

Planbeskrivning



Utökat förfarande, dnr 2018.177
Upprättad 2019-04-23
Samhällsbyggnadsnämnden 2019-05-15

Samrådshandling

Detaljplan för bostäder och genomfartsgata
vid Kavulás äng (del av Gitarren 13 och Stadsskogen 1:1)

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att bygga bostäder på Kavlás äng samt möjlighet att bygga en ny genomfartsgata mellan Kavlásvägen och Ekhagegatan.

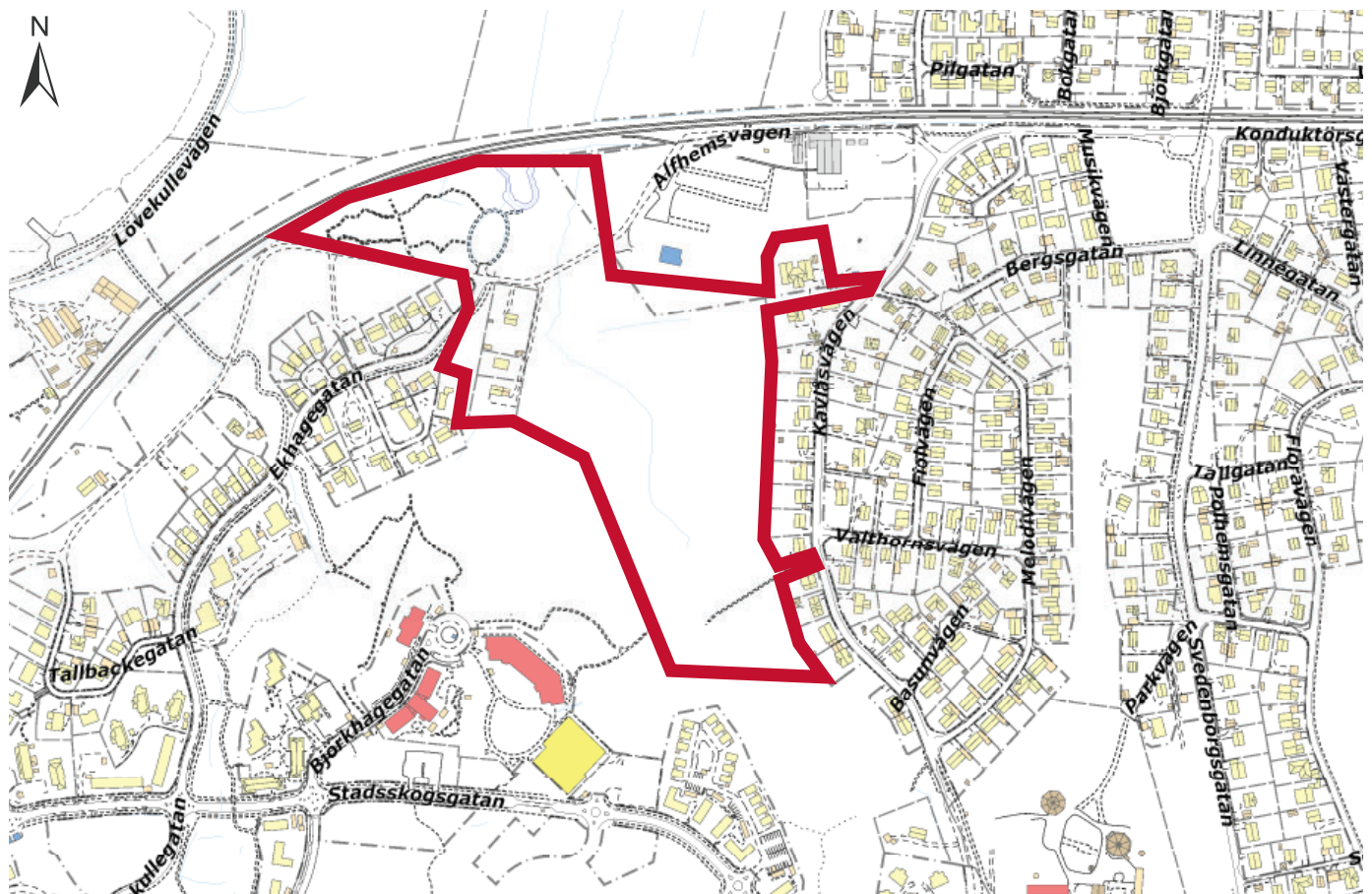
Planområdet ligger ca 1,5 km sydväst om Alingsås stadskärna, i anslutning till stadsdelen Kavlás. Planområdet är ca 9 ha. Kommunen äger marken för bostadsbebyggelsen.

Delar av planområdet berörs av en stadsplan från 1971, A 412. Planen anger användningen eldistribution och park för det i denna detaljplan aktuella planområdet. Genomförandetiden har gått ut, när den nya detaljplanen vunnit laga kraft kommer den att upphäva de gamla planerna i berörd del. Översiktsplanen antogs av Kommunfullmäktige den 31 oktober 2018 och anger inom aktuellt område, utbyggnadsområde - huvudsakligen bostäder. Detaljplanen överrensstämmer därmed med översiktsplanen.

Intill den befintliga bebyggelsen i Kavlás planeras ca 20 nya bostäder. Den nya bebyggelsen placeras väster om de befintliga bostäderna, nedanför på Kavlás äng. Den nya bebyggelsen bör ses som en komplettering av den befintliga varför fristående villor eller grupphus med liknande byggnadsyta och tomtstorlek föreslås att få byggas här.

I detaljplanen föreslås att den befintliga Alfhemsvägen mellan Ekhagegatan och Konduktörsgatan ersätts av en ny genomfartsgata. Den nya gatan kommer att ansluta till Ekhagegatan, och fortsätta över Kavlás äng där den sedan stiger upp till Kavlásvägen. Längs med gatan planeras en gång- och cykelväg. Det nya bostadskvarteret Ekängen kommer att trafikförsörjas med en ny lokalgata, Ekängsgatan, som dels ansluter till den nya vägen i norr och Kavlásvägen i söder.

Översiktskarta som visar planområdets utbredning.



Innehåll

Sammanfattning	2	6. Risker och störningar på platsen	18
Planprocessen	3	7. Konsekvenser	21
1. Inledning	4	8. Planbestämmelser	24
2. Bebyggelse	5	9. Tidigare ställningstaganden	25
3. Gator och trafik	8	10. Genomförande	26
4. Mark och vatten	10	11. Administrativa frågor	28
5. Teknisk försörjning	14		

Planprocessen

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

Samråd

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

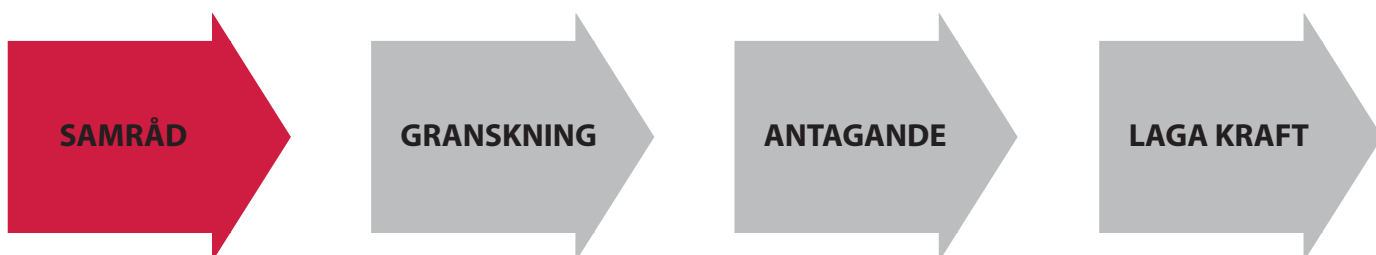
Granskning

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

Synpunkter från granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande.

Antagande och laga kraft

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



Planbeskrivning

1. Inledning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att bygga bostäder på Kavlás äng samt möjlighet att bygga en ny genomfartsgata mellan Kavlásvägen och Ekhagegatan.

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 att samråd har skett och planförslaget varit tillgängligt för granskning upprättas också ett Granskningsutlåtande med samtliga skriftliga synpunkter på förslaget. En övrig handling är en Fastighetsförteckning.

Planområde

Planområdet ligger ca 1,5 km sydväst om Alingsås stadskärna, i anslutning till stadsdelen Kavlás. Planområdet är ca 9 ha stort. Kommunen äger marken för bostadsbebyggelsen. Föreslagen väg kommer att påverka Vattenfalls fastighet.

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2019-02-04 om planprioritering. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan.

Detaljplanen har varit på samråd och granskning tidigare, med liknande syfte och innehåll. Efter granskningen gjordes flera ändringar och kompletterande utredningar och därför har ett nytt uppdrag påbörjats och planprocessen tas om från början.

Gällande detaljplan

Delar av planområdet berörs av en stadsplan från 1971, A 412. Planen anger användningen eldistribution i norra delen där Vattenfall och Trafikverket har sina befintliga anläggningar. Inom den del där den nya bostadsbebyggelsen planeras anges användningen park. Genomförandetiden har gått ut, när den nya detaljplanen vunnit laga kraft kommer den att upphäva de gamla planerna i berörd del.

För den västra delen av området gäller stadsplanen A70 från 1939. Denna stadsplan har inte genomförts fullt ut. Den anger att området där Kavlásbäcken rinner ska bestå av fristående tvåvåningshus längs med en ny lokalgata. A70 gäller även för bostadsfastigheterna Stadsskogen 2:183, 2:183 och 2:192. Där anges fristående tvåvåningshus och stora delar av fastigheterna består av prickmark som inte får bebyggas. Plangränserna i denna detaljplan har anpassats så att A70 i denna del av staden helt ersätts och slutar att gälla.

Översiktsplan

I den kommuntäckande översiktsplanen har avvägningar gjorts mellan de motstående allmänna intressena att bevara naturvärden och rekreatiomsområden samt att exploatera mark som är lämplig för bebyggelse. Översiktsplanen antogs av Kommunfullmäktige den 31 oktober 2018 och anger inom aktuellt område, utbyggnadsområde - huvudsakligen bostäder. Detaljplanen överensstämmer därmed med översiktsplanen.

Planprogram

För området har upprättats ett planprogram som antogs av kommunfullmäktige 2004-04-13.

I programmet föreslås bostäder på Kavlás äng och planförslaget överensstämmer med programhandlingen bortsett från att den nya förbindelsen mellan Kavlásvägen och Ekhagegatan har en annan dragning.



Befintlig bebyggelse längs med Kavläsvägen



Vattenfalls anläggning till vänster och Kavläs äng till höger

2. Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Bostäder

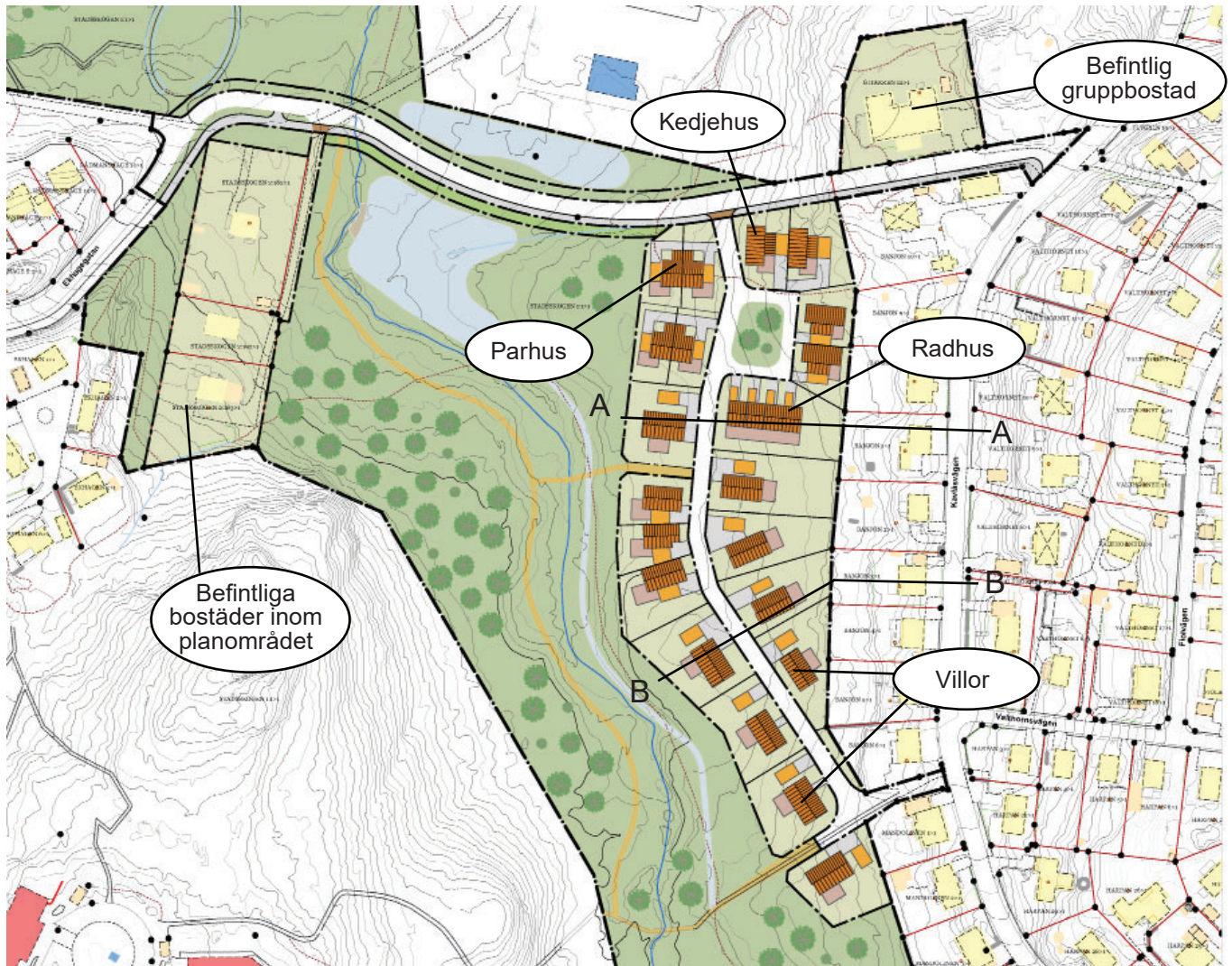
Den befintliga bebyggelsen i Kavläs kännetecknas av villabebyggelse i en till två våningar med tomtstorlekar som varierar mellan 700-1000 kvm. Bostäderna ligger längs med Kavläsvägen och vänder långsidan mot gatan. Tomterna är kuperade och sluttar nedåt mot Kavläs äng.

Inom planområdet finns tre befintliga bostäder. Syftet med att de ingår i planområdet är att ersätta den gamla stadsplanen från 1939. I denna detaljplan får de befintliga bostäderna större flexibilitet när det gäller placering av ny bebyggelse. Planbestämmelserna som gäller för den befintliga bebyggelsen reglerar att endast friliggande enbostadshus får byggas. Största tillåtna byggnadsarea är 20% av fastighetsarean och minsta tillåtna fastighetsstorlek är 800 kvm. Högsta tillåtna våningsantal är två våningar.

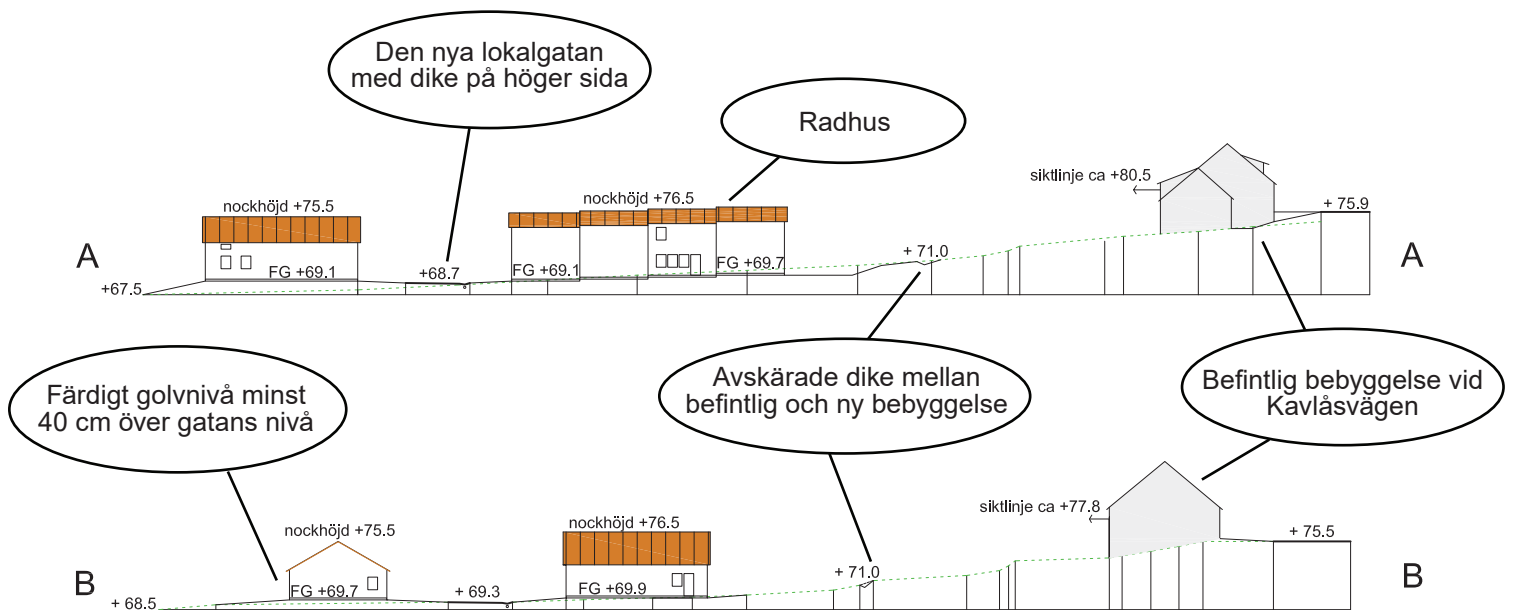
Inom planområdet, norr om villabebyggelsen längs med Kavläsvägen, finns ett gruppboende som drivs av Alingsås kommun. Gällande detaljplan anger område för eldistribution samt bostäder samhörigt med område för eldistribution. Bygglöv för gruppboende gavs 1989 och att bostäderna inte är samhöriga med elanläggningen ansågs vara en mindre avvikelse. Fastigheten ingår i detaljplanen med användningen Bostäder vilket bättre stämmer överrens med pågående användning. Eftersom bostäderna består av ett gruppboende finns ett visst vårdinslag. Verksamheten bedöms ha samma omgivningspåverkan som vad som i allmänhet förväntas av ett boende och därmed är bedömningen att gruppboendet kan ingå i användningen B-bostäder. Placeringen av byggnader inom fastigheten regleras med prickmark och största tillåtna byggnadsarea är 25% av fastighetsarean. Högsta tillåtna våningsantal är en våning.

Verksamheter

Vattenfall har en större transformatorstation i kvarteret Gitarren varifrån två markförlagda 130 kV ledningar sträcker sig söderut genom planområdet. Trafikverket har en omformarstation i samma kvarter. Dessa anläggningar ingår inte i planområdet. I tidigare planförslag som var på granskning 2014 föreslogs en ny omformarstation väster om Vattenfalls anläggning. Denna bygggrätt ingår inte i det nu aktuella planförslaget eftersom Trafikverket inte längre avser att bygga en ny omformarstation inom de närmsta 20-25 åren.



Karta som visar den planerade bostadsbebyggelsen. Den visar ett exempel på hur kvarteret kan bebyggas och här illustreras olika typer av bostadshus, friliggande villor, radhus, kedjehus och parhus.



Sektionerna visar en genomskärning av den nya bebyggelsen, den nya gatan samt den befintliga bebyggelsen och Kavläsvägen. Se sektionernas utsnitt i kartan ovan. Den gröna streckade linjen illustrerar markens nivå innan exploatering. Förkortningen FG står för "färdigt golv" och höjderna anges i meter över havet.

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.

Arbetsplatser

De arbetsplatser som finns inom planområdet finns inom Vattenfalls och Trafikverkets elanläggningar. Även gruppboenden är en arbetsplats.

Befintlig service

Närmaste förskola och grundskola finns i Kullingsberg och i Stadsskogen. Stadsskogens skola är i dagsläget överfull men platser finns på Kullingsbergsskolan. På de kommunala förskolorna finns platser kvar men diskussioner om en ny förskola i Stadsskogen pågår med tanke på kommande byggnation i Stadsskogen. Närmaste livsmedelsbutik finns på Sveagatan, 1,0 km från planområdet. Till stora torget i Alingsås stadskärna är det ca 2 km gång-/ bilväg.

Ny bebyggelse

Bostäder

Intill den befintliga bebyggelsen i Kavlás planeras ca 20 nya bostäder. Den nya bebyggelsen placeras väster om de befintliga bostäderna, nedanför på Kavlás äng. Den nya bebyggelsen bör ses som en komplettering av den befintliga varför fristående villor eller grupphus med liknande byggnadsyta och tomtstorlek föreslås att få byggas här.

Detaljplanens planbestämmelser ger en flexibilitet när det gäller vilken typ av hus som är möjligt att bygga. Det är tillåtet att uppföra både friliggande villor och grupphus i form av parhus, radhus eller kedjehus. Det innebär att tomter kan komma att säljas en och en till köpare som vill uppföra en egen villa eller att ett företag bebygger hela eller delar av området och säljer färdiga hus.

Utformning och placering

Med hänsyn till de befintliga bostädernas utsikt begränsas de nya husens nockhöjd till ca 5-7 meter. Det innebär att bostäderna kan uppföras i 1-2 våningar eller som 1½-planshus, beroende på läge. Husen i norra delen kommer att vara lägre medan de i söder ges generösare byggnadshöjd. Högsta tillåtna nockhöjd anges i meter över nollplanet vilket innebär att markens nivå är avgörande för hur högt hus som är möjligt att bygga. Syftet med nockhöjdens angivelse i meter över nollplanet är att motverka utfyllnad av marken och att säkerställa att intilliggande bostäders utsikt inte påverkas negativt. Takvinkeln på huvudbyggnad är reglerad. Största tillåtna takvinkel är 32 grader och minsta tillåtna takvinkel är 27 grader.

Sektionerna till vänster redovisar hur den nya bebyggelsen placeras i förhållande till den befintliga marknivån och i förhållande till de befintliga bostäderna längs med Kavlásvägen. Det framgår av sektionen att fönsternivån på de befintliga bostädernas ovanvåning kommer att vara högre än de nya bostädernas nockhöjd. Nockhöjden som illustreras i sektionerna är den högsta tillåtna nockhöjden enligt planbestämmelserna. Detta innebär att det från ovanvåningen i de befintliga bostadshusen kommer att vara möjligt att se över de nya bostadshusen.

Sektionerna visar också hur gatan och de nya bostäderna kommer att höjdsättas i förhållande till befintlig mark. (Den gröna streckade linjen illustrerar markens nivå innan exploatering). I planbestämmelserna anges att byggnadernas färdigt golvnivå ska vara minst 40 cm över nivån på närmast angränsande del av gata. Detta

för att inte byggnaderna ska riskera att påverkas av vatten från det högre belägna området i öster. I sektionerna framgår också placeringen av avvattningsstråken/dräneringsdikena som är planerade mellan befintlig och ny bebyggelse och längs med den nya lokalgatan.

Med hänsyn till områdets centrala läge kan små tomtstorlekar accepteras, dock ej mindre än 800 kvadratmeter vid uppförande av friliggande enbostadshus. Hur stor andel av varje fastighet som får bebyggas anges också i planbestämmelserna. Största tillåtna byggnadsarea vid uppförande av friliggande enbostadshus är 20% av fastigheten och största tillåtna byggnadsarea vid uppförande av grupphus är 30% av fastigheten.

Hur bebyggelsen ska placeras på tomten regleras också i planbestämmelserna. Friliggande huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och friliggande komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Sammanbyggda huvudbyggnader som delar tomtgräns (t.ex. kedjehus eller parhus) ska placeras minst 4 meter från övriga tomtgränser. Sammanbyggda komplementbyggnader som delar tomtgräns ska placeras minst 2 meter från övriga tomtgränser.

Terränganpassning

Marken där de nya bostäderna planeras är relativt plan men sluttar något åt väster mot Kavläsbäcken. För att skydda bebyggelsen från ytvatten vid kraftiga regn finns en bestämmelse som anger att nivån på färdigt golv ska vara 40 cm över nivån på närmaste del av gatan. Det innebär att marken kommer att behöva fyllas upp på den västra sidan av den nya lokalgatan. Detta kan skapa stora nivåskillnader inom tomterna och bebyggelsen ska därför anpassas till terrängen så långt det är möjligt. Bestämmelser om största lutning på slänt och högsta höjd på mur ska motverka alltför höga murar och branta slänter.

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader får ha en byggnadshöjd på max 3 meter samt en takvinkel på max 30 grader.

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

Tillgänglighet

Markplaneringen skall utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem. Föreskrifter finns i Boverkets Byggregler, BBR. 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.

3. Gator och trafik

Befintligt gatunät

Den befintliga vägen norr planområdet är Alfhemsvägen som ansluter till Kavläsvägen i öster och Ekhagegatan i väster och passerar norr om ställverket, längs med järnvägen. Den aktuella sträckan har flera mycket smala partier där flera trafikslag möts. Avståndet mellan väg och järnväg är mindre än de 10 meter från spårmittpunkt som är rekommenderat av Trafikverket ur säkerhetsynpunkt. I vissa fall är avståndet även mindre än de 4 meter som Elsäkerhetsverkets föreskrifter anger som minsta avstånd till strömförande del. Vägen kan även uppfattas som ödlig och otrygg, speciellt under dygnets mörka timmar. Närheten till Västra stambanan förstärker känslan av att passera i en industrimiljö. Alfhemsvägen används som genomfart från Konduktörsgatan till Stadsskogen.

Öster om planområdet passerar Kavläsvägen som är en lokal bostadsgata som de befintliga bostäderna ansluter till med sina utfarter. Vid järnvägen i norr får Kavläsvägen nytt namn, Konduktörsgatan, och fortsätter vidare mot Sveagatan, därefter Stråhles allé och de centrala delarna av Alingsås. Söderut ansluter Kavläsvägen till Hedvigsbergsvägen i Hedvigsberg och Stadsskogsgatan i Stadsskogen. Viss trafik använder Kavläsvägen som genomfartsväg till Stadsskogen.

Nya gator

I detaljplanen föreslås att den befintliga Alfhemsvägen mellan Ekhagegatan och Konduktörsgatan flyttas längre söderut. Alfhemsvägen kommer istället ansluta till Kavläsvägen vid den tvärgata som finns mellan adresserna Kavläsvägen 5 och 7. Sträckningen finns med i programmet för Norra Stadsskogen 2004, i fördjupning av översiktsplanen för staden 2008 samt i Trafikplanen för staden.

Den nya vägen kommer att ansluta till Ekhagegatan, och fortsätta över Kavläs äng där den sedan stiger upp till Kavläsvägen med en lutning om högst 8 %. På vägen beräknas ca 500 fordon passera per dygn.

Det nya bostadskvarteret Ekängen kommer att trafikförsörjas med en ny lokalgata som dels ansluter till den nya vägen i norr och till Kavläsvägen i söder. Den södra infarten föreslås ske över den 6,5 meter breda remsa av kommunal mark som finns mellan tomterna med adressen Kavläsvägen 23 och 25. Den anslutningen bör på grund av den branta lutningen endast vara enkelriktad som tillfartsväg in till bostadsområdet. Dessutom bör den utformas som en kombinerad infart och hastighetsdämpad åtgärd, till exempel genom att gatan höjs.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Alfhemsvägen finns ingen gång- och cykelväg. Oskyddade trafikanter får därför samsas om den körbara ytan med bilisterna vilket innebär en farlig trafiksituation. Längs med Kavläsvägen finns en gång- och cykelväg på den östra sidan. En gångväg genom naturområdet i planområdets södra del förbinder Kavläsvägen med Stadsskogens centrala delar.

Den nya vägen mellan Stadsskogen och Kavläs kommer att ha en separat gång- och cykelväg som ansluter till de befintliga vid Ekhagegatan och Kavläsvägen.

När den befintliga gatan förbi ställverket tas bort kommer de fotgängare och cyklister som kommer från Konduktörsgatan och ska vidare mot Stadsskogen, få en något längre och mer kuperad väg än idag. Det kompenseras med att den nya vägen kommer att vara betydligt mer trafiksäker och upplevas som tryggare.

En ny gångväg planeras inom naturområdet väster om Kavläsbäcken. Den kommer att ansluta till ny gc-väg längs med den nya genomfartsgatan samt befintlig gångväg mellan Kavläsvägen och Stadsskogen.



Alfhemsvägen, den nuvarande vägen mot Stadsskogen, mellan järnvägen till vänster och Trafikverkets anläggning i kvarteret Gitarren



Kavläsvägen och nuvarande infart till gruppboendet, den plats där den nya genomfartsgatan kommer att ansluta till Kavläsvägen



Alfhemsvägen i höjd med de befintliga bostäderna inom planområdet, den plats där den nya Genomfartsgatan kommer att ansluta till Ekhagegatan. I bakgrunden syns Vattenfalls ställverk



Befintlig gångväg genom skogsområdet till Stadsskogen

Kollektivtrafik

Kavlåsvägen trafikeras av stadsbusslinje 3 och där finns två busshållplatser. Föreslagna bostäder kan nå busshållplats Kavlåsvägen och Valthornsvägen inom 100-250 meters gångavstånd. Turtätheten på linje 3 är ca 30 minuter på vardagar och 60 minuter under kvällar och helger. På vardagar trafikeras sträckan också av linje 31 med en turtäthet på 20 minuter.

Parkering för bilar

Några angivna parkeringsplatser finns inte inom allmän plats utan parkering sker idag inom de privata fastigheterna.

Parkering för bilar kommer ske på samma sätt som idag, alltså på den egna fastigheten. Detta gäller även för de befintliga bostäderna och gruppboenden som ingår i planområdet.

Parkeringsnormen som tillämpas vid bygglovgivning är 2 p-platser för enbostadshus och 3 p-platser för tvåbostadshus. Som en av dessa p-platser godtas uppfart framför garage/carport.

Parkering för cyklar

Parkering av cyklar sker idag inom de privata fastigheterna. Ett lokalt trafikmål är att utveckla cykeltrafiken. För att göra cykelåkande attraktivt behöver cykelparkeringar finnas. Parkering inom planområdet kommer att ske inom de enskilda fastigheterna.

Skolvägar (årskurs 1-6)

Elever i årskurs 1-6 hemmahörande i planområdet hör till Kullingsbergsskolans upptagningsområde. Avståndet till skolan är ca 1 km och eleverna kan ta sig till skolan via det lokala vägnätet och sammankopplade gångvägar på Kullingsberg. På de flesta av dessa gator finns trottoarer eller gång- och cykelvägar.

Från det föreslagna bostadsområdet finns det även möjlighet att gå eller cykla till skolan i Stadsskogen på gång- och cykelvägar. Som alternativt finns stigar och gångvägar genom Kavlås äng och ädellövskogen.

Räddningsvägar

Utrymning av befintliga bostäder sker idag med eventuell stege via fönster och dörrar på den egna fastigheten.

Utrymning av bostäder kommer att ske på samma sätt som idag, alltså via fönster och dörrar på den egna fastigheten. Släckbil ska ha högst 50 meter till alla ytterdörrar på byggnad där insats kan behöva göras. Räddningstjänsten kommer att kunna angöra till ny bebyggelse via det lokala vägnätet.

Riksintresse kommunikationer

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

4. Mark och vatten

Natur och vegetation

Förutsättningar

Planområdet, som utgör en del av en tydlig dalgång, har i huvudsak en öppen karaktär. Områdets sydvästra del karaktäriseras av tät skog med branta stup, främst vid dalsänkans västra sida. På en höjd intill planområdet finns också en vacker ädellövskog med utsikt över staden och sjön Mjörn. Från skogspartiet i väster och stadsdelen Kavlås i öster sluttar marken flackt mot en bäck, Kavlåsbäcken, som rinner genom det som kallas Kavlås äng. Marken på östra sidan bäcken består i huvudsak av ängsmark. Bäckens norra del ligger i en slyg snårskog där den fortsätter under järnvägen och till slut mynnar ut i Sävån. En befintlig gångväg förbinder Stadsskogen med Kavlås genom ett varierat landskap med stora topografiska skillnader.

Enligt en lövskogsinventering som gjorts av Länsstyrelsen består skogspartiet i väster av blandskog med ädel-lövsinslag. Det uppges ha naturvärdeklass 3.

En del av södra planområdet har tidigare nyttjats som handelsträdgård.

Förändringar

Ett större grönområde ingår i detaljplanen. Det mesta av skogs- och ängslandskapet bevaras till största delen men planförslaget innebär att en del av naturmarken kommer att nyttjas för bostäder. Förutom den föreslagna bebyggelsen på Kavläs äng kommer vissa ingrepp även att behöva göras för att skapa gångstigar och dagvattenmagasin. Dessa ska anpassas så att de uppfattas som naturliga delar i dalgången.

Verksamhetsområdet norr om planområdet kan upplevas som ”stökigt” för de boende varför en förskönande plantering av träd och/eller buskar föreslås inom marken närmast den nya genomfartsgatan. I plankartan har därför dessa ytor användningen PARK vilket möjliggör ett anlagt grönområde som kräver skötsel. Hur parkområdet ska utformas kommer att studeras inför granskningen av detta planförslag. Tilläggas bör också att Vattenfall planerar att ersätta den befintliga högmastade anläggningen med en inbyggd variant som inte kommer uppfattas lika framträdande.

Vatten

Från delar av Stadsskogen och genom planområdet löper Kavläsbäcken vars recipient är Sävån och i förlängningen sjön Mjörn. Enligt en biotopkartering av Sävån med biflöden har Kavläsbäcken potential som lek-område för Mjörnöring. Det finns dock ett vandringshinder i form av ett galler i en trumma längst ned i bäcken som hindrar öringarna att ta sig upp i bäcken.

Kavläsbäcken kommer inte påverkas eftersom inga åtgärder görs i bäcken och vatten från det nya bostäderna kommer att fördröjas och renas innan det når bäcken. Genomförandet av planen kommer därför inte att påverka vattenflödet i bäcken.

Lek och rekreation

Följande mål finns med i Alingsås miljösmål 2011-2019: ”Boende i tätorterna ska ha maximalt ca 500 meter promenadavstånd mellan bostad och sammanhängande grönområde.” De nya bostäderna planeras i direkt anslutning till ett grönområde.

Parkenheten på Samhällsbyggnadskontoret har studerat behovet av en ny lekplats i området. Enligt analysen ligger området instängt mellan två stora barriärer; Västra Stambanan och E20. Inom dessa barriärer finns fyra lekplatser; tre områdeslekplatser och en stadsdelslekplats. Enligt Alingsås kommuns lekplatsplan bör avståndet till närmsta områdeslekplats vara max 300 meter. Avståndet till närmsta stadsdelslekplats bör vara max 500 m.



Den del av Kavläs äng som kommer att bebyggas, befintlig bebyggelse längs med Kavläsvägen i bakgrunden



Kavläsbäcken i höjd med Alfhemsvägen

Slutsatsen i analysen är att delar av planområdet inte kommer att ligga tillräckligt nära befintliga områdeslekplatser. I närområdet finns även brist på stadsdelslekplatser. Inom planområdet bör det därför finnas en lekplats som har minst storleken av en områdeslekplats, men gärna storleken av en stadsdelslekplats om möjligt.

Lekplatsen bör placeras relativt centralt inom planområdet och den kan ordnas inom naturmarken väster om de nya bostäderna. En planbestämmelse anger att lekplats ska anordnas. Kraven för en stadsdelslekplats och områdeslekplats finns beskrivet på sidan 10 i Lekplatsplan för Alingsås kommun.

Skyddad natur

En naturinventering och klassificering av hela Stadsskogenområdet har utförts av GF Konsult 2001-06-11. Det har där konstaterats att nationellt eller regionalt värdefulla områden saknas inom området.

Ett Natura 2000-område som omfattar Nohlagaviken och ett alkärr finns på ett avstånd av ca 550 m från planområdet. Enligt 7 kap 28a § miljöbalken krävs tillstånd för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område.

Byggnad av ytterligare bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse enligt denna detaljplan kan rimligtvis inte påverka Natura 2000-områdets hydrologi, trädkontinuitet och liknande. Kommunen bedömer att Natura 2000-området inte påverkas på ett betydande sätt. Tillstånd enligt 7 kap 28a § miljöbalken bör därför inte behövas.

Biotopskydd

Skogen i väster är en del av den ädellövskog som Skogsvårdsstyrelsen avsatt som nyckelbiotop och ska bevaras. Skogen domineras av äldre ekar med förekomst av gran och stora furor och delar av den ingår i detaljplanen som allmän platsmark – markerad på plankartan som NATUR och säkras för framtiden som tätortsnära skog för allmänhetens friluftsliv och rekreation.

Ädellövskogen som Skogsvårdsstyrelsen avsatt som nyckelbiotop bevaras och påverkas inte negativt.

Fornlämningar och kulturminnen

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

Geoteknik och radon

En geoteknisk undersökning har utförts av WSP (2010-05-04) för den föreslagna bebyggelsen på Kavlås äng. Jorden består i huvudsak av lera med cirka två till sjutton meter ner till fast berg. Stabiliteten ned mot bäcken i väster bedöms som tillfredställande.

Marken kan belastas med 30 kPa utan att erforderlig säkerhet mot brott överskrids. Större belastningar eller grundvattensänkning ska föregås av en mer detaljerad sättningsutredning. Marken bör betraktas som tjälfarlig. Byggnader kan grundläggas med hel platta eller utbredda plattor på marken.

För vägar och hårdgjorda ytor gäller att materialtyp 5B och tjälfarlighetsklass 4 förutsätts gälla. Planerade vägar kan grundläggas utan grundförstärkning så länge ovanstående belastningar ej överskrids.

Öppen tillfällig schakt kan utföras till 2 meters djup om slänter läggs som brantast i lutning 1:1 och ingen belastning påförs närmare än 1 meter från släntröner.

WSP har även undersökt hur markens stabilitet påverkas av föreslagna fördröjningsmagasin och dammar (2015-03-12). Resultatet visar att dammar kan utföras med en bottennivå om +62,5, vilket motsvarar ca 2,5

meter under befintlig markyta med tillfredställande säkerhet mot skred. I dagvattenutredningen som tagits fram av Sweco föreslås vatten från bostadsområdet fördröjas i torra magasin med en gräsbeklädd botten som är dränerad.

Förorenad mark

Med anledning av att det tidigare funnits en handelsträdgård inom planområdet har en översiktlig miljöteknisk markundersökning gjorts för denna del av planområdet (Sweco 2015-06-30). Syftet med undersökningen var att genom jord- och grundvattenprovtagning identifiera eventuella föroreningar inom undersökningsområdet inför planläggningen för bostäder. Analysresultaten från jordprovtagningen visade på låga halter av bekämpningsmedel i jordprov från en av provtagningspunkterna, vilken var den enda punkt där fyllnadsmassor påträffades. I jordprover från övriga punkter påvisades ingen förekomst av bekämpningsmedel. Inga analyserade parametrar för grundvatten är över detektionsgräns. De låga halter av bekämpningsmedel som påvisades i ett av jordproverna är låga och bedöms inte utgöra någon risk varken för människors och djurs hälsa eller för miljön.

Radon

Radon är en ädelgas som ger upphov till joniserande strålning. Radon finns i marken i stora delar av Sverige och kan tränga in i byggnader genom otätheter i grunden eller källaren.

Marken vid Kavlås kan klassas som lågradonmark. Bostadsbyggnad kan normalt utföras utan särskilda skyddsåtgärder utan att högsta tillåtna radonhalt kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga. Inget byggnadsmaterial får användas som är radongenererande. Kunskap måste finnas om varifrån makadamfyllningen till grundläggningen, ballasten i betongen etc. härrör.

Riksintresse naturvård

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

Strandskydd

Vattendrag inom planområdet omfattas ej av strandskydd.

Risk för översvämning

Planområdet ligger som närmast på ca 350 meters avstånd från sjön Mjörn. En översvämningsutredning har tagits fram av Sweco (2013). Syftet med utredningen var att beräkna framtida vattenstånd med hänsyn till ett klimatscenario med 60 % ökade vattenflöden den närmsta 100-årsperioden. Påverkan på Mjörns vattenstånd av ökande 100-årsflöde undersöktes genom att identifiera den högsta dygnstillrinningen mellan åren 1950 och 2000. Detta flöde ökades med 30 respektive 60 % och effekten på vattenståndet beräknades sedan. Enligt resultatet ligger det beräknade högsta vattennivåerna på 60,5 möh vid en ökad tillrinning på 60%. Det nya bostadsområdet ligger på nivåer mellan +68,5 och +71 möh. Detta innebär att någon risk för påverkan vid översvämning av Mjörn inte föreligger. (Höjdnivåer är angivna i höjdsystemet RH2000).

Vid höga vattenflöden kan Kavlåsbäcken översvämmas. Kavlåsbäcken har ett avrinningsområde på ca 95 ha och vattenflöden kommer från de högre belägna delarna av Stadsskogen och vattnet rinner via Kavlåsbäcken vidare mot Sävån och i förlängningen Mjörn. En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco (2019-02-19) och i utredningen har flödesberäkningar för 100- och 200 årsregn studerats och då även dämningnivån i bäcken.

Vid beräkningarna av dagvattenflödet från avrinningsområdet har en översiktlig dagvattenmodell utnyttjats. Anledningen till detta är att i modellen kan hänsyn tas till bl a vattnets rinntider och den för avrinningsområdet samlade maximala avrinningen. Den genomsnittliga vattenhastigheten för dagvattnet inom avrinningsområdet har antagits till ca 0,3 meter/sekund. Vid beräkningarna har ett så kallat CDS-regn med klimatfaktorn 1,25 utnyttjats. Ett CDS-regn är uppbyggt så att flera intensiteter och varaktigheter ryms i samma regn.

Hänsyn tas därmed både till kortare intensiva regn och till långvariga regn med lägre intensitet. CDS-regnet som har använts i beräkningarna har en total varaktighet på 6 h med en flödestopp mitt i regnet. Avrinningskoefficienten har föreslagits till ca 0,2 eftersom stora delar av avrinningsområdet som idag är naturmark planeras att exploateras av nya bostäder i framtiden.

Med hänsyn till de beräkningsförutsättningar som angivits här ovan erhöles följande resultat:

Vattennivån i bäcken mitt för den nya genomfartsgatan beräknas, vid en dikesbotten på nivån ca +63,0 möh, ligga på nivån ca +64,0 möh vid ett regn med en återkomsttid av ca 100 år och på nivån ca +64,1 möh vid ett regn med en återkomsttid av ca 200 år.

Vattennivån i bäcken vid järnvägen beräknas, vid en dikesbotten på ca +61,24 möh, ligga på nivån ca +62,5 möh vid ett regn med en återkomsttid av ca 100 år och på nivån ca +62,7 möh vid ett regn med en återkomsttid av ca 200 år.

Vatten från de planerade bostäderna inom denna detaljplan kommer att fördröjas, se avsnitt om dagvatten nedan, och fördröjningsåtgärderna dimensioneras så att byggnationen inte kommer att påverka flödet i Kavläsbäcken.

Den nya lokalgatan och de nya bostäderna planeras att byggas på nivåer mellan ca +68,5 och +72 möh vilket överskrider den beräknade dämningnivån i bäcken med ca 4 meter. Gatornas och bostädernas nivåer är reglerade med angivna plushöjder i plankartan samt genom en bestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv i förhållande till närliggande gata. En planbestämmelse anger att de nya bostadshusen inte får byggas med kallare. De planerade bostäderna bedöms därför inte påverkas av en eventuell översvämning av Kavläsbäcken och byggnationen kommer inte heller att påverka dämningnivåerna i Kavläsbäcken.

Dagvattenutredningen visar dock tydligt att åtgärder behövs för förhindra översvämning vid järnvägen. I utredningen föreslås åtgärder såsom ökad dimension på trumman under järnvägen samt fördröjningsåtgärder längre uppströms i Kavläsbäcken.

5. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga ledningar finns i Kavläsvägen. Området kommer att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp. Ledningar från det nya bostadsområdet vid Kavläs äng kan ansluta till befintliga ledningar vid korsningen Ekhagegatan/Alfhemsvägen.

Dagvatten

Dagvatten ska alltid tas om hand lokalt där så är möjligt och lämpligt samt om så behövs genomgå rening innan det avleds till recipient. Inom Alingsås stad: Kommunfullmäktige har i oktober 2010 antagit "Dagvattenstrategi för Alingsås tätort" (en bilaga till "Strategi för vatten & avlopp i Alingsås kommun"). Tekniska nämnden har också godkänt "Dagvattenplan för Alingsås tätort, Del I", daterad mars 2011.

Dagvatten i området tas i dagsläget omhand genom att vatten rinner via tomtmark ner mot Kavläs äng. En dagvattenledning finns i Kavläsvägen och en dagvattenledning passerar genom den södra delen av det planerade bostadsområdet och leder vatten till Kavläsbäcken. Denna ledning avvattnar det befintliga bostadsområdet och kommer att finnas kvar. Den kommer dock att få en ny dragning för passa den framtida gatustrukturen.

Omhändertagandet av dagvattnet planeras att ske enligt dagvattenutredningens förslag (Sweco 2019-02-19). Målsättningen med förslaget är att i det fall dagvattnet inte riskerar att förorenas ges vattnet från hårdgjorda ytor möjlighet att rinna ut över gräsförsedda infiltrationsytor där vattnet fördröjs och eventuella föroreningar i vattnet ges möjlighet att bindas och tas upp av växterna tidigt i avvattningssystemet. Vid hantering av dagvattnet för området är det viktigt att vattnet som avleds från området har sådan kvalitet att detta inte förorenar yt- och grundvatten samt nedströms belägen recipient. För att målsättningen ska uppfyllas bör inget dagvatten

från tak- och hårdgjorda ytor avledas direkt till brunnar och ledningar och vidare till dagvattenledningar eller avvattningsstråk. För att minska den momentana dagvattenmängden och avledandet av ett eventuellt förorenat dagvatten är principen att ta hand om dagvattnet så tidigt som möjligt i avvattningsskedjan.

Avskärande diken

Tre avskärande diken/dränage är planerade inom planområdet i nord-sydlig riktning, för att fånga upp och avleda dagvatten.

Vatten från mark som är belägen öster om planområdet föreslås samlas upp och avledas via ett dränage som löper längs med planområdets östra gräns. Dränaget får inte läggas så djupt att grundvattnet sänks av så att marksättningar riskeras. Ett område för dränaget är avsatt i plankartan och markeras med u. Bestämmelsen u innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

För att göra det möjligt att fördröja och rena gatudagvattnet samt tillföra marken vatten föreslås att ett minst 1 meter brett rasterförsedd infiltrationsstråk anläggs utmed den nya lokalgatan inom bostadsområdet. Diket förses med en dräneringsledning i botten och placeras längs med gatans östra sida.

Ett ytligt öppet avvattningsstråk anläggs även utmed de planerade bostädernas västra fastighetsgräns. Stråket utförs mellan Kavlsbäcken och området avsatt för högspänningsledning som är förlagd under mark. Marken ges en lutning ut från fastigheterna fram till det öppna avvattningsstråket. Stråket sträcker sig från den södra delen av planområdet och mynnar i det planerade fördröjningsmagasinet som föreslås utföras strax söder om den planerade genomfartsgatan. Diket är i normalfallet torrlagt och genom att avleda dagvattnet i öppna avvattningsstråk tillförs marken vatten vilket är positivt för grundvattenbildningen.

För att ytterligare ta vara på möjligheterna att infiltrera, fördröja och rena dagvatten från fastighets- och gatumark föreslås att dagvattnet ges möjlighet att via ledningar/diken på tre ställen, utmed sträckan mellan gångstigen i söder och gångstigen vid gatans lågpunkt, avledas fram till det öppna avvattningsstråket i väster. Ytor för detta har avsatts i plankartan. Ett av dessa ledningslägen kan samordnas med den befintliga dagvattenledning som avvattnar området öster om det planerade området. Den befintliga ledningen får inte anslutas till det föreslagna avvattningsstråket och inte till det föreslagna fördröjningsmagasinet utan denna ledning ska precis som idag vara ansluten direkt till Kavlsbäcken. De fastigheter som berörs av dessa ledningar måste belastas med servitut.

Fördröjningsmagasin

Med hänsyn till att ingen fördröjning av dagvattenflödet avses ske inom den närmsta tiden för den större delen av avrinningsområdet, med undantag av det aktuella exploateringsområdet, kommer ett stort dagvattenflöde att belasta dagvattenledningen under järnvägen. Härmed kommer vattennivån i Kavlsbäcken i anslutning till det planerade området att ligga på en relativt hög nivå. Detta ska beaktas vid höjdsättningen av fördröjningsmagasinen och vattennivån i dessa, vilket i sin tur styr höjdsättningen av fastigheter, byggnader och gator samt avledning av dag- och dräneringsvattnet inom området. För att klara ut vilket dagvattenflöde och hur högt vattennivån ställer sig i bäcken vid stora regn har en översiktlig dagvattenberäkning utförts för avrinningsområdet. Se mer under rubriken Översvämning.

Två fördröjningsmagasin planeras, ett på var sida om den nya genomfartsgatan. Fördröjningsmagasinen föreslås utföras som torra magasin med en gräsbeklädd botten som är dränerad. Härmed är det möjligt att vistas på ytan en kort tid efter att vatten stått över magasinbotten. Tömningen av magasinet sker via en filtervall vars funktion är att strypa utloppsflödet och binda eventuella föroreningar i dagvattnet. Ett torrställt, dränerat magasin förordas då det ger mervärde för rening av dagvattnet och att miljön kring magasinet är mer lättskött.

Magasinen dimensioneras för ett regn med en återkomsttid av ca 100 år. Vid ett större regn får detta vatten rinna vidare via ett skibord i magasinet till lägre liggande mark och slutligen till Kavlsbäcken.

Med ledning av illustrationskartan tillhörande detaljplanen så bedöms den totala hårdgjorda ytan för bostadsområdet uppgå till ca 0,95 ha och grönytan till ca 1,45 ha. Vid ett regn med en återkomsttid av ca 100 år och ett samtidigt strypt tömningsflöde av ca 12 l/s erfordras en fördröjningsvolym av ca 840 m³ för planområdets dagvatten.

Som tidigare har nämnts så avser Trafikverket att inte bygga en ny omformarstation inom fastigheten inom de närmaste åren. Man vet dock inte om det kan bli aktuellt inom 15-20 år. För att säkerställa erforderlig magasinvolym för området intill järnvägen vid en eventuell framtida utbyggnad av omformarstationen, så har den beräknats med den utformning som föreslagits enligt en tidigare illustrationskarta från 2014. Med ledning av illustrationskartan så bedöms den totala hårdgjorda ytan att uppgå till ca 0,8 ha och grönytan till ca 0,3 ha. Vid ett regn med en återkomsttid av ca 100 år och ett samtidigt strypt tömningsflöde av ca 6,0 l/s erfordras en fördröjningsvolym av ca 620 m³ för områdets dagvatten.

Härmed erfordras en fördröjningsvolym av totalt ca 1460 m³. Denna volym föreslås erhållas inom de i planen angivna grönytorna norr och söder om den planerade lokalgatan. Av utrymmesskäl omfördelas magasinens volymer så det norra magasinet ges en något mindre volym än den som beräknas åtgå. Detta kompenseras genom att det södra magasinet görs något större. Ca 100 m³ fördröjningsvolym omfördelas på detta vis från det norra till det södra magasinet.

Magasinen på den norra och södra sidan av lokalgatan står i förbindelse med varandra via en ledning. Magasinen ligger på i stort sett samma nivå och tömningen av dessa sker via det södra magasinets filtervall. Tömningsflödet genom filtervallen blir det sammanlagda tömningsflödet från de båda magasinen, ca 12 l/s + ca 6 l/s = ca 18 l/s.

I dagvattenberäkningarna för det totala avrinningsområdet har hänsyn tagits till att tömningsflödena från fördröjningsmagasinen för det planerade området är ca 18 l/s och fördröjningsvolymen är ca 1460 m³. Likaså har vid beräkningarna förutsatts att fastigheten för omformarstationen på sikt kommer att byggas ut.

Höjdsättning och ytutbredning

För att inte få för hög uppdämning i magasinet via bäcken föreslås att botten på magasinet förläggs på nivån ca +63,5 möh. Vattenytan i magasinet föreslås ligga på nivån ca +64,3 möh och överytan på magasinsvallen på nivån ca +64,8 möh.

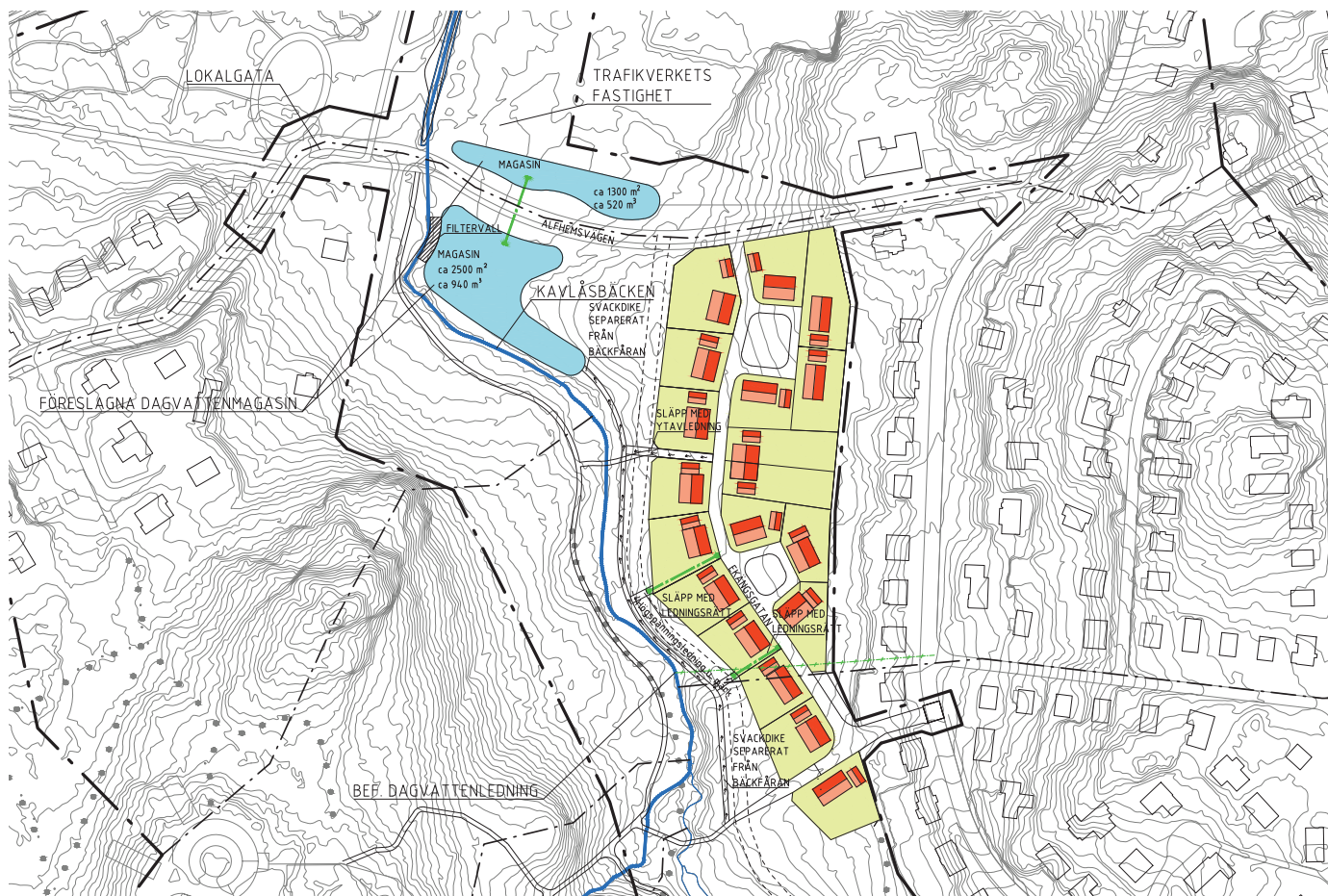
För att hindra dagvattnet från Kavlsbäcken och dagvatten från planområdets avvattningsstråk att belasta varandra med vatten så ska magasinets vall sträcka sig så långt norr och söder ut att vallen möter den befintliga marknivån ca +64,8 möh.

För att kunna avleda dag- och dräneringsvattnet från den planerade genomfartsgatan till magasinet har gatan i höjd med Kavlsbäcken getts en lägsta nivå av +65,1 möh i plankartan.

Den totala fördröjningsvolymen för det planerade bostadsområdet och området norr om den nya genomfartsgatan har beräknats till totalt ca 1460 m³. Vid en bottennivå i magasinet av ca +63,5 möh och ett vattendjup av 0,8 meter samt en släntlutning av 1:6 från bottennivån upp till släntkrönets nivå på ca +64,8 möh plus en plan driftyta med en bredd av ca 3,0 meter på släntkrönet så erhålls en ytutbredning för magasinet av ca 3800 m². Magasinets utformning i plan framgår av bilden på nästa sida. Ytor för magasinen har även angivits i illustrationskartan.

Brandvattenförsörjning och släckvatten

Brandposter finns vid Kavlsvägen och vid befintliga Alfhemsvägens infart mot Vattenfalls och Trafikverkets verksamheter.



Karta från dagvattenutredningen (Sweco 2019-02-19) som visar planerad dagvattenhantering.

Vid en eventuell brand i ett bostadshus kan större mängder förorenat släckvatten skapas. Släckvattnet bedöms kunna tas omhand via det planerade dagvattenhanteringssystemet då vattnet kan fångas upp i avvattningsstråken och till sist i fördröjningsmagasinen. Eventuellt kan avstängningsfunktioner placeras på utvalda platser för att kunna ta hand om släckvattnet och motverka spridning.

Avfall

Hämtning av avfall går idag till så att avfallsbilar trafikerar de lokala gatorna och kärl töms vid respektive fastighet. Återvinningsstation för förpackningar och tidningar finns vid livsmedelsbutiken på Sveagatan ca 1 km från planområdet.

För avfallsfordon krävs rundkörningsmöjlighet på 4 m bred väg eller vändplan med ett vändutrymme om 8 + 8 meter alternativt en vändradie om 9 meter. Längsta tillåten dragväg för avfallskärl är 25 meter.

Den nya vägen kommer inte att utformas som en återvändsgata vilket innebär att avfallsfordon kommer att kunna köra runt bostadsområdet utan att behöva vända. Eftersom den södra infarten kommer att vara enkelriktad förutsätter det dock att avfallsfordon kör in på den nya lokalgatan via den södra infarten vid Kavlåsvägen.

Elförsörjning och ledningar

Strax utanför planområdet finns två befintliga transformatorstationer längs med Kavlåsvägen. De bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna försörja nya bostäder intill.

I naturmarken väster om de planerade bostäderna har Vattenfall och Alingsås Energi flera underjordiska ledningar i ett kabelschakt som sträcker sig i nordsydlig riktning. Området är markerat på plankartan. Fastig-

hetsägaren får inte ändra markanvändningen, spränga, schakta eller på något annat sätt ändra marknivån eller vidta annan åtgärd som kan medföra fara för befintliga anläggningar. Där kablarna korsar väg eller gc-väg ska kablarna rörförläggas, all hantering ska skötas av Vattenfall.

Enligt Vattenfall och Alingsås Energis riktlinjer ska byggnader och liknande, som kräver grundläggning, placeras minst fem meter från närmaste fas. Marken inom bostadskvarteret närmast ledningsstråket, är i plankartan markerad med prickmark vilket säkerställer att inga byggnader uppförs inom 5 meter från närmaste ledning.

Alingsås energi har en 40kV-ledning som sträcker sig tvärs igenom det nya bostadskvarteret. Ledningen är planerad att tas ur bruk om ca 1-2 år. Nya ledningar kan placeras i den nya lokalgata eller eventuellt i naturmarken nära övriga eldistributionsledningar.

Värme

Fjärrvärme finns inte utbyggt inom Kavläsområdet. Uppvärmning inom de olika fastigheterna kommer därför att ske på olika sätt.

6. Risker och störningar på platsen

Farligt gods

Planområdet ligger inte vid någon av de vägar (E20 och Rv42) som Länsstyrelsen rekommenderat som färdvägar för genomfartstransporter med farligt gods. Västra stambanan är led för farligt gods. Föreslagen bostadsbebyggelse föreslås dock längre än 150 meter från närmsta spårmitt och en riskutredning bedöms därför inte behövas.

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.

De planerade bostäderna ligger söder om Västra stambanan med de närmaste tomterna på ca 175 meter från järnvägen. Väster om området svänger järnvägen svagt söderut. Järnvägen är den dominerande trafikbullerkällan i området.

En bullerutredning har gjorts av Soundcon (2018-08-28). Bullerutredningen omfattar bullersituationen för de planerade bostäderna och situationen vid de befintliga bostäderna längs den nya genomfartsgatan som förbinder Kavläsvägen med Ekhagegatan. Bullerutredningen omfattar även buller från Vattenfalls och Trafikverkets eldistributionsanläggningar.

Buller från vägar och spårtrafik - nya bostäder

Från och med den 1 juni 2015 trädde en ny förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader i kraft. Förordningen ”Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader” innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik 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.

I bullerutredningen har beräkningar gjorts för att visa bullerpåverkan på de nya bostäderna och både järnvägen och den nya vägen har tagits med i beräkningarna.

Resultatet visar att de dygnsekvivalenta ljudnivåerna vid de mest utsatta fasaderna är mellan 55 och 60 dBA. Ljudnivåerna uppfyller således riktvärdet på 60 dBA vid samtliga planerade bostäder. Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. Eftersom ljudnivåerna närmast järnvägen överskrider riktvärdena som ska gälla vid uteplats är



Karta som visar hur de nya bostäderna påverkas av buller från järnvägen och den nya genomfartsgatan. Dygnsekvivalenta ljudnivåers utbredning på mark samt ljudnivåer vid fasad visas. Färgerna representerar olika ljudnivåer enligt teckenförklaring ovan till höger.



Kartan till vänster visar hur de befintliga bostäderna påverkas av buller från järnvägen och Kavläsvägen idag dvs. utan den nya genomfartsgatan. Dygnsekvivalenta ljudnivåers utbredning på mark samt ljudnivåer vid fasad visas. Färgerna representerar olika ljudnivåer enligt teckenförklaring ovan till höger.

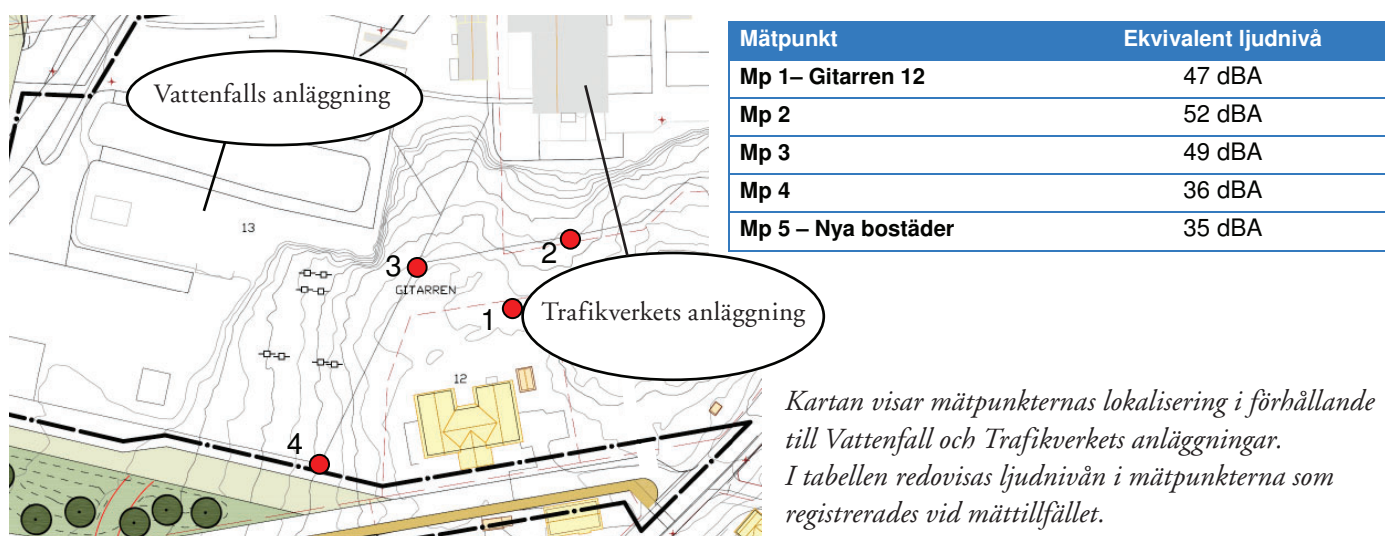
Kartan till höger visar hur de befintliga bostäderna påverkas av buller från järnvägen, Kavläsvägen samt den planerade genomfartsgatan. Dygnsekvivalenta ljudnivåers utbredning på mark samt ljudnivåer vid fasad visas.

det viktigt att hänsyn tas till detta vid placeringen av bostäderna så att en ljuddämpad sida erhålls. En planbestämmelse anger inom de bullerstörda delarna av planområdet att byggnaderna ska placeras så att ljuddämpad sida erhålls och att varje bostad ska förses med en uteplats mot ljuddämpad sida. Därmed är det säkerställt att gällande riktvärden kommer att uppfyllas och att en god boendemiljö avseende buller kommer att erhållas.

Buller från vägar och spårtrafik - befintliga bostäder

Den nya vägen som förbinder Kavläsvägen med Ekhagegatan ska passera mellan bostäderna på Gitarren 12 och Banjon 10. Vid jämförelse mellan ljudnivåerna före och efter den planerade vägen framgår att den ökade trafikmängden inte påverkar ljudnivån vid bostäderna.

Av resultaten framgår att den ekvivalenta ljudnivån ökar med 1-3 dBA på grund av den tillkommande trafiken. Vid Gitarren 12 är dock ljudnivåerna vid fasad mot vägen under riktvärdet 55 dBA för befintliga bostäder. Vid Banjon 10 är ljudnivåerna över riktvärdet 55 dBA. De maximala ljudnivåerna (från väg- och tågtrafiken) vid södra fasaden på Gitarren 12 ökar med 1 dBA men överskrider ej riktvärdet 70 dBA. Vid Banjon 10 är ljudnivån över riktvärdet 70 dBA men överskred riktvärdet även före den nya anslutningsvägen.



Buller från verksamheter

Boverket har gett ut en vägledning angående industribuller vid planläggning av bostäder. Vägledningen ”Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning” rapport 2015:21 innehåller bl a riktvärden utomhus: Naturvårdsverkets Riktlinjer för externt industribuller, Råd och riktlinjer, 1978:5 har gällt fram till och med juni 2013 då de upphävdes.

Riktvärdena anger att bostadsbyggnader kan accepteras upp till 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid och 45 dBA kvälls- och natttid samt på helger.

I utredningen har mätningar av ljudnivån från Vattenfalls och Trafikverkets eldistributionsanläggningar utförts vid berörda befintliga bostäder samt inom planområdet. Syftet har varit att redovisa vilka ljudnivåer som kan uppträda vid de planerade bostäderna samt vilka ljudnivåer som råder vid de studerade befintliga bostäderna.

I mätpunkterna 1, 2 och 3 domineras ljudnivån av ljudkällor vid gavel på Trafikverkets omformarstation mot mätpunkt 2. I mätpunkt 4 och 5 är det främst ljud från Vattenfalls ställverk som registrerats under mätningarna. Ljudnivån från anläggningarna bedömdes inte variera över tiden. I tabellen nedan redovisas ljudnivån i mätpunkterna som registrerades under förmiddagen. Mät punkt 5 avser mätning i punkt inom de planerade bostadsfastigheterna som bedömdes ha den högsta ljudnivån från anläggningarna. Ljudnivån uppmättes till 35 dBA och uppfyller således riktvärdena för externt industribuller.

Vibrationer

Abesiktning Väst AB har undersökt i vilken omfattning föreslagna bostäder vid Kavlás äng skulle störas av vibrationer från järnvägen. Enligt deras rapport (2010-12-01) visar mätningarna att marken idag inte är vibrationsstörd och att det förväntas gå att bygga bostäder utan särskilda vibrationsreducerande åtgärder.

Störande verksamheter

I Alingsås miljö mål 2011-2019 finns följande mål: ”Den bebyggda miljön ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö”. Det har tidigare exemplifierats med: ”Vid nybyggnation ska riktvärdet 0,2 mikrotesla för magnetfält klaras.”

I anslutning till planområdet finns ett större ställverk för både 130 kV och 40 kV ledningar. För att klara värdet 0,2 mikrotesla vid närmsta bostad behövs ett skyddsavstånd på ca 30-40 meter till närmsta ställverksenhet. Avståndet till den föreslagna bebyggelsen är idag ca 100 meter. Enligt gällande detaljplan kan dock nya ställverken placeras ca 60 meter närmare de föreslagna bostäderna. Nya ställverk kommer dock att utformas som inbyggda enheter som bedöms vara bättre på att skärma den elektromagnetiska fälten. Med hänsyn till ovanstående så bedöms den föreslagna exponeringen vid bostäderna understiga 0,2 mikrotesla även vid ett utbyggt ställverk.

Från ställverket vidare söderut under Kavlás äng finns både 130 kV och 40 kV kablar nedgrävda. Magnetfältet bedöms vara 0,2 mikrotesla ca 5 meter från kablarna. Närmsta avstånd mellan gränsen för ledningsrätt och tomt är 3,5 meter och till byggrättsgräns för komplementbyggnad 5 meter och till huvudbyggnad 7 meter.

7. Konsekvenser

Miljöbedömning

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

Konsekvenser riksintressen

Planområdet ligger i anslutning till Västra stambanan som är av riksintresse för kommunikationer. Förslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Hållbar utveckling

Planförslaget redovisar goda möjligheter att fördröja och rena dagvattnet innan det når recipienten Mjörn. Transporternas energianvändning och miljöbelastning är svåra att påverka. Exploateringen sker dock i ett mycket bra kommunikationsläge med närhet till kollektivtrafik och goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik.

Gång- och cykelvägen förläggs där det kommer upplevas som tryggt och säkert att röra sig. Planförslaget innebär att stadsdelarna Kavlás och Stadsskogen byggs närmare varandra med en sammanbindande gång- och cykelväg.

Naturmiljö

Planförslaget bedöms vara förenligt med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden och skydd av naturen i miljöbalken kapitel 3 och 7. Det finns inga intressen vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter registrerade inom planområdet. Området har inte bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Kulturmiljö

Planen innebär inte någon förändring av någon kulturhistoriskt värdefull miljö.

Trafikmiljö

Fler bostäder i ett område bidrar med fler människor och därmed fler resor. Normalt brukar man räkna med att varje bostad alstrar ca 4-6 bilförflyttningar per vardagsdygn. För att ta sig med bil från planområdet mot målpunkter i stadskärnan eller mot E20 kommer omgivande gator att belastas med ökad trafik. Att antalet resor ökar behöver dock inte betyda att alla resor sker med bil. Genom att det finns god tillgänglighet med kollektivtrafik och bra gång- och cykelförbindelser till olika målpunkter kan flertalet resor ske med andra färdmedel än bil vilket innebär att påverkan på trafiksystemet därmed kan bli mindre. Planområdet är en plats med mycket goda förutsättningar för att de boende ska välja andra färdmedel än bil vilket talar för att det är positivt med förtätning med bostäder i aktuellt läge.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Miljö kvalitetsnormer finns bl.a. för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft.

Enligt Alingsås miljö mål 2011-2019 ska de nationella miljö målen avseende luftföroreningar klaras i hela kommunen.

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

Den nya exploateringen bidrar till en eventuellt allmän ökning av trafiken, vilket påverkar buller och avgaser negativt även utanför planområdet. Denna plan tillsammans med andra planer och eventuell allmän trafikökning medför generellt ett tillskott av luftföroreningar i tätorten och vid större trafikleder. I det aktuella planområdet bedöms att miljö kvalitetsnormer och miljö mål för luft klaras. Normerna för utomhusluft överskrids inte på platsen och de kommer heller inte att överskridas på grund av den nya exploateringen som tillåts i detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljö kvalitetsnormen 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. Miljö kvalitetsnormerna för vatten formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst de berör.

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

Grundvatten klassificeras i kvantitativ och kvalitativ status. För sjön Mjörn bedöms den ekologiska statusen som "sämre än god" beroende på fysisk påverkan. I detta fall beror den fysiska påverkan på miljögifter. Den kemiska statusen uppnår nivån "ej god". Problemet beror främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar.

Den här detaljplanens genomförande bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna mer negativt. Inte heller grundvattnet på platsen antas påverkas negativt på grund av föreslagen planåtgärd.

Konsekvenser för närboende

I och med att den nya gemomfartsgatan byggs kommer de boende vid adresserna Kavläsvägen 5 och 7 att få en gata förbi sina hus där det idag endast finns en mindre infartsgata. Det innebär att boende kan uppleva störningar från ljuskäglor och passerande fordon. Trafikmängderna bedöms dock bli måttliga. Ur trygghets- och säkerhetssynpunkt bedöms gatan som nödvändig att genomföra.

Mellan husen på Kavläsvägen 23 och 25 finns ett drygt 6,5 meter brett släpp som idag nyttjas som gångväg och infart till tomt. Passagen kommer att behöva nyttjas som infart till det nya bostadsområdet. Trafiken kommer dock vara mycket begränsad dels då denna del av gatan kommer att vara enkelriktad och dels då den nya lokalgatan inte är lämplig för genomfart utan enbart kommer att användas av boende längs med gatan. Bostadshuset vid Kavläsvägen 23 kan nyttja vägen som infart även i framtiden.

Den föreslagna bebyggelsen vid Kavläs äng kommer att förändra utsikten för de boende på den västra sidan av Kavläsvägen. De nya husens höjd begränsas dock med planbestämmelser så att utsikten inte påverkas mer än nödvändigt för att få till en bra bostadsbyggnation.

Bedömningen är att markområdet inte har brukats för rekreation eller dylikt på ett sådant sätt att planförslaget innebär att rekreationsytor försvinner. Den huvudsakliga förändringen för de närboende är en förändrad landskapsbild och en förändring av den invanda vyn.

Konsekvenser för barn och ungdomar

Barn och ungdomars möjligheter att röra sig inom och genom området förbättras när den nya gång- och cykelvägen byggs längs med den nya genomfartsgatan. Möjligheten för barn och ungdomar boende i övriga delar av Stadsskogen att ta sig till Kullingsberg och vidare till Alingsås stadskärna förbättras. Gång- och cykelvägen förläggs där det kommer upplevas som tryggt och säkert att röra sig till skillnad från det läge och den miljö som de tvingas röra sig genom idag. Befintliga naturområden bevaras och skolvägar till närmsta skola bedöms som trygga och trafiksäkra. En ny lekplats inom det nya bostadsområdet ger möjlighet för lek både för de barn som flyttar in och de barn som bor i närliggande områden.

Hälsa och säkerhet

Den nya lokalgatan med separering av oskyddade trafikanter leder till en ökad trafiksäkerhet. Genomförandet av planen ger inte upphov till några hälso- eller säkerhetsrisker.

Trygghet och jämställdhet

Detaljplanen ger möjlighet för goda förbindelser med olika transportmedel, både med bil, cykel och med kollektivtrafik vilket innebär att kommunikationerna kan anses vara bra ur ett jämställdhetsperspektiv. De nya bostäderna som planeras kan variera i tomtstorlek, från relativt små till stora tomter vilket kan ge en befolkningsmix. Kommunen avser att bygga ut allmänna platser med god belysning längs med gator och gångstråk vilket ger ökad trygghet. God överblick över olika delområden ska finnas vilket t.ex. innebär att höga buskar, plank eller murar inte får skymma sikten längs gångstråk. Detaljplanen leder till ett ökat trafikflöde med både fordon och människor och fler som rör sig i området bidrar också till ökad trygghet.



Släppet mellan husen på Kavläsvägen 23 och 25 som kommer att nyttjas som infart till det nya bostadsområdet.



Befintliga bostadshus intill Kavläs äng som kommer att påverkas av förändrad utsikt.

8. Planbestämmelser

Förklaring av planbestämmelser

Allmänna platser

Bestämmelsen VÄG anger att gatan ska användas som genomfartsgata som förbinder Kavläsvägen med Ekha-
gegatan. Bestämmelsen gcmväg anger att en gång- cykel- och mopedväg ska anläggas inom ytan. GATA anger
att gatan ska användas som lokalgata för boende längs med gatan.

De gröna ytorna som har beteckningen NATUR ska bevaras som friväxande grön- och skogsområde. Kommu-
nen säkerställer därmed att de befintliga grönytorna bevaras. Inom de ytor som har beteckningen PARK kan
ett anlagt grönområde som kräver skötsel anordnas. Syftet är att längs med den nya genomfartsgatan skapa en
förskönande plantering av träd och/eller buskar. Inom de gröna ytorna finns bestämmelser betecknade med
”dagvatten” och ”dike”. De reglerar de åtgärder som ska ordnas för att ta hand om dagvattnet i området.

Kommunen är huvudman för samtliga allmänna platser och står därför för skötsel, drift och underhåll av både
gator och naturområden.

Inom ytan för lokalgatan finns i den norra delen en yta betecknad med ”natur”. I plankartan anges att där ska
anläggas ett sammanhållet grönområde med lekplats. Ytan ska vara minst 400 kvm.

Kvartersmark

Bokstaven B står för bostäder. Inom de gula ytorna med bokstaven B är det alltså tillåtet att bygga bostäder.
Inom användningen bostäder finns flera egenskapsbestämmelser som reglerar vilken typ av bostad som får
byggas samt hur stor andel av marken som får bebyggas. Bestämmelsen e_1 anger att det är tillåtet att uppföra
friliggande enbostadshus och grupphus (dvs. parhus, radhus eller kedjehus). Bestämmelsen e_2 anger att vid
uppförande av friliggande enbostadshus är största tillåtna byggnadsarea 20% av fastighetsarean och vid uppfö-
rande av grupphus är största tillåtna byggnadsarea 30% av fastighetsarean. Inom området för de befintliga
bostäderna finns bestämmelsen e_3 som anger att det endast är tillåtet att uppföra friliggande enbostadshus och
att största tillåtna byggnadsarea 20% av fastighetsarean, dock max 200 kvm. Det är alltså fastighetens storlek
som avgör hur stort bostadshus som är tillåtet att bygga. Den areaenhet som används är byggnadsarea (BYA)
vilket är den yta som byggnaden upptar på marken.

Bestämmelsen f är till för att säkerställa att uteplatser placeras på ett sådant sätt att de inte blir bullerstörda.

Bestämmelserna med beteckningen b är till för att säkerställa att byggnaderna inte påverkas negativt vid stora
vattenflöden. De anger att källare inte får finnas och att nivån på färdigt golv ska vara 40 cm över nivån på
närmsta del av angränsande gata.

De bestämmelser som anges i bestämmelsespalten intill plankartan, men som inte föregås av en bokstav, gäller
för hela planområdet. Exempelvis anges att komplementbyggnader får ha en högsta byggnadshöjd på 3 meter
och en högsta takvinkel på 30 grader. Dessa bestämmelser gäller för hela planområdet.

Mark där byggnader inte får uppföras är markerat med prickar.

Administrativa bestämmelser

Ytan inom kvartersmarken som är betecknad med bokstaven u ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska
ledningarna. Det innebär att det inte är tillåtet att bygga något eller genomföra åtgärder på marken så att det inte
är möjligt att dra ledningar inom den avsatta ytan.

Ytan vid de befintliga bostädernas infart, som är betecknad med bokstaven g, ska vara tillgänglig för gemen-
samtshetsanläggning. Det innebär att det inte är tillåtet att bygga något eller genomföra åtgärder på marken så

att det inte är möjligt att bilda en gemensamhetsanläggning. Syftet är att de tre fastigheter som gemensamt nyttjar ytan för infart ska kunna bilda en gemensamhetsanläggning för att gemensamt kunna sköta drift och underhåll.

Viktiga frågor i efterkommande skeden

Vid bygglov och genomförande av detaljplanen är det mycket viktigt att de åtgärder för dagvattenhantering som föreslås i denna detaljplan genomförs enligt riktlinjerna i dagvattenutredningen samt under avsnittet om dagvatten. Planering av tomterna ska ske på ett sådant sätt att vatten kan ledas mellan byggnaderna och vidare för infiltration i avskärande dike eller naturmark.

9. Tidigare ställningstaganden

Vision 2019

Alingsås kommun har antagit Vision 2019 som en ledstjärna för all planering. Bl.a. anges att "Alingsås har en central roll i Västsveriges utveckling och satsar på hållbarhet och livskvalitet i hela kommunen. Alingsås har 42000 invånare år 2019". En av tre huvudstrategier för genomförandet är boende och i en bostadspolicy anges att bostadsformerna ska vara strandnära boende, innerstadsboende, lågbudgetboende, marknära boende samt boende på landet.

Kommunens flerårsstrategi 2019

Sedan kommunens nya styrmodell började gälla (år 2012) tar kommunen fram dokumentet flerårsstrategi som omfattar budget samt mål för kommunens styrning. I flerårsstrategin presenteras prioriterade mål som 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:

- I Alingsås är det tryggt, säkert och välkommande
- I Alingsås finns goda möjligheter till arbete och företagande
- I Alingsås finns det attraktiva boendemöjligheter
- I Alingsås skapar infrastrukturen möjligheter för tillväxt
- I Alingsås skapar vi goda livsmiljöer genom långsiktigt hållbar utveckling
- I Alingsås minskar vi vår miljöpåverkan genom energieffektiv omställning (bl.a. ska total energianvändning per invånare minska)

Tillväxtprogram 2019-2028

Tillväxtprogrammet med tillhörande finansieringsplan visar på vilka möjligheter det finns i Alingsås kommun samt hur Alingsås kommun skulle kunna utvecklas de kommande tio åren. Tillväxtprogrammet är ett underlag till kommunens Flerårsstrategi och övrig samhällsplanering. Programmet anger de politiska prioriteringar som ligger till grund för kommunal planering och investeringar.

Huvudinriktningen för utvecklingen inom de kommande tio åren utgår bl.a. från att:

- Minst 1 000 bostäder ska skapas inom Tillväxtprogrammets 10-årsperiod.
- Valfrihet i boendeform och kostnadsnivå ska finnas
- Mark för verksamheter ska göras tillgänglig.

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. Den nya genomfartsgatan som möjliggörs i denna detaljplan finns med i trafikplanen som förslag till nytt huvudnät.

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 bl.a. tomter som tas i anspråk för bebyggelse.

Alingsås ljusguide

Riktlinjer för ljussättning finns i Alingsås ljusguide (antagen av kommunstyrelsen 2004) samt i rapporten Tryggt och jämnt ljus (Alingsås kommun 2010). Ljussättningen bör gestalta rummet, framhäva karaktäristiska detaljer/miljöer och underlätta orientering. Gång- och cykelstråk mellan olika målpunkter som entréer, busshållplatser etc. ska vara väl ljussatta. För belysning på kvartersmark och längs gång- och cykelstråk används stolpar med ca 4 m höjd till armaturen, alternativt låga pollare eller 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.

10. Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandebeskrivningens rättsverkan

Detta avsnitt (10. Genomförande) har ingen rättsverkan. Det redovisar organisatoriska, tekniska, avtalsmässiga, fastighetsrättsliga och ekonomiska frågor och åtgärder som behöver vidtas för att detaljplanen ska kunna genomföras. Beskrivningen är vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan med planbestämmelser.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats och allmänna anläggningar inom allmän plats. Kommunen ansvarar även för inlösen av mark som läggs ut som allmän plats i planen.

Ansvarsfördelning

Allmänna anläggningar och iordningsställande av allmän plats

Kommunen bygger ut eller iordningsställer följande:

- Genomfarts- respektive lokalgata
- Park- och naturområden
- Skötselplan upprättas för naturområden
- Lekplatser på naturmark
- Gångväg/gångstig i naturmarken i Kavlsbäckens dalgång
- Öppna fördröjningsmagasin för dagvatten
- Öppna diken och slutna ledningar för avledning av dagvatten till fördröjningsmagasin
- Allmänna vatten- och avloppsledningar med anslutningar vid tomgränser för blivande bostadsbebyggelse

Åtgärder på 40kv-elkabel inom kvartersmark

Alingsås Energi Nät AB ansvarar för borttagande och eventuell flytt av befintlig 40kv-markförlagd elkabel till nytt läge inom allmän plats. Den befintliga elkabeln ligger i dag inom den blivande tomtmarken för bostadsbebyggelsen i detaljplanen.

Åtgärder för exploatering av kvartersmark

Kommunen äger marken som ska bebyggas med bostadshus inom planområdet. Kommunen säljer tomtmarken till de exploatörer som ska bebygga marken.

Utifrån vad som bedöms lämpligt för bostadsbebyggelsens genomförande avgör kommunen om tomtmarken ska säljas till exploateringsbolag eller till enskilda privatpersoner. Kommunfullmäktige har antagit riktlinjer för markanvisningar som tillämpas när kommunen säljer tomtmark.

Blivande tomtägare ansvarar för exploateringen av tomtmarken. Kommunen ansvarar för allmänna underjordiska VA-ledningar inom u-områden på tomtmark.

Utfartsväg på kvartersmark

Detaljplanen visar att befintlig utfartsväg (med beteckning g på plankartan) i anslutning till Stadsskogen 2:182-183 och 2:192 kan upplåtas som gemensamhetsanläggning. I dag har Stadsskogen 2:192 servitut på vägen som belastar kommunens fastighet Stadsskogen 1:1. Berörda fastigheters ägare, som har rätt att använda vägen, ansvarar för vägens drift och underhåll.

Tekniska frågor

Kommunen projekterar och upphandlar utbyggnad av allmänna anläggningar inom allmän plats i planen. Alingsås Energi Nät AB projekterar och upphandlar förläggning av 40 kv-markkabel i nytt läge i allmän plats om ledningen behöver ligga kvar inom planområdet. Ny ledning kan läggas när koncession beviljats för ny ledningssträcka.

Utredningar

Följande utredningar är underlag för detaljplanen:

- Geoteknisk undersökning (WSP 2010-05-04)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Sweco 2015-06-30)
- Bullerutredning (Soundcon 2018-08-28)
- Dagvattenutredning (Sweco 2019-02-19)

Avtal

Följande avtal behöver undertecknas av berörda parter innan detaljplan antas av kommunen:

- Kommunen och Vattenfall Eldistribution AB undertecknar en överenskommelse om fastighetsreglering genom vilken de markområden av Vattenfall E. ABs fastighet Gitarren 13 som utläggs som allmän plats i detaljplanen kan föras över till kommunens fastighet Stadsskogen 1:1.
- Kommunen och Alingsås Energi Nät AB undertecknar en överenskommelse som reglerar tidsplan och ansvar för åtgärder för att avlägsna befintlig 40kv-kabel inom den blivande tomtmarken för bebyggelsen.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriförrättningar

- Kommunen ansöker om fastighetsreglering för inlösen av allmänplatsmark i detaljplanen som i dag ägs av Vattenfall
- Kommunen ansöker om avstyckning av tomtmark för bostadsbebyggelse
- Alingsås Energi Nät AB har möjlighet att ansöka om ledningsrätt för 40 kv-markkabel i ett nytt läge utanför tomtmarken för det fall ledningen behöver finnas kvar inom planområdet. Alternativt kan ledningens läge säkerställas i kommunens mark utan förrättningen genom ett skriftligt avtal med kommunen.

- Kommunen ansöker om ledningsrätt på tomtmark för VA-ledningar som läggs inom tomtmark med beteckningen (u) på plankartan.
- Kommunen träffar avtal med övriga ledningsägare som har behov av att lägga ledningar i allmän plats.
- Utfartsväg betecknad med g på plankartan vid Stadsskogen 2:192 m.fl. kan efter lantmätersökan och prövning av lantmäteriet inrättas som gemensamhetsanläggning. Berörda fastighetsägare ansöker om och bekostar förrättningen.

Ekonomi

Kommunen bekostar planläggningen utifrån gällande planavtal.

Mark som inlöses som allmän plats och tomtmark som säljs för bebyggelse sker utifrån aktuella marknadsvärden.

I samband med tidigare planförslag för området har det bedömts att kommunens kostnader för att bygga ut nödvändig infrastruktur inom planområdet kommer att täckas av kommunens intäkter från försäljning av tomtmarken inom planområdet. Den ekonomiska bedömningen av nu aktuellt planförslag kommer att uppdateras och redovisas i planbeskrivningen innan detaljplanen går ut på granskning och därefter kan antas av kommunen.

Kostnadsansvaret för eventuell flytt av befintlig 40 kv-markkabel utanför tomtmark avses att regleras i avtal mellan kommunen och Alingsås Energi Nät AB.

11. Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

PBL-version

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

Handläggning

Planläggningen sker med utökat förfarande eftersom den anses vara av betydande intresse för allmänheten. Förfarandet inleds med ett samrådsskede med de som är berörda. Skillnaden mot standardförfarandet är att en kungörelse görs innan planarbetet inleds med ett samråd och att en samrådsredogörelse upprättas efter samrådet där samtliga skriftliga synpunkter redovisas.

Efter ett granskningskede upprättas sedan ett granskningsutlåtande och därefter antas planen av Kommunstyrelsen/Kommunfullmäktige.

Planavgift

Ett planavtal är upprättat om fördelning av kostnader för planarbetet och planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov för bostäder vid Kavlås äng, framtida kvarteret Ekängen.

Medverkande

Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en plangrupp med representanter från samhällsbyggnadskontoret, kommunledningskontoret, tekniska förvaltningen och miljöskyddskontoret. Avsnitt 10 om genomförandet har tagits fram av exploateringsenheten vid Kommunledningskontoret.

Plan- och bygglovsavdelningen

Kristine Bayard
Planarkitekt

Cecilia Sjölin
Tf. Enhetschef för Planenheten



ALINGSÅS
KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret
BESÖKSADRESS Sveagatan 12, 441 81 Alingsås
TFN 0322-61 60 00 (växel) E-POST samhallsbyggnad@alingsas.se
WEBBPLATS alingsas.se/detaljplanering