll.

Avtal

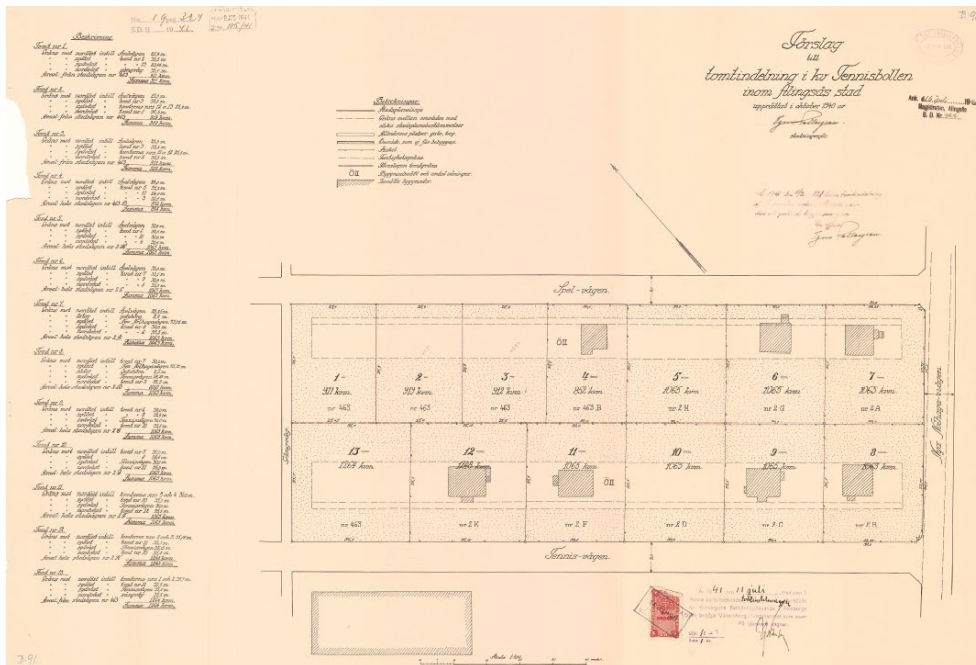
Ett exploateringsavtal mellan Alingsås kommun och fastighetsägaren tecknas i samband med detaljplanens antagande. Avtalet avser uttag av medfinansieringsersättning gällande cirkulationsplats vid korsningen Kungälvsvägen (väg 180) och Nyebrogatan/Bolltorpsvägen.

Fastighetsrättsliga frågor

Området för ändring av stadsplan A70-A71 omfattar fastigheten Tennisbollen 1:1 som ägs av privat fastighetsägare.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningsbestämmelser finns för kvarteret Tennisbollen, B91, sedan 1941-07-11. Det nordvästra hörnet av fastigheten skars av och förvärvades av kommunen i samband med detaljplanläggning 1964. Inga förändringar av fastighetsgränser planeras inom aktuell planändring. Fastighetsindelningsbestämmelserna upphävs automatiskt inom det område som aktuell planändring omfattar.



Figur 19 Gällande fastighetsindelningsbestämmelser för kvarteret Tennisbollen.

Rättigheter

Inga rättigheter så som servitut, gemensamhetsanläggning eller ledningsrätter finns på fastigheten och inga nya behöver bildas.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning och planavgift

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark, och inga allmänna anläggningar kommer att behöva byggas ut som en följd av planförslaget

Fastighetsägaren projekterar, utför och bekostar samtliga åtgärder i enlighet med detaljplanens bestämmelser inom kvartersmark.

Kostnaden för framtagandet av detaljplan samt tillhörande handlingar tas ut enligt undertecknat planavtal. Planavgift avses inte tas ut i samband med bygglov.

Medfinansieringsersättning

Kapaciteten i korsningen Kungälvsvägen (väg 180) och Nyebrogatan/Bolltorpsvägen bedöms enligt trafikutredning snart vara nådd. För att säkerställa framkomlighet och trafiksäkerhet behöver korsningen byggas om till en cirkulationsplats. Väg 180 har statligt väghållarskap och förvaltas av Trafikverket. Kommunen har tagit fram "Tillägg till Riktlinjer för exploateringsavtal – För uttag av medfinansieringsersättning alternativt exploateringsbidrag för utbyggnad av cirkulationsplats vid korsningen Kungälvsvägen (väg 180) och Nyebrogatan/Bolltorpsvägen". Tillägget antogs av kommunstyrelsen den 16 juni, § 123.

Den aktuella detaljplanen ligger inom influensområde Zon C enligt tillägget, vilket innebär att berörda fastigheter ska bidra till finansieringen av åtgärden. Kommunen har tecknat ett medfinansieringsavtal med Trafikverket avseende utbyggnaden. Kommunen har enligt 6 kap. 40 § plan- och bygglagen (PBL) rätt att ta ut medfinansieringsersättning från de fastighetsägare och byggherrar vars fastigheter bedöms öka i värde genom åtgärden.

I samband med detaljplaneändringens antagande tecknas exploateringsavtal med fastighetsägaren gällande medfinansieringsersättning enligt ovan.

Anläggningar på kvartersmark

Fastighetsägaren bekostar samtliga åtgärder och anläggningar som behöver utföras inom kvartersmark. Det gäller exempelvis nya byggrätter och eventuella geotekniska undersökningar eller förstärkningsåtgärder som kan krävas för dessa. Vid bygglovsprövning utgår bygglovsavgifter enligt gällande taxa.

Anpassningar till angränsande allmän platsmark

Fastighetsägaren bekostar eventuella anpassningsåtgärder som krävs på allmän plats till följd av byggnationen på kvartersmarken.

Vatten och avlopp

Tennisbollen 1:1 är ansluten till kommunalt VA. Om behov finns av nya anslutningspunkter ordnar VA-huvudmannen detta. Kostnaderna täcks av anläggningsavgifter enligt gällande taxa, som bekostas av fastighetsägaren.

Lägsta golvnivå i källarlägenheterna för att ansluta spillvatten med självfallsledning bör observeras i projekteringen.

Dagvatten

Fastigheten är ansluten till kommunalt dagvattennät som finns i Spelvägen. Vid behov av ny dagvattenservis bekostar fastighetsägaren denna.

Tekniska frågor

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunala ledningar för vatten och avlopp och kommunala dricksvatten, spillvatten- och dagvattenledningar finns i angränsande gatunät.

VA-huvudmannen ordnar nya anslutningspunkter vid fastighetsgräns vid behov.

Dagvatten

Fastighetsägare ansvarar för hantering av dagvatten på kvartersmark fram till förbindelsepunkten för den allmänna dagvattenanläggningen.

El-, tele- och fiberledningar

Den nya bebyggelsen ansluts till det kommunala fjärrvärmenätet samt till befintligt el- och teleledningsnät.

Alingsås Energi Nät AB 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 fastighetsägaren.

Rivning

En mindre befintlig komplementbyggnad avses rivas i samband med planens genomförande. Fastighetsägaren ansvarar för att söka nödvändiga tillstånd samt att utföra och bekosta rivningen.

Upplysningar

Mobilitetsplanen som tillhör parkeringsutredningen (2025-12-04) följs upp i bygglovsskedet vid studie av parkeringsbehovet.

För att undvika föroreningar av dagvattnet ska koppar och zink inte användas som takmaterial, detta med hänvisning till Alingsås riktlinjer för miljöanpassat byggande (kommunfullmäktige 2011-02-23 § 13).

Lägsta golvnivå i källarlägenheterna för att ansluta spillvatten med självfallsledning bör observeras i projekteringen.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en plangrupp med representanter från samhällsbyggnadsförvaltningen. Handläggare från Alingsås kommun har varit Lovisa Grahm. Avsnittet om genomförande har tagits fram i samverkan med exploateringsenheten.

