



---

# Ändring av detaljplan för Alingsås, Bostad vid Ferievägen 102 (Krönet 2)

## Ändring nr 1 av planbeskrivning, 2019-08-05

---

### 1. Inledning

---

Syfte	Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra en delning av fastigheten Krönet 2 och uppförande av ett nytt enbostadshus.
Planhandlingar	Planhandlingarna är "Ändring nr 1 av plankarta" samt denna "Ändring nr 1 av planbeskrivning". Endast "Ändring nr 1 av plankarta" blir juridiskt bindande. En övrig handling är "Fastighetsförteckning". Efter samråds- och granskningskedet upprättas också ett "Granskningsutlåtande".
Ändring av detaljplan	Ändring av detaljplan innebär att gällande plan fortsätter att gälla, men att ändringar görs i planens bestämmelser och att genomförandetiden för berört område förlängs.
Läge och areal	Området ligger i Lövekulle ca 3 km sydväst från Alingsås centrum. Området utgörs av fastigheten Krönet 2 som är 2172 m <sup>2</sup> .
Markägare	Berörd mark är i privat ägo.

### 2. Tidigare ställningstaganden

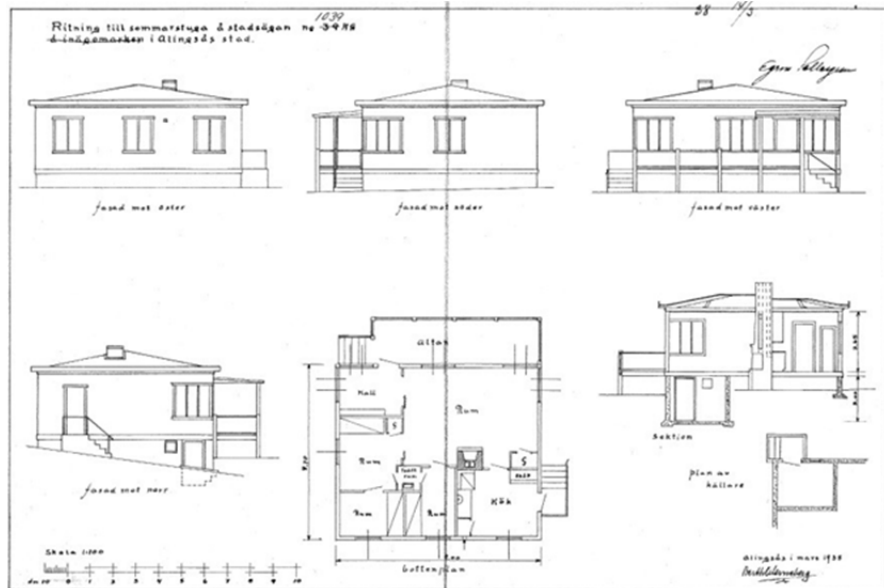
---

Uppdrag	Beslut om positivt planbesked togs av Samhällsbyggnadsnämnden 2018-02-19.
Detaljplaner	För fastigheten Krönet 2 gäller detaljplan Dp 63 som vann laga kraft 1999-05-10. Genomförandetiden har gått ut. Planen anger Bostäder (B) för berört område. Största sammanlagda byggnadsarea är 200 m <sup>2</sup> per fastighet och en huvudbyggnad samt garage eller förråd får uppföras (e <sub>1</sub> ). Minsta tomtstorlek är 1800 m <sup>2</sup> (e <sub>4</sub> ). Utmed Svallåsvägen finns ett 6 meter brett punktprickat område, vilket innebär att marken inte får bebyggas.
Översiktsplanen	I den kommuntäckande översiktsplanen antagen 31 oktober 2018 beskrivs på ett övergripande sätt den långsiktiga inriktningen för kommunens mark- och vattenanvändning. Planen anger inget specifikt för berörd fastighet.

### 3. Förutsättningar och förändringar

---

Bakgrund	<p>Ägaren till fastigheten Krönet 2 har 2017-12-13 lämnat in en begäran om planbesked för ändring av befintlig detaljplan. Syftet är att dela fastigheten Krönet 2 i två delar så att ytterligare en fastighet för bostadsändamål tillskapas.</p> <p>Det är en stor variation av tomtstorlekar och placering av byggnaderna inom området. Gällande detaljplan medger tomtstorlekar ner till 1000 m<sup>2</sup> inom delar av planområdet. Fastigheten Krönet 2 har en yta på 2172 m<sup>2</sup> och bedöms vara tillräckligt stor för att kunna delas i två tomter. Fastigheten är bebyggd med två småhus. I västra delen av fastigheten Krönet 2 finns en byggnad från 2010 och den ska stå kvar på en nybildad vänstra tomt (tomt A). Ett fritidshus uppfört 1938 ligger på östra delen av fastigheten och detta avses rivas. Där kommer ett nytt bostadshus att uppföras på en nybildad östra tomt (tomt B).</p>
----------	---



Befintlig sportstuga från 1938 på östra delen av fastigheten.

## Ändring

Ändringen gäller inom röd avgränsningslinje på plankartan. Bestämmelsen om minsta tomtstorlek för berörd fastighet på 1800 m<sup>2</sup> i gällande detaljplan upphävs och ersätts med en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek på 1000 m<sup>2</sup>. Fastigheten kan därmed delas i två. Övriga planbestämmelser i gällande/underliggande detaljplan fortsätter att gälla.



Föreslagen tomtindelning

Risk för översvämning och erosion

Fastigheten ligger ca 120 meter från sjön Mjörn och den lägsta delen av fastigheten ca 10 meter över beräknat högsta flöde (QBHF) enligt MSB:s kartering. Fastigheten utgörs i stort sett av berg i dagen. Någon risk för översvämning eller erosion bedöms inte föreligga.

Riksintresse för kommunikation

Planområdet ligger ca 520 meter från Västra Stambanan som utgör riksintresse för kommunikation. Planändringen begränsar inte möjligheterna att utveckla järnvägstrafiken.

Fornlämningar/kulturminnen

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

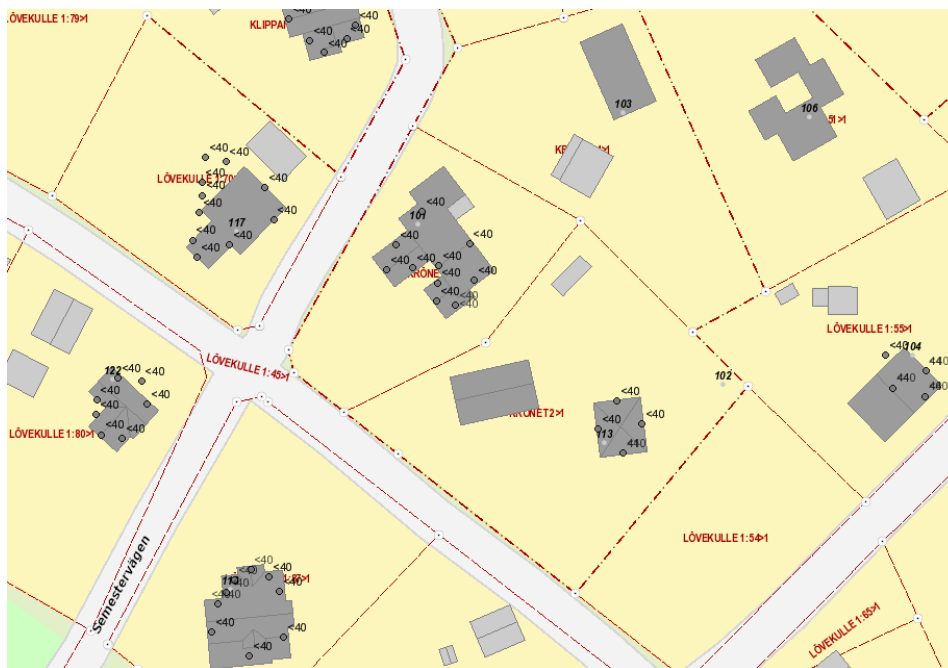
Riksintresse för naturvården	Sjön Mjörn är av riksintresse för naturvården enligt Miljöbalken kap. 3 §6. Ändringen av denna detaljplan bedöms inte ha någon negativ påverkan på riksintresset då området redan är ianspråktaget och dessutom planlagt för bostadsbebyggelse.
Strandskydd	I samband med att gällande detaljplan antogs upphävdes strandskyddet inom kvartersmarken. Strandskydd återinträder inte vid aktuell planändring eftersom gällande detaljplan inte ersätts av en ny utan fortsätter gälla.
Trafik och parkering	Planändringen medför inga väsentliga förändringar i det befintliga lokala trafiknätet i området. Svallåsvägen och Ferievägen ligger på fastigheten Lövekulle 1:45 som utgör en gemensamhetsanläggning som ägs och förvaltas av Lövekulle Villaägarförening. Tillfart till den nya östra fastigheten kommer ske från Ferievägen via en tillfartsväg över norra delen av grannfastigheten Lövekulle 1:54. Avtal om detta finns mellan ägarna till de båda fastigheterna.  Detaljplan Dp 145 anger egenskapsbeteckningen <i>gångstig</i> på sträckan där den nya tillfartsvägen kommer angöra Ferievägen. Ändringen av planen förutsätter att gällande plan tolkas så att ca 28 m <sup>2</sup> i norra delen av gångstigsområdet istället nyttjas så att den nya östra fastigheten kan angöra Ferievägen. Övrig del av gångstigsområdet ligger kvar och förhindrar genomfartstrafik. Syftet med gällande planbestämmelse ändras således inte.  Den västra fastigheten fortsätter ha sin tillfart via Svallåsvägen. Parkering förutsätts ske inom de egna fastigheterna.
Vatten och avlopp	Lövekulle ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ledningar finns i Svallåsvägen och Ferievägen. För att ansluta den nya östra fastigheten till VA-nätet krävs att servitut på stamfastigheten upprättas. Alternativt kan området för tillfartsvägen på Lövekulle 1:54 nyttjas.
Kollektivtrafik	Sedan gällande detaljplan antogs har en busslinje etablerats till området, Linje 4, med upp till fyra turer per timme. Närmaste busshållplats finns vid Talluddsvägen ca 350 meter söder om berörd fastighet.

#### **4. Konsekvenser**

Ekologiska konsekvenser	Förändringen avser ett detaljplanerat område där marken redan är ianspråktagen. Exploateringen sker i ett bra kommunikationsläge med närhet till kollektivtrafik och goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik.
Sociala konsekvenser	Föreslagen planändring ger marginella sociala konsekvenser.
Ekonomiska konsekvenser	Ändringen av planen ger inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Förtätning i områden där infrastruktur redan är utbyggd ger lägre byggkostnader.
Miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet	Miljö kvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft. I det aktuella planområdet bedöms att miljö kvalitetsnormer och miljömål för luft klaras.
Buller	Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 33a § ska en redovisning ske av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Vilka ljudnivåer som inte bör överskridas regleras med stöd av miljöbalken (9 kap. 12 §) genom "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid

bostadsbyggnader”. Förordningen anger att ekvivalenta ljudnivån vid en bostadsbyggnads fasad inte bör överskrida 60 dBA. Vid uteplats bör 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas.

Någon specifik bullerutredning har inte gjort för denna ändring av detaljplanen. Enligt den bullerkartläggning som Gärdhagen Akustik AB tagit fram för centrala Alingsås är ekvivalenta ljudnivån för trafikbuller utomhus vid fasad under 40 dBA för befintliga byggnader inom fastigheten. Bullersituationen för etablering av bostäder bedöms vara god.



Trafikbuller (dygnsmedel från tåg och väg) vid fasad, , Gärdhagen Akustik AB

Konsekvenser för närboende

Planen innebär att fastigheten Krönet 2 delas. Befintligt fritidshus rivs och ersätts med ett nytt enbostadshus på den nya östra fastigheten. Denna fastighet får sin tillfart från Ferievägen via norra delen av Lövekulle 1:54. En mindre del av gångstigsområdet utmed Ferievägen enligt detaljplan Dp 145 ianspråkats för att säkerställa den nya fastighetens angöring. Övrigt gångstigsområde ligger kvar och förhindrar genomfartstrafik. Den västra fastigheten med befintlig byggnad fortsätter ha sin tillfart via Svallåsvägen. Utsikten från angränsande fastigheter kan komma att påverkas beroende på den nya bostadsbyggnadens placering och utformning. I övrigt gäller planbestämmelserna enligt nu gällande detaljplan för området.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen 4 kap 33-34 § och Miljöbalken 6 kap för aktuell ändring av detaljplan. Kommunen bedömer att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid undersökningen har kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Kommunen har därmed bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuell planområde.

## 5. Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. Nu aktuell ändring har en genomförandetid som är fem år från den dag då beslutet att anta

ändringen vinner laga kraft.

PBL-version	Planarbetet påbörjades efter 2015-01-01 och planeringen sker därför i enlighet med den nya version av plan- och bygglagen (PBL 2010:900) som gäller från och med detta datum.
Handläggning	Planläggningen sker med standardförfarande. 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. Förfarandet inleds med ett samrådsskede med de som är berörda. Efter ett granskningskede upprättas sedan ett granskningsutlåtande och därefter antas planen av samhällsbyggnadsnämnden.
Planavgift	Kostnaderna för upprättandet av nu aktuell ändring av detaljplan tas ut genom planavtal med fastighetsägaren till Krönet 2.  För den underliggande detaljplanen som fortsätter gälla kommer planavgift att tas ut i samband med bygglov.

## **6. Genomförande**

---

Organisatoriska frågor	Kommunen ansvarar för planens framtagande. Exploatören ansvarar för genomförandet.
Fastighetsrättsliga frågor	Exploatören ansvarar för att erforderlig fastighetsbildning genomförs. Planen medger att Krönet 2 genom fastighetsreglering kan styckas. Avtal om tillfartsväg för den nya östra fastigheten på norra delen av Lövekulle 1:54 finns. Det kan bli aktuellt att upprätta servitut för denna.
Ekonomiska frågor	Exploatören bekostar planens upprättande, genomförande och erforderlig fastighetsbildning.
Tekniska frågor	Alingsås Energi Nät, Telia samt övriga nätägare ska kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas som påverkar deras anläggningar.

## **Planavdelningen**

Jonas Olsson  
Planarkitekt

Antagandedatum:  
Lagakraftdatum: