



ALINGSÅS
KOMMUN

Samhällsbyggnadskontoret

Handläggare: Kristine Bayard, tfn 0322-61 68 92

Planbeskrivning



Standardförfarande, dnr 2017.200
Upprättad 2020-10-27
Samhällsbyggnadsnämnden 2020-11-16

Granskningshandling

Detaljplan för Alingsås,
Omvandlingsområde Färgens östra strand

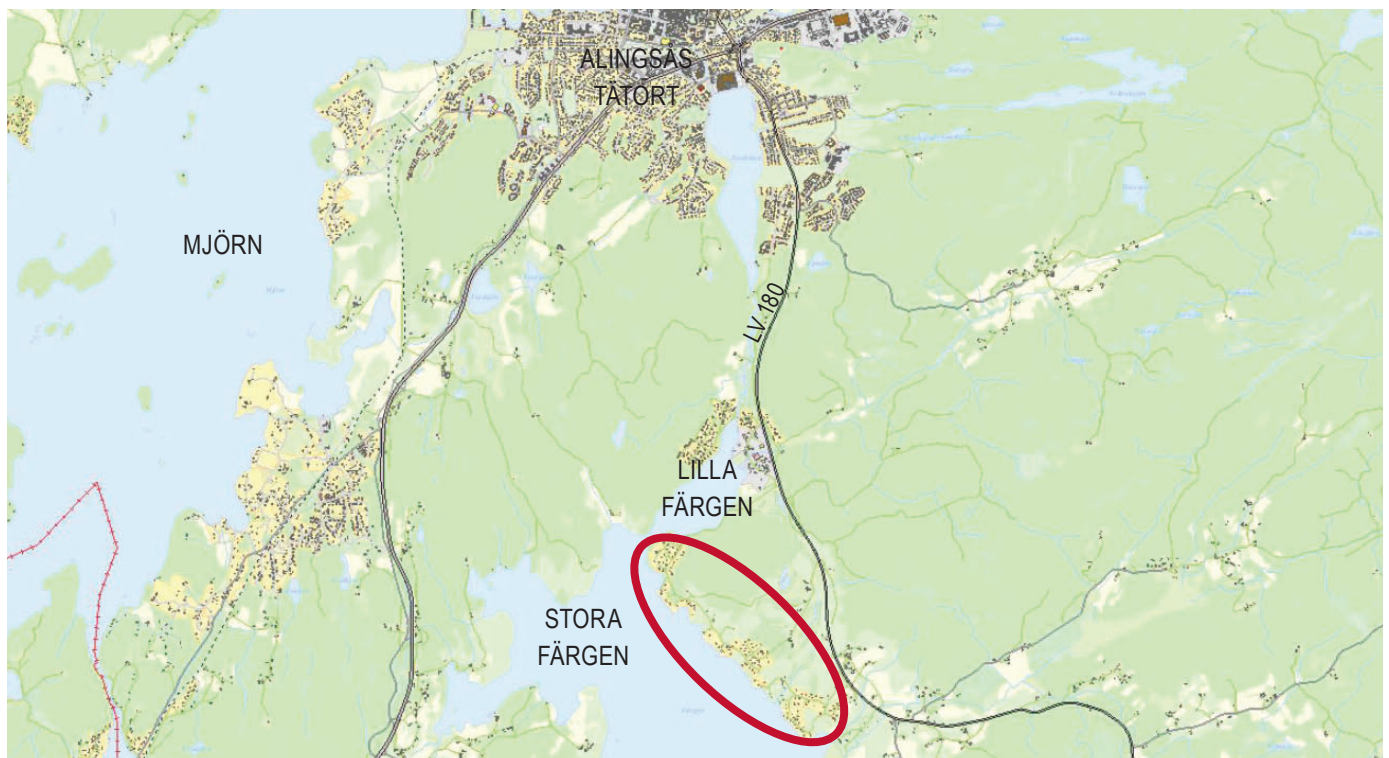
Sammanfattning

Planområdet ligger mellan sjön Stora Färgen och väg 180, ca 8 km från Alingsås stadskärna. I planområdet ingår Sundet, Skämningared, Svanvik, Färgered och Pojkebo. Syftet med planen är att, i samband med utbyggnaden av det kommunala VA-ledningsnätet inom planområdet, utöka byggrätter för befintlig bebyggelse och möjliggöra nya avstyckningar för ny bostadsbebyggelse. Syftet är också att möjliggöra en förbättring av befintliga vägars standard för att klara omvandling av fritidshus till permanentboende. Planens målsättning är att bibehålla områdets karaktär och naturvärden så långt det är möjligt samt att säkerställa tillgängligheten till stranden.

Området vid Färgens östra strand är ett så kallat omvandlingsområde. Området som från början var ett renodlat fritidshusområde övergår numera successivt till ett åretruntboende. Planområdet är varierat och karaktären av fritidshusområde lever fortfarande kvar. Inom planområdet finns ca 160 befintliga bostadshus varav ca 60% utgörs av fritidshus. De första stugorna uppfördes redan i början på 1900-talet. Utbyggnaden har skett successivt, till en början utan någon direkt reglering. Senare har byggnaderna styrts av regler om bostadsytor på maximalt 50 kvadratmeter och husen är mestadels små och ligger glest. Denna detaljplan med dess bestämmelser ger möjlighet att bygga större hus än vad som är tillåtet idag vilket förbättrar möjligheten att erhålla permanentbostadsstandard. I och med anslutning till kommunalt VA erbjuds fastighetsägarna i gengäld en större byggrätt. Idag är möjligheten att bygga ut sitt fritidshus eller bygga ett permanentbostadshus starkt begränsad eftersom gällande områdesbestämmelser håller nere husstorlekarna.

Samtliga områdesbestämmelser som gäller inom planområdet upphävs i sin helhet när detaljplanen vinner laga kraft. De områden som idag ingår i områdesbestämmelserna men som i detaljplanen inte får någon byggrätt, dvs. ny användning såsom t.ex. B-bostad, markeras med skraffering så att områdesbestämmelsernas hela yta täcks in. På så sätt upphävs de i sin helhet. De fastigheter som är belägna inom de skrafferade ytorna kommer i framtiden inte att beröras av bestämmelser varken i områdesbestämmelserna eller i detaljplanen. Egenskapsbestämmelserna i detaljplanen berör endast kvartersmarken vilket innebär att t.ex. storlek på byggnader inte regleras inom de skrafferade ytorna.

Trafikmängden vid Färgens östra strand kommer att öka, vilket är en naturlig konsekvens av framförallt en ökad bostadspermanentning men även av exploatering. De ökade trafikmängderna kommer att ställa krav på det lokala vägnätet och att fler mötesplatser anläggs.



Innehåll

Sammanfattning	2	6. Risker och störningar på platsen	31
Planprocessen	3	7. Konsekvenser	32
1. Inledning	4	8. Förklaring av planbestämmelser	35
2. Bebyggelse	7	9. Tidigare ställningstaganden	37
4. Mark och vatten	19	10. Genomförande	38
5. Teknisk försörjning	30	11. Administrativa frågor	41

Planprocessen

Planprocessen regleras av Plan- och bygglagen och den består av flera olika skeden. Denna detaljplan tas fram enligt standardförfarande. Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram som anger planens utgångspunkter och mål, med syfte att underlätta detaljplanearbetet.

Samråd

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

Granskning

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

Synpunkter från samrådet och granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande.

Antagande och laga kraft

Detaljplanen antas av Samhällsbyggnadsnämnden. 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 planen är att, i samband med utbyggnaden av det kommunala VA-ledningsnätet inom planområdet, utöka byggrätter för befintlig bebyggelse och möjliggöra nya avstyckningar för ny bostadsbebyggelse. Syftet är också att möjliggöra en förbättring av befintliga vägars standard för att klara omvandling av fritidshus till permanentboende.

Syftet är också att inom planområdet upphäva samtliga områdesbestämmelser i sin helhet när detaljplanen vinner laga kraft. De områden som idag ingår i områdesbestämmelserna men som i detaljplanen inte får någon byggrätt, markeras med skraffering och på så sätt upphävs områdesbestämmelserna i sin helhet. De fastigheter som är belägna inom de skrafferade ytorna kommer i framtiden inte att beröras av bestämmelserna i detaljplanen.

Planens målsättning är att bibehålla områdets karaktär och naturvärden samt att säkerställa tillgängligheten till stranden.

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.

Plankarta och illustrationskarta är i denna detaljplan uppdelad i tre olika sidor vardera med anledning av planområdets storlek.

Efter ett samrådsskede upprättas en Samrådsredogörelse med samtliga skriftliga synpunkter på förslaget.

Efter ett skede med granskning av planen upprättas också ett Granskningsutlåtande. En övrig handling är en Fastighetsförteckning.

Uppdrag

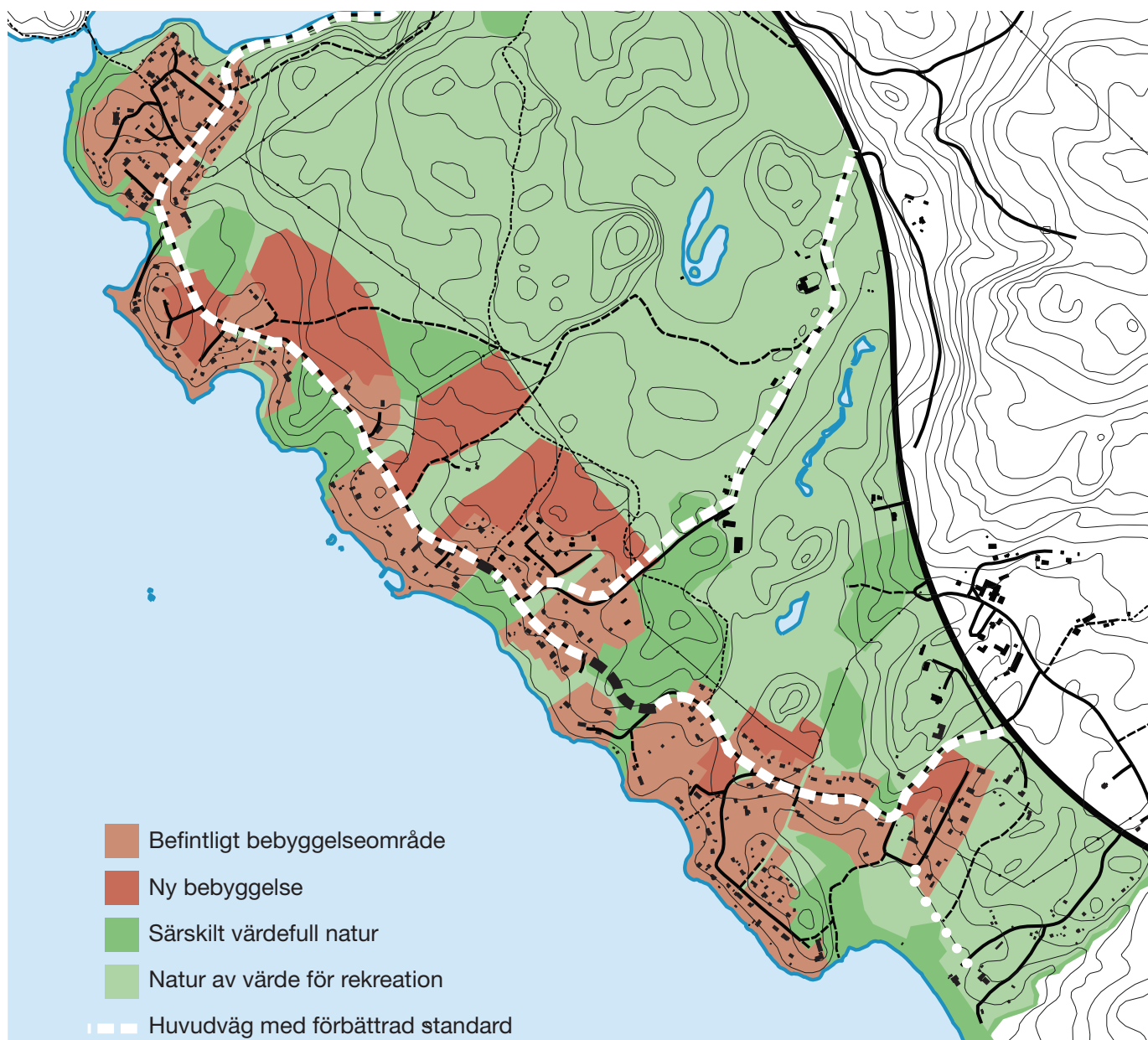
Kommunstyrelsen beslutade 2019-11-25 om planprioritering. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan. En del av planområdet (Sundet, Skämningared och Svanvik) har tidigare omfattats av ett detaljplaneförslag som var på samråd år 2014.

Gällande områdestämmelser

För området gäller följande områdesbestämmelser (med laga kraft-datum inom parentes):

- Upphävande av del av områdesbestämmelser för stugområdet Alingsås-Hulabäck m.m. (2005-06-10)
- Områdesbestämmelser för stugområdet Alingsås-Hulabäck m.m. (1994-10-03)
- Områdesbestämmelser för Sundet-Skämningared (1992-03-26)
- Områdesbestämmelser för Svanvik (1990-07-23)

I områdesbestämmelserna begränsas den största tillåtna byggnadsarean till 50 kvm för huvudbyggnad och 20 kvm för komplementbyggnad. Undantag är fritidsanläggningarna och de hus som beboddes året runt före 1984. Genomförandetiden har gått ut för ovanstående planer. När den nya detaljplanen vunnit laga kraft kommer den att upphäva samtliga områdesbestämmelser.



Programförslaget från 2010

Planområde

Planområdet ligger mellan sjön Färgen och väg 180, ca 8 km från Alingsås stadskärna. Planområdet är ca 78 hektar och all mark är i privat ägo. I planområdet ingår Sundet, Skämningared, Svanvik, Färgered och Pojkebo.

Planprogram

För området har upprättats ett Program för utveckling av Färgens Östra Strand, som antogs av kommunfullmäktige 2010-03-08 § 50 (se karta sida 5).

Programmets syfte är att pröva utveckling av Färgens östra strand från fritidshusbebyggelse till åretruntboende med möjlighet till förtätning och nya mindre områden för bostäder. Målsättningarna för utvecklingen av Färgens östra strand är att det blir ett område med attraktiva boendemiljöer, tydlig vattenkontakt, lantlig karaktär och närhet till natur och rekreation.

Programmet definierar följande utgångspunkter för planeringen:

- De utpekade områdena med landskapsvärden och naturvärden sparas.
- Kontakten med vattnet värnas.
- Befintliga släpp mellan strandtomterna bevaras.



Bilder på befintlig bebyggelse

- En måttlig exploatering som lämnar plats åt flera gröna kilar.
- Stora tomter med plats för djurliv.
- Inom norra Skämningared föreslås småskaliga flerfamiljshus eller grupphusbebyggelse i högst två och ett halvt plan.
- Gamla stigar sparas.
- Äldre träd, stenmurar samt vägar närmast den äldre bebyggelsen bevaras.
- Områden med kända fornlämningar bebyggs ej.
- Ny bebyggelse nära den utpekade kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen anpassas för att inte störa den äldre bebyggelsen.
- Trafikstrukturen i området ses över så att vägarna i området fungerar för en större mängd bilar och för uttryckningsfordon. För att kollektivtrafik, post, sophämtning, hemtjänst och annan service ska kunna utföras effektivt behövs ett sammanhängande vägnät. Vissa vägar anpassas för bussar. Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter förbättras.
- Bebyggelseområdena ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet.
- I bebyggelseområdena tillåts verksamheter som inte är störande för omgivningen.
- En ny vägförbindelse föreslås mellan Svaniksvägen och Färgesundsvägen.

Planförslaget följer programmets riktlinjer förutom på följande punkter.

- I planen föreslås enfamiljshus.
- Planen ställer inte krav på genomförandet av en sammankoppling av vägnätet.
- Antalet nya tomter som föreslås i detaljplanen är färre än antalet som föreslås i planprogrammets huvudalternativ.

Översiktsplan

I den kommuntäckande översiktsplanen har avvägningar gjorts mellan de motstående allmänna intressena att bevara naturvärden och rekreationsområden samt att exploatera mark som är lämplig för bebyggelse. Översiktsplanen antogs av Kommunfullmäktige den 31 oktober 2018. Inga specifika riktlinjer finns för det område som detaljplanen är belägen inom. Enligt beskriven målbild i översiktsplanen ska invånarantalet växa på ett hållbart sätt, så att bebyggelsestrukturen främjar gång- cykel och kollektivtrafik. Detta innebär att huvudparten av ny bebyggelse ska tillkomma i anslutning till befintliga orter och i lägen med bra kollektivtrafik. Förtätning inom Alingsås stad och orter är eftersträvarvärt och ska ske på ett sätt så att värdefull grönska och historiska och identitetsfulla miljöer sparas och utvecklas. Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanen.

2. Bebyggelse

Planområdet idag

Bebyggelsestruktur

Området vid Färgens östra strand är ett så kallat omvandlingsområde. Området som från början var ett renodlat fritidshusområde övergår numera successivt till ett årentruntboende. Planområdet är varierat och karaktären av fritidshusområde lever fortfarande kvar. Husen är relativt små och ligger på stora tomter inbäddade i grönska. Vägarna är smala och närheten till skog och sjö ger en lantlig prägel. Landskapet är kuperat och varierande. Här finns öppna områden med betesdjur, vacker ekskog, granskog, våtmarker och områden med varierad vegetation och berg i dagen. Områdets karaktär är en viktig del i planens syfte att bibehålla. Området ligger lite avsides från tätorten, ca 8 km från stadskärnan och vägarna inom området tjänar huvudsakligen dem som bor i området.

Inom planområdet finns ca 160 befintliga bostadshus varav ca 60% utgörs av fritidshus. De första stugorna uppfördes redan i början på 1900-talet. Utbyggnaden har skett successivt, till en början utan någon direkt reglering. Senare har byggnaderna styrts av regler om bostadsytor på maximalt 50 kvadratmeter och husen är mestadels små och ligger glest. Tomterna varierar både i storlek och form och är oftast bebyggda med en huvudbyggnad samt en eller flera komplementbyggnader. Från Sundet i norr till Pojkebo i söder är flertalet tomter mellan 1 500 och 2 500 kvadratmeter stora, de minsta ca 1 100 och ett fåtal uppemot 7 000 kvadratmeter. Husen är vanligtvis i trä, har sadeltak och varierar i storlek även om huvuddelen fortfarande är relativt små i 1-2 vån.

Lägergårdar

I Sundet finns en lägergård kallad Färgengården som drivs av Svenska kyrkan. Gården används bland annat för konfirmandläger, gudstjänster och dagläger för skolbarn. Färgengården består av en huvudbyggnad med kök, samlingslokaler och sovplatser. Två sidobyggnader med kontor, duschar och toaletter samt flera små stugor med sovplatser. I anslutning till gården finns en badplats.

I Pojkebo finns två lägergårdar. En gård som ligger i anslutning till Boråsvägen, lägergården Stora Färgen som ägs av Göteborgs Stad. Vid Stora Färgens strand, i slutet på Pojkebovägen, finns Pojkebo lägergård som ägs av Equmeniakyrkan och som de senaste åren hyrts ut till kommunen och nyttjats som bostad för bl.a. ensamkommande flyktingbarn.

Lägergårdarna omfattas inte av gällande områdesbestämmelser.

Befintlig service

Inom planområdet saknas kommersiell och offentlig service. Sex kilometer norr om planområdet finns förskola, skola och vårdcentral i Östra Ängabo. Sju kilometer norr om planområdet finns en stor livsmedelsbutik.

Omvandling av fritidshus

Denna detaljplan med dess bestämmelser ger möjlighet att bygga större hus än vad som är tillåtet idag vilket förbättrar möjligheten att erhålla permanentbostadsstandard. I och med anslutning till kommunalt vatten och avlopp erbjuds fastighetsägarna i gengäld en större byggrätt. Idag är möjligheten att bygga ut sitt fritidshus eller bygga ett permanentbostadshus starkt begränsad eftersom gällande områdesbestämmelser håller nere husstorlekarna.

De nya bestämmelserna ersätter områdesbestämmelserna och detaljplanen kommer alltså att kunna möjliggöra större hus. Den största tillåtna byggnadsarean (BYA) föreslås följa fastigheternas storlek och regleras i % av fastighetsarean. För de tomter som är mindre än 1500 kvm är största tillåtna byggnadsarean 20% av fastighetsarean, dock högst 225 kvm. För de tomter som är större än 1500 kvm är största tillåtna byggnadsarean 15% av fastighetsarean, dock högst 260 kvm. Endast friliggande enbostadshus tillåts i området. Husen får högst utföras med ennockhöjd på antingen 8 meter eller 6 meter. Högsta tillåtna nockhöjd varierar inom området och vilken nockhöjd som tillåts har bedömts utifrån nockhöjd på befintlig byggnad samt påverkan på grannars utsikt mot sjön.

Bestämmelserna om minsta fastighetsstorlek har anpassats till befintliga fastighetsstorlekar och sätter en gräns för hur små fastigheterna får vara. Anledningen är att motverka avstyckningar, dvs. att fastigheterna delas upp i flera små fastigheter. Motivet till detta är att området inte klarar den mängd fler hushåll som det skulle innebära att tillåta mindre tomter. Det skulle innebära en alltför hög exploatering i ett redan känsligt område. Flera små tomter skulle även ge ett mer tätbebyggt område vilket förändrar områdets karaktär i alltför stor grad.

Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek ger dock möjlighet för vissa fastigheter att styckas av till flera tomter. Det gäller de befintliga fastigheter som idag är mycket stora. För att motverka att dessa indelas i alltför många fastigheter anger bestämmelsen d_4 och d_5 en minsta tillåtna fastighetsstorlek på 2000 eller 3000 kvm.

Det är upp till ca 15 st nya bostäder som kan tillkomma i området genom avstyckning av befintliga fastigheter men siffran är osäker då det är upp till varje enskild fastighetsägare att stycka av eller inte. Gällande strandskydd hindrar också byggnation inom stora delar av området vilket därmed hindrar avstyckning. För att kunna stycka av och bygga nytt bostadshus på den befintliga eller på den nya tomten krävs anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

Ny bebyggelse

Utöver de nya tomter som kan uppkomma vid avstyckning av befintliga föreslås en del ny bostadsbebyggelse. Det är dessa som redovisas på illustrationskartan tillhörande detaljplanen. Minsta tillåtna tomtstorlek för de nya tomterna är 1200 kvm och även här är största tillåtna byggnadsarea 20% av fastighetsarean, dock högst 225 kvm.

Det totala antalet nya tomter som föreslås är ca 12 stycken. Det är färre än vad som föreslogs i detaljplane-förslaget som var på samråd 2019. Skälet till detta är att olika förutsättningar gör en byggnation olämplig. I Skämningared har flera tomter tagits bort eftersom där råder strandskydd och det saknas särskilda skäl att upphäva strandskyddet. De tomter som tidigare föreslagits i Svanvik har tagits bort eftersom flera nya fornlämningsfynd gjorts vid den arkeologiska undersökningen. Se mer i avsnitt Fornminnen och kulturminnen på sida 22. De nya tomter som tidigare föreslagits norr om befintlig bebyggelse i Pojkebo har tagits bort av hänsyn till de höga naturvärden som finns på platsen. Se mer i avsnitt Naturvärdesinventering på sida 20.

Upphävande av områdesbestämmelser

Samtliga områdesbestämmelser som gäller inom planområdet upphävs i sin helhet när detaljplanen vinner laga kraft. De områden som idag ingår i områdesbestämmelserna men som i detaljplanen inte får någon byggrätt, dvs. ny användning såsom t.ex. B-bostad, markeras med skraffering så att områdesbestämmelsernas hela yta täcks in. På så sätt upphävs de i sin helhet.

De fastigheter som är belägna inom de skrafferade ytorna kommer i framtiden inte att beröras av bestämmelser varken i områdesbestämmelserna eller i detaljplanen. Egenskapsbestämmelserna i detaljplanen berör endast kvartersmarken vilket innebär att t.ex. storlek på byggnader inte regleras inom de skrafferade ytorna. Strandskydd råder dock för marken inom 300 meter från strandlinjen.

Kulturrehistoriskt värdefull bebyggelse

I Alingsås kommuns Kulturmiljöprogram antaget 2018 pekas området kring Hulabäck, Skaftared och Kullabo ut som ett kulturmiljöområde. Delar av planområdet (Pojkebo och Svanvik) ingår i det utpekade området. Läs mer om detta i avsnittet om Fornminnen och kulturminnen på sida 22.

Alingsås kommun gjorde, i samarbete med Västarvet, en inventering av kulturrehistorisk värdefull bebyggelse mellan åren 2009-2011. Kommunens kulturrehistoriska värdefulla byggnader och miljöer är identifierade och finns samlade i Kulturmiljöprogrammet. Inom det aktuella planområdet ligger några av de inventerade byggnaderna. Alla byggnader som har ett högt kulturrehistoriskt värde omfattas av 8 kapitlet § 13 (förbud mot förvanskning och rivning) och § 14 (underhåll och varsamhet) i Plan- och bygglagen. Dessa byggnader föreslås därför få q- eller k-bestämmelser för att kunna bibehålla det kulturrehistoriska värdet på de enskilda byggnaderna samt på den omgivande kulturmiljön.

De byggnader som föreslås få skyddsbestämmelse har kulturrehistoriska värden som är viktiga att bevara då de utgör välbevarade och tidstypiska exempel från sin tid. De bidrar till att visa utvecklingen av områdets historia med bland annat torpmiljöer och fritidshus.

Följande byggnader pekas ut i byggnadsinventeringen och får byggrätt i detaljplanen. De bedöms ha värde A - B dvs. mycket högt - högt kulturrehistoriskt värde:

- Skämningared 2:26: Välbevarad torpstuga med tillhörande jordkällare.
- Svanvik 1:1: Välbevarad torpstuga med tillhörande uthus och jordkällare.
- Skämningared 1:35: Välbevarad torpstuga med tillhörande uthus och jordkällare.
- Alingsås-Hulabäck 2:30: Välbevarad torpstuga med tillhörande uthus och jordkällare.



Torpstugan på Skämningared 1:35



Torpstugan på Skämningared 2:26



Torpstugan på Svanvik 1:1



Huvudbyggnad på Skämningared 2:23

Dessa byggnader bedöms omfattas av 8 kapitlet § 13 i Plan- och bygglagen och får ej rivas eller förvanskas exteriört. Ursprungliga detaljer ska bevaras och underhåll ska ske med traditionella material och metoder som inte minskar det kulturhistoriska värdet. Detta regleras genom planbestämmelse q.

Följande byggnader pekas ut i byggnadsinventeringen och får byggrätt i detaljplanen. De bedöms ha värde C dvs. kulturhistoriskt värde:

- Skämningared 1:44: Knuttimrad byggnad som flyttats från Hälsingland på 1930-talet.
- Skämningared 1:23: Sommarvilla från 1920-talet
- Alingsås-Hulabäck 2:36: Välbevarad villa från tiden kring 1950
- Alingsås-Hulabäck 2:37: Välbevarad och tidstypisk villa från ca 1960
- Alingsås-Hulabäck 2:50: Välbevarad och tidstypisk villa från ca 1960
- Alingsås-Hulabäck 2:6: Välbevarad och tidstypiskt sommarhus
- Hjälmared 1:67: Välbevarade uthus

Dessa byggnader bedöms omfattas av 8 kapitlet § 14 i Plan- och bygglagen. Byggnadens karaktärsdrag ska värnas vid till- och ombyggnad. Fasadens gestaltning med material och tidstypiska detaljer, såsom panel, fönstervarianter, dörrar och övriga ursprungliga detaljer ska beaktas. Detta regleras genom planbestämmelse k.

Alingsås-Hulabäck 2:50 har pekats ut i byggnadsinventeringen och ingår i Kulturmiljöprogrammet. Vid en mer noggrann inventering har det visat sig att byggnaden är uppförd på 1970-talet och inte 1960-talet som först antagits. Vid ett platsbesök den 14 augusti 2019 kunde man se att hela undersidan av stugans golv är svårt angripet av mögel som orsakar en stark mögellukt i samtliga rum ovanför. Byggnaden får ingen k-bestämmelse i detaljplanen med motivationen att byggnaden är i dåligt skick och inte innehar något kulturhistoriskt värde.

Riksintresse kulturmiljö

Detaljplanen berörs inte av riksintresse för kulturmiljövården.

Gestaltning

Av tradition har husen i området uppförts i trä även om enstaka undantag finns. För att hålla ihop bebyggelsen i området finns därför planbestämmelsen om att fasader även fortsättningsvis ska utgöras av trä. Det är viktigt att husen smälter in i området och att naturen fortsätter vara ett framträdande inslag som bäddar in husen i grönska.

Terränganpassning

Husens placering bör följa höjdskillnaderna och mycket kuperade tomter bör bebyggas med souterränghus. Anpassning bör inte heller ske med höga socklar, murar och utfyllnader. Genom att sträva efter att inte göra om terrängen kan befintlig vegetation sparas i högre grad.

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader tillåts inom angiven byggnadsarea. De får placeras 2 meter från tomtgräns. För placering närmare än 2 meter krävs grannens medgivande.

Friggebod får uppföras utöver största tillåtna byggnadsarea på fastigheten. För att uppföra en friggebod krävs inget bygglov eller anmälan, dock krävs strandskyddsdispens inom strandskyddade områden. Friggeboden får vara högst 15 kvm och taknockshöjden får vara högst 3 meter. Den ska vara fristående och placeras i omedelbar närhet till ett bostadshus och minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Attefallsåtgärder

Utökad lovplikt gäller enligt PBL 9 kap § 4 d för attefallsåtgärder enligt PBL 9 kap §§ 4 a - 4 c. Det innebär att det inte är tillåtet att genomföra attefallsåtgärder inom någon del av planområdet.

Attefallsåtgärder får inte genomföras vid byggnader eller inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla enligt PBL kap 9 § 4 d första stycket punkt 2. Det innebär att det inte är tillåtet att uppföra bygglovsbefriade

åtgärder, såsom attefallshus och attefallstillbyggnader, inom Pojkebo och Svanvik eftersom dessa områden ingår i ett utpekade kulturmiljöområde. Motivet till att utökad lovplikt införs i hela planområdet är att skapa en ökad tydlighet och motverka missförstånd kring vad som gäller inom olika delar.

Ytterligare ett motiv till den utökade lovplikten är att detaljplanen ger väl tilltagna bygggrätter, med möjlighet att bebygga fastigheterna med en byggnadsarea på mellan 200-260 kvm. Det anses därför rimligt att begränsa de bygglovsbefriade åtgärderna som annars skulle kunna tillkomma utöver den strösta tillåtna byggnadsarean.

Tillgänglighet

Planområdet är i vissa delar kraftigt kuperat och tillgängligheten till de befintliga bostäderna är troligtvis varierande. En del av tillfartsvägarna är branta och inte asfalterade.

För nybyggnad av bostäder finns föreskrifter om tillgänglighet 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.

Länergårdarna i framtiden

Länergårdarna ingår i planområdet eftersom områdesbestämmelserna ska kunna upphävas i sin helhet, men de får i plankartan ingen bygggrätt. Det innebär att inga planbestämmelser kommer att gälla för länergårdarna i framtiden.

Motivet till detta är svårigheten att upphäva strandskyddet inom länergårdarnas områden eftersom en länergård inte har en etablerad hemfridszon och det därför inte går att hävda att marken är ianspråktagen. Vid utbyggnad av länergårdarnas verksamheter kommer byggnationen att prövas i ett bygglovsskede och upphävande av strandskydd prövas i samband med ansökan om strandskyddsdispens.



Pojkebo länergård



Länergården Stora Färgen



Färgengården i Sundet

3. Gator och trafik

Trafiken och vägarna idag

Området angörs via tre olika vägar som alla ansluter till väg 180, Boråsvägen, i tre olika korsningspunkter. I den norra korsningen, närmast Alingsås, ansluter Färgesundsvägen till Sundet, Furutången och Skämningared. I den mittersta korsningen ansluter Svanviksvägen till Alingsås golfbana samt Svanvik.

I den södra korsningen, närmast Borås, ansluter Pojkebovägen till Pojkebo och Färgered. De tre vägarna är smala, slingrar sig fram genom terrängen och har på ett flertal platser dålig sikt. Alla vägsträckor är asfalterade, utöver detta är vägnas bärighet okänd men då området än så länge kan klassas som fritidshusområde är standarden troligtvis relativt låg.

Färgesundsvägen och Svanviksvägen är sammankopplade med möjlighet för oskyddade trafikanter att ta sig mellan dem medan Pojkebovägen ligger helt för sig själv. På vissa sträckor ligger hus, garage och stödmurar väldigt nära vägen. Det finns bara belysning på en plats längs vägnätet, i en trevägskorsning längs Svanviksvägen.

Färgesundsvägen är skyltad med en rekommenderad lägre hastighet på 30 kilometer i timmen och med en begränsad fordonslängd på max 12 meter. Vägen är cirka 3,5 meter bred och det finns 14 mötesplatser längs vägen. Svanviksvägen är skyltad med en hastighetsbegränsning på 30 kilometer i timmen. Vägen är cirka tre meter bred och det finns sex mötesplatser längs sträckan. En bit efter golfbanan finns även två stycken gupp. Pojkebovägen är skyltad med en rekommenderad lägre hastighet på 30 kilometer i timmen.



Färgesundsvägen vid infarten mot Sundet längs med Lilla Färjen



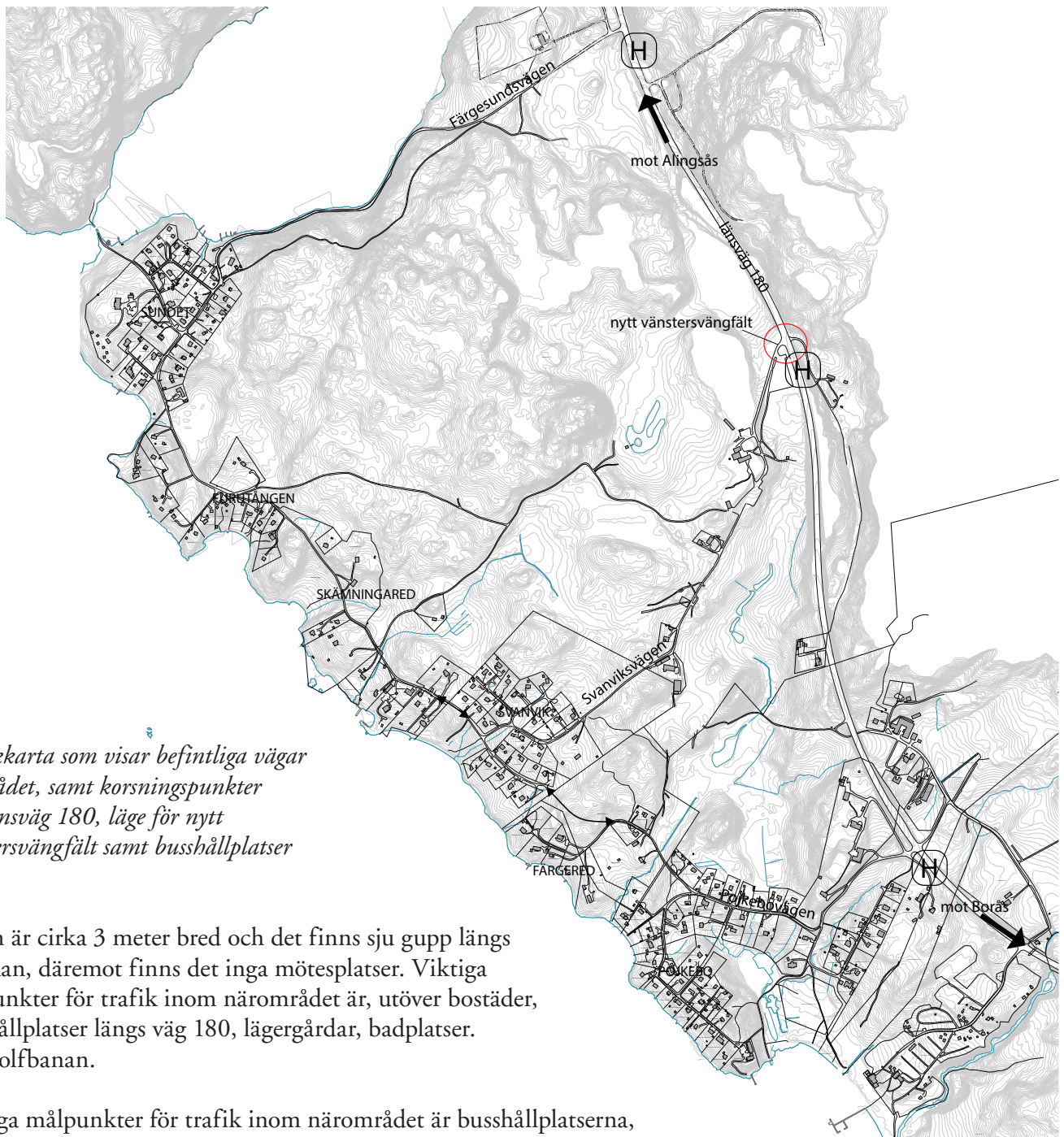
Färgesundsvägen genom Skämningared



Svanviksvägen i anslutning till golfbanan



Bommen där Färgesundsvägen och Svanviksvägen möts



Trafikkarta som visar befintliga vägar i området, samt korsningspunkter vid länsväg 180, läge för nytt vänstersvängfält samt busshållplatser

Vägen är cirka 3 meter bred och det finns sju gupp längs sträckan, däremot finns det inga mötesplatser. Viktiga målpunkter för trafik inom närområdet är, utöver bostäder, busshållplatser längs väg 180, lägergårdar, badplatser och golfbanan.

Viktiga målpunkter för trafik inom närområdet är busshållplatserna, badplatserna och golfbanan.

Huvudmannaskap

Idag sköts de lokala vägarna av fyra olika vägföreningar och ansvaret för drift och underhåll föreslås i framtiden vara fördelat på samma sätt som idag, alltså med enskilt huvudmannaskap. Skillnaderna mellan enskilt huvudmannaskap och kommunalt huvudmannaskap är att om kommunen inte är huvudman för allmän plats, så innebär det att det är upp till fastighetsägarna inom planområdet att bestämma hur den allmänna platsen ska ordnas och underhållas. Normalt hanteras detta genom en vägförening.

Kommunen får i detaljplanen även bestämma hur allmänna platser som kommunen inte ska vara huvudman för, ska utformas och användas. Fastighetsägarna i området ansvarar för vägarnas drift och underhåll. Om kommunen är huvudman för allmän plats ska vägar utformas enligt "ortens sed", vilket innebär att kommunen är skyldig att hålla en likvärdig gatustandard som inom liknande detaljplanerade områden. Kommunen får besluta att berörda fastigheter inom gällande detaljplan ska betala kostnader för anläggandet eller ombyggnaden av befintliga vägar. Kostnaderna ska i så fall fördelas på ett skäligt och rättvist sätt. Kommunen är i så fall

även ansvarig för vägarnas drift och underhåll. I den nu aktuella detaljplanen för Färgens östra strand föreslår kommunen att huvudmannaskapet ska vara enskilt. Om kommunen i detaljplanen bestämmer att huvudmannaskapet ska vara enskilt för allmän plats så ska det finnas särskilda skäl för det.

Kommunen bedömer att de särskilda skäl för att avsäga sig ansvaret för allmän platsmark vid Färgens östra strand är;

- Avstånd till kommunens tätort; Området vid Färgens östra strand ligger ca 8 km från stadens centrum och är inte sammankopplad med stadens olika stadsdelar. Med andra ord tillhör inte bebyggelsen i planområdet tätorten. I kommunens strategiska planering är Färgens östra strand inte utpekad som ett tillväxtområde. Alla tre lokalvägarna är återvändsgator och ingen genomfartstrafik sker alltså här.
- Befintliga förhållanden i fråga om vägskötsel; Vägarna sköts idag av fyra olika vägföreningar.
- Avsaknad av kommunalt bedriva anläggningar; Det finns inga målpunkter som kommunen driver eller tillhandahåller för allmänheten i området och allmänheten har inget behov av tillträde.
- Områdets karaktär kan bibehållas; Om huvudmannaskapet är enskilt är chansen större att vägnätet fortsätter att se ut likt befintligt än om det skulle bli kommunalt huvudmannaskap. Detta eftersom vägarna riskerar att behöva breddas och rätas ut om kommunen ansvarar för dess drift och underhåll. Vägnätet är en viktig del av områdets karaktär med sina idag relativt smala och slingriga vägar.

Framtidsprognos

En utredning av konsekvenser av planens genomförande på trafikmiljön har genomförts av COWI (2018-04-24). Trafikutredningen redovisar beräknade trafikmängder för olika framtidsscenarioer med olika mängd ny bebyggelse. Utredningen redovisar även de förslag till åtgärder som beskrivs senare i detta avsnitt.

I dagsläget är trafikmängderna vid Färgens östra strand relativt låga. Detta beror främst på antalet hus men också på att antalet fritidshus överstiger antalet permanenta bostäder. I trafikutredningen antas den totala trafikmängden per årsmedeldygn i hela området vara 900 fordonsrörelser i nuläget. Då antas att 50% av bostäderna är permanent bebodda vilket är högt räknat. Utöver biltrafik till och från bostäderna förekommer tung trafik i form av sophämtning och ett fåtal transporter för drift och underhåll av bebyggelsen samt vid nybyggnation. Vid vissa tillfällen kör även buss till lägergården i Sundet.

Efter fritidshusens omvandling till permanentbostäder samt genom nybyggnation kommer trafikmängderna att öka. Bostadpermanentning medför en allmän trafikökning eftersom att fler permanenta bostäder ger upphov till fler trafikrörelser. För att beräkna trafikmängder samt analysera trafikflöden vid exploatering enligt detaljplanen har ett trafikstringstal för denna typ av område använts. Färgens östra strand klassas som ett perifert område med låg exploateringsnivå. En permanentbostad genererar då cirka 5,6 resor per årsmedeldygn och ett fritidshus omkring en resa per årsmedeldygn. Inom detaljplaneområdet för Färgens östra strand finns i nuläget 160 tomter, varav ungefär 40 procent av dessa är permanentbostäder. Lägergårdarna antas generera 40 fordon per årsmedeldygn och golfbanan antas generera ungefär 400 fordon per årsmedeldygn. Siffran är grovt räknad eftersom att både golfbanan och dess restaurang är stängd under vinterhalvåret. Denna uträkning baseras på att inga förändringar sker avseende golfbanans utbud eller trafikstring.

Om detaljplanen genomförs fullt ut innebär det att alla befintliga fritidshus omvandlas till permanentbostäder och att ca 12 nya tomter styckas av och bebyggs. Vissa avstyckningar kan också göras av befintliga fastigheter vilket innebär att antalet nya tomter kan komma att uppgå till ca 25 stycken. Då uppgår det totala antalet bostäder inom planområdet till 185 stycken. Trafikstringen beräknas då uppgå till 1 480 fordon per dygn. Detta innebär att trafikmängden i området kommer att öka med runt 65% jämfört med nuläget. Trafikökningen beror framför allt på permanentningen av fritidshusen. Om inga nya tomter styckas av och bebyggs beräknas trafikstringen uppgå till 1336 fordon per dygn, vilket innebär en ökning med runt 50% jämfört med nuläget. Denna framtidsprognos är baserad på samma beräkningssätt som i trafikutredningen och har anpassats till det antal nya bostäder som möjliggörs i detta planförslag. Av de framtidsprognoser som redovisas i trafikutredningen är det scenario 1 som är närmast det framtidsscenario som möjliggörs i detaljplanen.

På väg 180 ökar trafikmängderna något, vilket hör ihop med att trafikmängderna ökar inom hela utredningsområdet. För att se utvecklingen på väg 180 även framöver har trafikmängderna räknats upp enligt den allmänna trafikökningen år 2040 i området kring Stor-Göteborg, se tabellen nedan.

	Nuläge	Framtidsprognos
ÅDT Nu	5 140	5 465
ÅDT 2040	6 260	6 655

Åtgärder i det lokala vägnätet

Trafikmängden vid Färgens östra strand kommer att öka, vilket är en naturlig konsekvens av framförallt en ökad bostadspermanentning men även av exploatering. Områdets smala slingriga vägar bibehåller den lantliga karaktären och hjälper till att begränsa hastigheterna. Dock innebär denna struktur att trafik enbart kan mötas där det finns mötesplatser. Ökade trafikmängder ökar även slitaget på områdets vägar, vilket innebär ett ökat underhållsbehov.

De ökade trafikmängderna kommer att ställa krav på det lokala vägnätet och att fler mötesplatser anläggs. Enligt VGU är det möjligt att behålla en enfilig väg då hastighetsbegränsningen är 30 km i timmen om tillfredsställande mötesmöjligheter finns. En studie av mötesplatser har genomförts av SWECO (2019-05-13). I samråd med vägföreningarna har platser för nya mötesplatser identifierats och befintliga mötesplatser som behöver åtgärdas har pekats ut. Tillräckliga ytor har avsatts för dessa i plankartan.



Pojkebovägen



Pojkebovägen i närheten av den plats där ny anslutning mot Svanviksvägen möjliggörs



Korsningen lv 180/Färgesundsvägen



Korsningen lv 180/Svanviksvägen

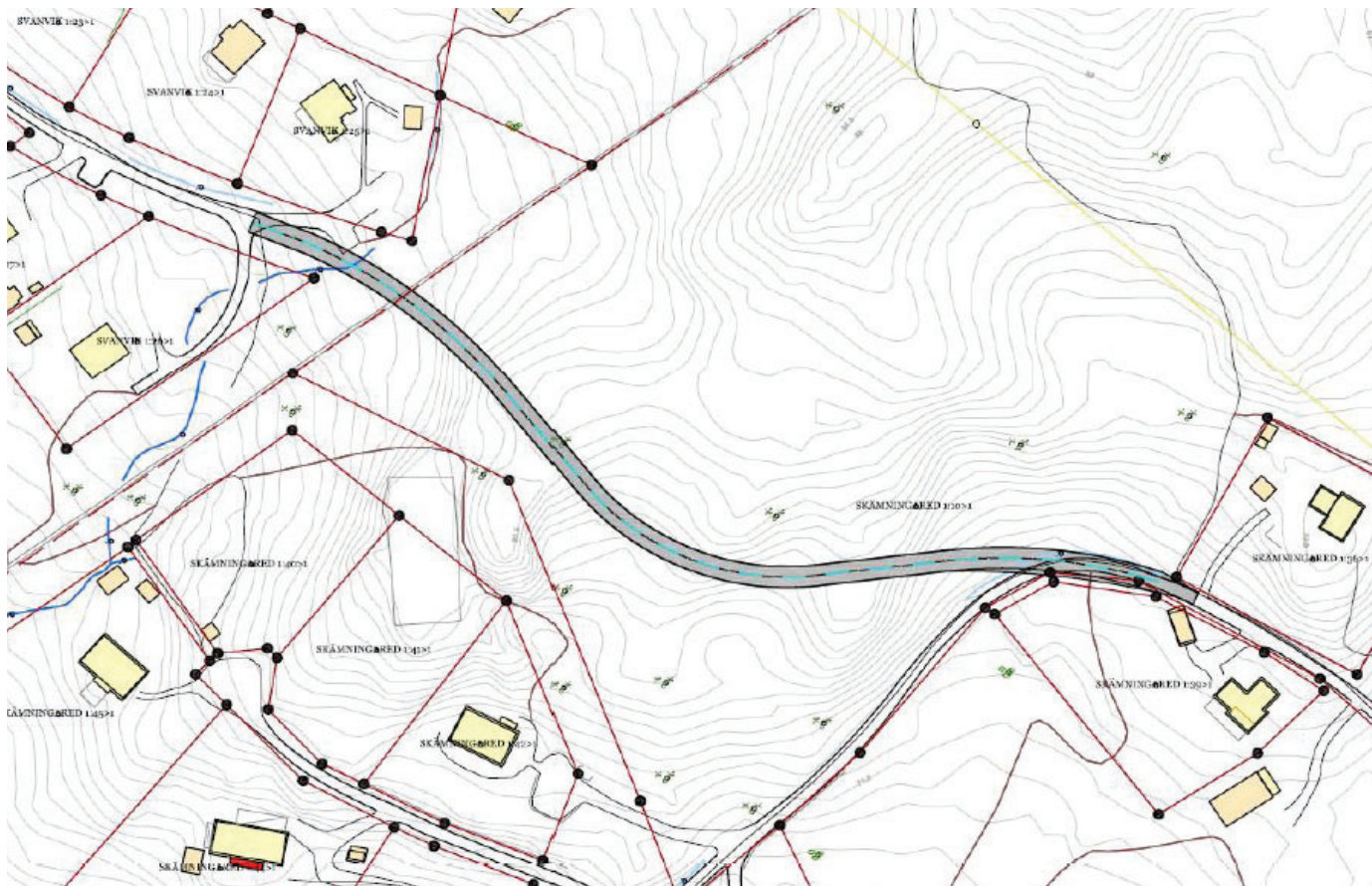
Sammankoppling av vägnätet

I samband med detaljplanarbetet har COWI (2018-04-24) studerat en dragning av en ny väg som kopplar samman Svanviksvägen och Pojkebovägen. Studien visar att det är möjligt att ordna ett sammankopplat vägnät i området och förslaget redovisas nedan.

Den föreslagna vägsträckningen planläggs inte i detaljplanen och kommunen ställer inga krav på att sammankopplingen genomförs. I framtiden är det möjligt för de boende, genom vägföreningarna, att själva besluta om en eventuell sammankoppling och därefter genomföra en byggnation av vägen.

Ett sammankopplat vägnät är dock att föredra ur en tillgänglighetsaspekt och underlättar för räddningstjänstens framkomlighet och service såsom sophantering, post osv. Genom att anlägga en ny vägförbindelse mellan Pojkebovägen och Svanviksvägen och ta bort avstängningen mellan Svanviksvägen och Färjesundsvägen kan Färgens östra strand få ett sammanhängande vägnät som är mer öppet och tillgängligt för såväl boende som service. Ett genomgående vägnät är också att föredra för gång- och cykeltrafiken då det blir enklare att röra sig inom området. Detta kan leda till att fler resor sker med gång eller cykel och både gång och cykel är viktiga för att utveckla ett mer hållbart transportsystem. Enligt trafikutredningen är det mest troliga att det inte blir några markanta förändringar i hur trafiken rör sig vid en sammankoppling av vägnätet. I hög grad antas de som redan bor i området att fortsätta använda de vägar de gör idag. Trafikflödena på Svanviksvägen, delen närmast väg 180, kommer att öka mycket på grund av de tillkommande bostäderna längs vägen. Även vissa av de som bor långt in på Färjesundsvägen respektive Pojkebovägen och som ska mot Alingsås kan antas välja Svanviksvägen. De som ska resa mot Borås och bor långt in på Färjesundsvägen eller Svanviksvägen kan till viss del antas använda Pojkebovägen vid in- och utfart.

Sammankopplingen av Svanviksvägen och Pojkebovägen föreslås placeras enligt bilden nedan. Mer underlag och information om den föreslagna vägsträckningen finns i trafikutredningen COWI (2018-04-24).



Förslag på ny väg som förbinder Svanviksvägen och Pojkebovägen

Nya vägar

En del av de nya bostädernas placering gör att det befintliga vägnätet kan nyttjas för tillfart. För det nya bostadskvarteret i Skämningared behöver en ny väg anläggas. Denna väg är betecknad i plankartan, likt befintliga vägar, som allmän plats GATA. Vid avstyckning av enstaka tomter bland de befintliga bostadsfastigheterna kan mindre utfarter/stickgator behöva anläggas för att nå tomter som inte angränsar till det befintliga vägnätet. De kan ordnas inom bostadskvarteret och det är upp till markägaren att utforma och anlägga dem och därefter de boende att stå för drift och underhåll.

Väg 180

Väg 180 förbinder Alingsås med Borås, avståndet mellan orterna är cirka 40 kilometer. Längs den aktuella sträckan, förbi planområdet, är hastighetsbegränsningen 90 km/h. Vägen är cirka 13 meter bred med ett körfält i vardera riktningen och tillhörande vägren är relativt bred. De tre lokala vägarnas anslutningspunkter är i dagsläget enkla trevägskorsningar utan vänstersvängfält, men sikten är överlag god i båda riktningar vid respektive utfart. För de bilar som ska köra ut på väg 180 är det endast skyltat lämna företräde.

Trafikverkets trafikmätning på väg från 2017 visar att trafikmängden uppgår till 5 140 fordon per årsmeldelygn (ÅDT), av dessa är cirka åtta procent tung trafik. Mätpunkten är placerad cirka 200 meter norr om Färgesundsvägens anslutning. Sedan förra mätningen (2013) har antalet fordon minskat, men andelen tung trafik har ökat.

Olycksstatistikutdrag från STRADA (2018-03-14) visar att det sedan år 2001 har skett 9 olyckor på väg 180 utmed sträckan förbi Färgens östra strand, se figur 3. Av dessa har en olycka varit allvarlig och en måttlig, resterande har varit lindriga eller ej personskadeolyckor. Merparten av olyckorna är singel- eller upphinnandelyckor, dock är två utav olyckorna avsvängande motorfordon från väg 180 till Färgesundsvägen (höger- respektive vänstersväng).

Vid en utbyggnad av Färgens östra strand ökar belastningen i de tre korsningarna. Trafikmängderna i anslutningarna varierar mellan 380 och 640 fordon per dygn vid full utbyggnad enligt detaljplanen. Trafikfördelningen i de tre olika korsningarna beror på om vägarna sammankopplas eller inte. Det är Svanviksvägens infart som kommer att få högst belastning eftersom den även trafikeras av besökare till golfbanan. På grund av höga trafikflöden på väg 180, och en komplicerad trafiksituation med trafik till både bostäderna och golfbanan samt oskyddade trafikanter som ska ta sig till busshållplatserna, så behövs ett vänstersvängfält i korsningen vid Svanviksvägen. Väg 180 är en statlig väg och vänstersvängfältet kommer att planeras, bekostas och genomföras av Trafikverket, enligt Väglagen (1971:948).

Vid lokalvägarnas utfarter till väg 180 finns planer på att skylta om till stopplikt, istället för dagens lämna företräde. Anledningen är den höga hastigheten på väg 180 och att risken för olyckor minskar med stopplikt. Trafikverket planerar även under 2019 att sänka hastighetsgränsen till 80 km/h.

Gång- och cykeltrafik

Det finns inga gång- och cykelvägar i området och på vägarna finns ingen trafikseparering mellan de olika trafikslagen, vilket innebär att gång- och cykeltrafik, biltrafik, sopbilar och bussar till lägergården i Sundet, samsas på samma yta.

I området finns skogsvägar och stigar som används av gång- och cykeltrafik. Fotgängare och cyklister kan därför ta sig hela vägen längs stranden mellan Sundet och Svanvik och genom skogen mellan Sundet och golfbanan. Framkomligheten längs dessa sträckor kan i vissa fall vara bristfällig på grund av ojämnheter och höjdskillnader. Från planområdet kan stadskärnan och resecentrum nås via cykelvägar inom tätorten och en lågtrafikerad parallellväg till väg 180. Längs med väg 180 finns ingen gång- och cykelväg.

Trafikmängderna och hastigheterna som den föreslagna permanentningen och exploateringen innebär, förväntas trots ökningen vara så låga i hela området att fotgängare och cyklister bedöms få tillräckligt god framkomlighet och säkerhet i blandtrafik. En separering av oskyddade trafikanter rekommenderas dock längs den

östra delen av Svanviksvägen vid passagen genom golfbaneområdet. Detta på grund av att trafiksituationen är mindre lättöverskådlig med många sväng rörelser samtidigt som två olika trafikantgrupper möts, de boende och besökare till golfbanan. Det är upp till de boende i området att själva genom vägföreningarna ta initiativ till och bekosta en eventuell gång- och cykelväg längs med Svanviksvägen. Kommunen ställer inga krav på genomförandet.

Avseende befintliga skogsvägar och stigar i området är de viktiga att bevara, då dessa ger gång- och cykeltrafik egna utrymmen att vistas på både för resor och rekreation. Speciellt viktigt är det att dessa bevaras om vägnätet i övrigt inte sammankopplas. Placeringen av ny bebyggelse har gjorts med utgångspunkten att befintliga skogsvägar och stigar ska bevaras och att nya bostäder ska få kopplingar till dem.

Ny gång- och cykelväg längs med väg 180

Trafikverket har gjort en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för stråk 9, Borås - Trollhättan (2017-12-06). Väg 180 mellan Alingsås och Borås är en del av detta stråk. Syftet med åtgärdsvalsstudien är att identifiera åtgärder i stråket som förbättrar förutsättningarna för arbets- och studiependling med bil och buss och därmed bidrar till regional utveckling. ÅVS:en pekar ut en del brister på den sträcka som är aktuell i denna detaljplan: höga hastigheter på ställvis bred väg och mycket trafik på anslutande vägar, otrygg miljö för gående och cyklister, exempelvis mellan Hjälmed och badplatsen vid Lygnared, ökad trafik på grund av nybyggnation och fler permanentboende söder om Alingsås. Studien har därefter resulterat i en åtgärdsplan.

I åtgärdsplanen planeras för en gång- och cykelväg mellan Lygnared och Hjälmed, längs med västra sidan av väg 180. Den kommer, enligt Trafikverket, att prioriteras inom ramen för den budget som finns för stråket som studerats i ÅVS:en och byggnationen är planerad till år 2021.

Kollektivtrafik

Vid de tre anslutningsvägarna till väg 180 finns, från norr till söder, busshållplatserna Hjälmed södra, Golfbanan och Hulabäck. Följande busslinjer trafikerar hållplatserna:

- 550 Borås – Alingsås
- 551 Näsbo – Lygnö – Maryd – Alingsås
- 554 Alingsås – Ödenäs – Olofsered

Linje 550 är den linje med bäst utbud av de som passerar längs väg 180. På vardagar har den 25 dubbelturer och i högtrafik har den som bäst kvartstrafik. På helgen är utbudet lägre, lördagar går fem dubbelturer och söndagar går fyra dubbelturer. Restiderna med linje 550 är cirka 20 minuter in till Alingsås respektive 40 minuter in till Borås. Linje 551 och 554 går bara vardagar och är främst anpassade efter skoltider, därför går de inte under sommaren. Enligt statistik är Hjälmed södra den busshållplats som används mest frekvent.

Från hållplats Hjälmed södra är det cirka 1,4 kilometer till Sundet, 1,8 kilometer till Furutången och 2,2 kilometer till Skämningared. Från hållplats Golfbanan är det cirka 1,3 kilometer till Svanvik. Från hållplats Hulabäck är det cirka 1,1 kilometer till Färgered respektive 1 kilometer till Pojkebo. Hållplatsernas standard är relativt låg, av de tre hållplatserna är det bara ett läge (Hulabäck i riktning mot Alingsås) som har väderskydd. Resterande lägen består av en hållplatsstolpe i marken. Ingen utav hållplatserna är tillgänglighetsanpassad och cykelparkering saknas. Det finns inga gång- och cykelbanor till respektive hållplats eller anordnade gång- och cykelöverfarter. Kollektivtrafikresenärer får använda vägrenen samt korsa väg 180 för att nå hållplatsernas olika lägen.

Inga särskilda åtgärder planeras för kollektivtrafiken i samband med genomförandet av denna detaljplan. Trafikutredningen påtalar brister i säkerheten eftersom resenärerna tvingas korsa väg 180 och vistas på vägrenen. I Trafikverkets åtgärdsplan anges att busshållplatserna i anslutning till planområdet kommer att åtgärdas i samband med att gång- och cykelvägen byggs. Bl.a. kommer en passage anläggas vid busshållplatsen vid Hjälmeds folkhögskola. Åtgärderna har ingen färdig tidplan ännu. Mittrefuger vid busshållplatser med högt resande kommer också att undersökas, eftersom passagemöjligheter saknas. Passage för bussresenärer kan också underlättas när vänstersvängfält anläggs vid infarten till Svanviksvägen, eftersom man då naturligt kan få en

yta att stå på. Prioritering av vilka hållplatser som kommer att åtgärdas sker i samråd mellan Västtrafik och Trafikverket. En ny åtgärdsvalsstudie har påbörjats för väg 180 mellan Alingsås och Borås. Sträckan kommer därmed att studeras ännu en gång.

Parkering för bilar

Parkering sker idag på egen fastighet och så är det planerat att fungera även i framtiden.

Behovet av eventuella nya parkeringsplatser för lägergården regleras av Alingsås kommuns parkeringsnorm antagen 2016. 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.

Skolvägar (årskurs 1-6)

Elever i årskurs 1-6 hemmahörande i planområdet hör till Ängaboskolans upptagningsområde. Avståndet till skolan är ca 6 km och för att ta sig till skolan måste eleverna ta en av lokalbussarna som trafikerar väg 180. För att komma till busshållplatsen måste eleverna korsa väg 180 på platser där det inte finns angivna gång- och cykelöverfarter. Möjlighet finns också att cykla längs det lokala vägnätet och parallellt med väg 180 längs en lågtrafikerad väg.

Räddningsvägar

Utrymning av bostäder sker idag och kommer i framtiden via fönster och dörrar på den egna fastigheten. Vid enbostadshus ska boende kunna utrymma själva utan hjälp av räddningstjänsten. Släckbil ska ha högst 50 meter till alla ytterdörrar på byggnad där insats kan behöva göras.

Riksintresse kommunikationer

Planområdet berörs inte av riksintresse för kommunikationer.

4. Mark och vatten

Natur och vegetation

Området längs Stora Färgens östra strand är till stor del bevuxet med skog. Närmast vattnet består skogen främst av lövträd medan barrskogen dominerar några hundra meter inåt land. Golfbanan intill väg 180 utgör ett stort öppet landskapsparti. Andra öppna områden finns i Hjälpared, Skärsbo och Lygnareds camping. Terrängen är bitvis starkt kuperad. Aktivt jordbruk bedrivs kring Hulabäck och Hjälpared, skogsbruk främst norr och söder om Lilla Färgen.

En översiktlig studie och inventering av planområdet har genomförts av Rådhuset arkitekter AB (2008-04-18). Planområdet bedöms ha vissa naturvärden, vilket grundar sig på områdets funktion som buffertzon gentemot det angränsande naturreservatet Färgensjöarna samt förekomst av vissa komplexa mikrohabitat (bl.a. mindre klippbrant med rasbrant och enstaka större skyddsvärda träd). Resultatet av inventeringen är inarbetat i det förslag som presenteras i planprogrammet från 2010. Där redovisas följande värdefulla naturmiljöer (se karta på nästa sida):

1. Sumpskogsområde i Sundet.
2. Hällmarktallskog i Skämningared med insprängda mindre våtmarker.
3. Öppen gräsbeväxt sluttning ner mot sjön, markant berg med ek och tall.
4. Halvöppet område vid sjön med ekar, björk och hassel.
5. Äldre björkar med tätt buskskikt av hassel. Mycket blåsippor. Välanvänd stig. Även äldre granar mot golfbanan. Mot Svanviksvägen gles grov, äldre tallskog med yngre ekar, glest med hassel i buskskiktet, blockigt, blåbärsris och mossor i fältskiktet. Biologiskt värdefull för variation.
6. Ett mycket fint område med medelåldrig ekskog med gamla björkar, tätt buskskikt av hassel, lundflora av tex blåsippor, klotpyrola, blockigt, odlingsrösen. Stenmurar. Hackspett och rikt fågelliv. Värdefullt område. Området har kontakt med sjön via en naturtomt.

7. Sumpskogsområde i Pojkebo bestående av en mosse bevuxen med stora tallar och björk. Rådjursstigar.
8. Sumpskogsområde i Pojkebo som utgörs av ett alkärr med högrörter som är lekplats för grodor.

Förutom dessa särskilt utpekade platser är kopplingen till sjön mycket viktig för upplevelsen av landskapet, tillsammans med höjder, öppna marker och bäckar.

En stor del av planområdet ingår i länsstyrelsens lövskogsinventering från 1985. Lövskogsområdet på den östra stranden som ingår i länsstyrelsens lövskogsinventering är klass 3. Kommunens bedömning är klass A.

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering har gjorts av Melica (2020-05-19) inom de områden som prövats för ny bebyggelse. Inventeringen har utförts på ett sådant sätt att konsulten utifrån kunskap och erfarenhet eftersökt de biotopkvaliteter och arter som är av betydelse för biologisk mångfald. Vad gäller biotopkvaliteter kan nämnas sådant som förekomst av grov död ved, gamla eller grova träd, olikåldrighet, luckighet och vattenmiljöer. När det gäller arterna har särskilt fokus legat på så kallade naturvårdsarter, det vill säga arter som är skyddade, hotade, missgynnade eller ekologiskt särskilt viktiga.

Naturvärdesbedömning

Utifrån påträffade naturvärden i form av strukturer och arter har områdets naturvärden klassas i olika naturvärdesklasser. Det finns fyra naturvärdesklasser av förhöjt naturvärde: 1 - hösta naturvärde, 2 - högst naturvärde, 3 - påtagligt naturvärde, 4 - visst naturvärde.

Tre naturvärdesobjekt har avgränsats och klassats enligt standarden. Objekten har bedömts uppnå naturvärdesklass 3 eller 4. Se kartan på motstående sida.

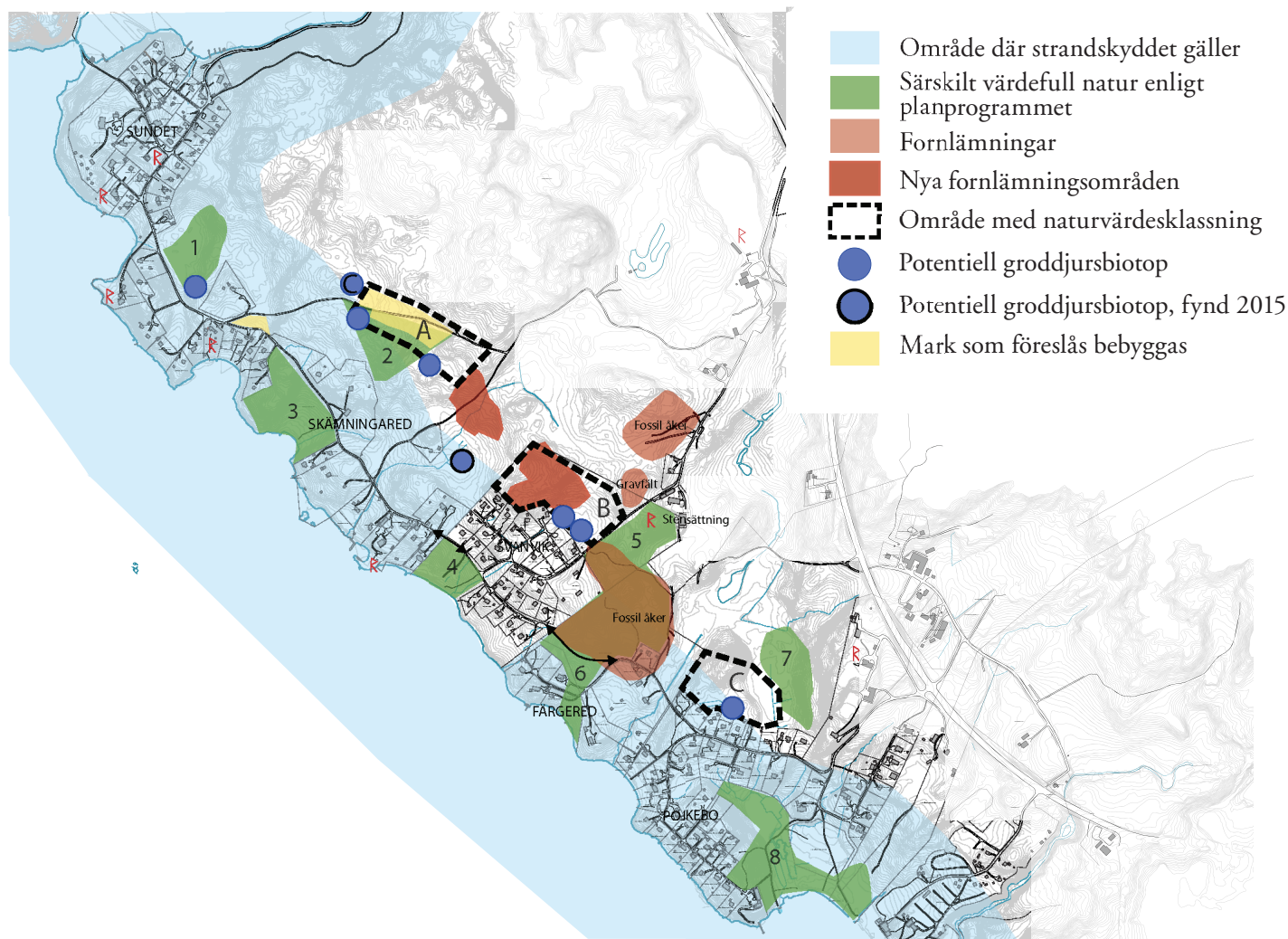
- Område A - klass 4, visst naturvärde: Barrskog med inslag av lövträd, främst klen-medelgrov ek, samt björk. Inslag av döda enar. Skogen är flerskiktad med några få grövre granar och tallar. God tillgång på död ved i olika stadier. Ett par sumpskogspartier bidrar till variation, vilket även några solöppna bestånd med ek gör.
- Område B - klass 4, visst naturvärde: Äldre hygge med lövsly och sparade träd av ek, björk, tall, asp, skogslind (S), hassel och klibbal. Även en förekommer. Merparten av de sparade träden är klena till medelgrova, många av björkarna är gamla och grovbarkiga, till viss del döda eller döende. Lindarna är relativt gamla. Tallen tillhör en äldre generation där enstaka träd är ordentligt grova. Där slyet inte dominerar består fältskiktet av blåbär, vitsippor, liljekonvalj, skogsviol, gökärt, blåsuga, vårfryle, örnbrä-



Beteshage i Skämningared



Naturområde intill sjön i Svanvik



Karta som visar strandskyddsområdet, kända fornlämningar, utpekad värdefull natur, inventerade våtmarker samt ny bebyggelse

ken och stenbär. Bitvis är det mer öppet och större ljusinsläpp vilket gynnar eken. De ängsindikerande arterna pekar mot att skogen tidigare varit betad. Behovet av röjning är stort, och objektet har fin potential som t.ex. skogsbete.

- Område C - klass 3, högt naturvärde: Ljusöppen lövskog med blåsippa, klen till medelgrov ek, asp, rönn och hassel. Björken är grovbarkig och tillgången på död ved är tämligen god. Objektet präglas av en variationsrik struktur med branter, mossklädda block och stammar, samt stenrösen. Avsaknad av riktigt grova träd. Ung gran som är på väg upp har ännu inte skadat de lövanknutna värdena. En smal kraftledningsgata löper genom objektet, vilken bidrar med ljusinstrålning.

Skyddad art

Under inventeringen noterades häckning av stare i en hållighet i en asp inom delområde 4. Staren är rödlistad och enligt Naturvårdsverkets handbok för Artskyddsförordningen omfattas den av strikt skydd för sina fortplantningsmiljöer. Den påträffades med bo, samt tiggande ungar. I praktiken innebär det att förstörelse av artens fortplantningsområde ej är tillåtet.

Hänsynstagande till höga naturvärden och skyddad art

Eftersom delområde 4 innehar höga naturvärden och förekomst av skyddad art föreslås ingen ny bebyggelse inom detta skogsområde. De tomter som föreslogs vid detaljplanens samråd har tagits bort.

Biotopskydd

I miljöbalken 7 kap 11 § finns bestämmelser om biotopskyddsområden. Där anges att stenmurar och odlingsrösen samt småvatten och våtmark i jordbruksmark tillhör de särskilt skyddsvärda markområdena. Inom planområdet finns ingen jordbruksmark.

Eftersom flera våtmarker finns inom planområdet har en inventering av groddjur gjorts av Melica (2020-05-19). Inga groddjur noterades under fältinventeringarna som genomfördes den 6 och 14 april, varken vuxna individer eller romklumpar. Ett antal potentiella lekbiotoper hittades dock, se karta på föregående sida. I en tidigare inventering från 2015 (Örnborg & Kyrkander) noterades vanlig groda inom en våtmark, vilket är den våtmark som bäst lämpar sig som leklokal för groddjur. I övriga våtmarker finns fuktiga partier som skulle kunna fungera som leklokal, men några av dessa torkar ut snabbt och några diken har troligen för lite vatten. Slutsatsen är att det finns flera potentiella groddjursbiotoper och att våtmarken där fyndet gjordes troligen är den som lämpar sig bäst som leklokal. Det innebär att markarbeten inte får ske i närheten av de potentiella groddjursbiotoperna under grodornas lekperiod (1 april – 1 augusti) med stöd av Artskyddsförordningen.

Groddjur är fridlysta enligt 4 och 6 §§ Artskyddsförordningen. Vanlig groda är som alla groddjur i Sverige skyddad enligt 6 §, vilket innebär att man inte får döda, skada eller fånga individer. Man får heller inte ta bort eller skada ägg, rom, larver eller bon. Förbudet i 6 § innebär att man inte får exploatera lekområden under lek- och yngeluppväxtperioden.

Den våtmark som lämpar sig bäst för groddjur (se karta) härstammar från en tidigare utdikad sumpskog och kan idag klassas som en kraftigt fuktig lövsumpskog med frodig markvegetation. Området ligger i anslutning till en bäck som rinner från golfbanan och mynnar i Stora Färgen. Risken för uttorkning bedöms vara liten.

Förutsättningarna för förekomst av större vattensalamander i undersökningsområdet som helhet bedöms vara väldigt dåliga (Örnborg & Kyrkander, 2015). Detta eftersom att arten är beroende av solbelysta vattensamlingar som har en låg risk att torka ut och dessutom hyser en rik undervattensvegetation på vilka salamandern kan fästa sin rom. De vatten som påträffades vid inventeringen riskerar att torka ut relativt snabbt då de både är grunda och relativt igenväxta av bland annat vitmossa.

Sammanfattningsvis påträffades inga skyddsvärda groddjur inom det undersökta området. För att säkra fortsatt förekomst av den vanliga grodan i området har hänsyn tagits till de potentiella groddjursbiotoperna.

Fornlämningar och kulturminnen

I Alingsås kommuns Kulturmiljöprogram antaget 2018 pekas området kring Hulabäck, Skaftared och Kullabo ut som ett kulturmiljöområde. Delar av planområdet (Pojkebo och Svanvik) ingår i detta område. Utpekandet motiveras av att det i Hulabäck finns en fornlämningsmiljö som påvisar ett kontinuerligt landskapsutnyttjande från stenåldern till järnåldern. Det är tätt med gravar från de olika tidsperioderna med en variationsrikedom. Platskontinuitet från yngre stenålder med fyra hällkistor inom ett begränsat område. Området visar tydligt valet av placeringen av gravar under förhistorien, på högre områden i terrängen, som moränåsar samt i det öppna odlingslandskapet. Högt vetenskapligt och pedagogiskt värde. De välbevarade byggnaderna och gårdsmiljöerna bidrar till det höga kulturhistoriska värdet. Det finns flera kända fornlämningar inom planområdet (se plankartan samt karta på sida 19). Dessutom finns odlingsrösen och stenmurar som tyder på ett tidigare brukat odlingslandskap. Det är dock inte sammanhållet idag utan finns som mindre fragment och rester.

En arkeologisk undersökning har genomförts under sommaren 2020. Undersökningen utfördes till att börja med som en okulär inventering och därefter i form av sökschaktsgrävning. Totalt grävdes 57 schakt inom topografiskt sett fördelaktiga områden vilka totalt omfattade 479 kvm. Undersökningen resulterade i sju nyupptäckta fornlämningar i form av två röjningsröseområden, fyra boplatsoområden och en kolningsgrop. De nyupptäckta fornlämningarna är lokaliserade i Svanvik och Skämningared. Se karta på föregående sida.

Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen (1988:950). Till en fornlämning hör enligt 2 kap. 2 § kulturmiljölagen (KML) förutom själva fornlämningen även ett så stort område som behövs för att bevara den och ge den ett tillräckligt utrymme med hänsyn till dess art och betydelse. Detta kallas för fornlämningsområde.

De fornlämningar som varit kända sedan tidigare har besiktats och statusbedömts. Besiktningen av gravfältet norr om Svanvik resulterade i bedömningen att fornlämningens nuvarande avgränsning är korrekt. Statusbedömningen av den fossila åkermarken mellan Svanvik och Pojkebo resulterade i att lämningen skall klassas som en fornlämning och utredningen konstaterar även att gravfältet och den fossila åkermarken med största sannolikhet har ett samband med de andra fornlämningarna. Det handlar alltså om en sammanhållen kulturmiljö där de olika fornlämningarna kan antas ha ett tidsmässigt och geografiskt samband med varandra. Både ur ett kulturmiljöperspektiv och ett bredare samhällsperspektiv är det betydelsefullt att bevara denna miljö så opåverkad av moderna inslag som möjligt. Det ska så långt det går vara möjligt att förstå och uppleva samspelet mellan fornlämningarna och deras omgivande naturgeografi,

Bedömningen är att det inte är lämpligt att bebygga det område i Svanvik som tidigare föreslagits för ny bebyggelse. De nya tomterna i Svanvik har därför tagits bort från detaljplaneförslaget.

Ytan för de nya tomter som föreslås i skogen norr om Skämningared har anpassats så att gränsen mellan fornlämningarnas markering enligt karta och tomtmarken är minst 50 meter.

I samband med ledningsdragningen för utbyggnaden av det kommunala VA-ledningsnätet har arkeologiska utgrävningar gjorts. Vid utgrävningarna har inga fynd påträffats.

Vatten

Planområdet ligger i direkt angränsning till färgensjöarna Lilla - och Stora Färgen. Sjöarna är djupa, 53 meter i Stora Färgen och 25 meter i Lilla Färgen och det finns gott om fisk i sjöarna. Den vanligaste fångsten är gädda och abborre.

Vattentäkt

Lilla Färgen utgör Alingsås kommuns vattentäkt som förser Alingsås tätort, Västra Bodarna, Saxebäcken, Simmenäs och Hemsjö-Ingared med dricksvatten.

För att skydda vattentäkten från föroreningar har området runt sjön och dess närmaste tillrinningsområde klassats som vattenskyddsområde. Detta ställer höga krav på att allt vatten som rinner ner i sjön är så rent som möjligt. Kommunfullmäktige i Alingsås har den 14 dec 2016 i § 277 med stöd av 7 kap, 22 och 30 § i Miljöbalken beslutat om nytt vattenskyddsområde och nya skyddsföreskrifter för Färgensjöarnas vattentäkt i Alingsås kommun. Skyddsföreskrifterna ska förhindra att det inom vattenskyddsområdet sker utsläpp av sådana förorenande ämnen som kan tränga ner till grund eller ytvattnet och försvåra beredningen av dricksvatten. Föreskrifterna ska även reglera nuvarande och framtida verksamheter inom vattenskyddsområdet. Bl.a. så regleras hantering och transport av petroleumprodukter, impregneringsmedel, lösningsmedel, bekämpningsmedel och hantering av massor. Båtmotorer av tvåtaktstyp som ej är försedda med direktinsprutning ska fasas ut och är förbjudna att framföras fr o m december 2021. Fram till detta datum ska alkylatbensin och miljöanpassade oljor användas i dessa motorer. Fordonstvätt på ytor där avrinningen sker direkt till dagvattennätet eller till ytvattenrecipient utan infiltration i mark är förbjuden.

En zonindelning av vattenskyddsområdet är nödvändig eftersom det behövs olika regler inom olika delar av vattenskyddsområdet. Delar av bebyggelsen i Sundet, närmast Lilla färgen samt Färgesundsvägen längs med sjön ligger inom Primär skyddszon A. Övriga delar av planområdet ligger inom Primär skyddszon.

Vattendrag

Inom planområdet finns flera vattendrag i form av bäckar som leder vatten ner till sjöarna.

Våtmarker

I inventeringen som genomförts av Rådhuset arkitekter AB (2008-04-18) har flera våtmarker identifierats. Se mer under rubriken Biotopskydd på sida 22.

Följande mål finns med i Alingsås miljömål 2011-2019: "Andelen våtmarksyta i planlagda områden och jordbruksbygder ska öka eller behållas oförändrad." Det nationella miljö kvalitetsmålet Myllrande våtmarker har följande lydelse: "Våtmarkernas ekologiska och vattenhushållande funktion i landskapet ska bibehållas och värdefulla våtmarker bevaras för framtiden."

Lek och rekreation

Skogarna, stränderna och den vackra naturen som bostadsbebyggelsen omges av, utgör områden och platser för rekreation. Det finns goda möjligheter att vandra på de lokala vägarna och på de stigar som förbinder områdena längs med Färgens östra strand med varandra. Vid Sundet finns en gångbro mellan Lilla och Stora Färgen och via en stig kan man ta sig till Brynegenäs samt skogsområdet intill Röhult.

Någon allmän lekplats finns inte i området idag men möjlighet finns att anlägga lekplatser inom naturområdena på de boendes egna initiativ.

Badplatser och bryggor

Längs med strandlinjen finns flera fina stränder vilket innebär att alla bostäder har en eller flera badplatser inom gångavstånd. Söder om planområdet finns Lygnareds badplats som är en välbesökt kommunal badplats.

En del fastigheter ligger i direkt anslutning till stranden och har egen strand och/eller brygga. Vid en del stränder har fastighetsägare redan idag bildat föreningar för att organisera skötsel av strandområde och bryggor. I framtiden kan nya fastighetsägare ingå i dessa föreningar och nya kan bildas. Det enskilda huvudmannaskapet inom allmänna platser gör det möjligt att bilda gemensamhetsanläggningar där skötsel av gemensamma ytor kan administreras gemensamt av fastighetsägarna.

Ett ökat antal boende i området kan innebära ett ökat behov av bryggor och båtplatser. Dock tillkommer inga nya strandtomter och de befintliga strandtomterna har till största delen redan anlagda bryggor och båtplatser. Det finns också skyddsföreskrifter för vattentäkten som ska följas.

Att anlägga en brygga kräver normalt strandskyddsdispens eftersom den ofta hindrar eller avhåller allmänheten från att exempelvis paddla kanot eller åka långfärdsskridskor längs stranden. Ofta medför en brygga också en väsentlig förändring av livsvillkoren för djur- och växtlivet i vattenområdet. Även båtuppläggningsplatser kräver strandskyddsdispens. Därmed får nya bryggor inte byggas vilket är begränsande för antalet båtar och därför bedöms inte genomförandet av detaljplanen innebära någon påtaglig ökning av båtar i sjön.

Dispens behövs oftast inte vid renovering av en befintlig brygga, så länge åtgärden inte innebär att bryggan blir större, flyttas eller får annat utförande. Bryggor kan även anses vara anmälningspliktiga och i vissa fall tillståndspliktiga vattenverksamhet.

Allmänhetens tillträde till naturområden

Enligt allemansrätten ska alla stränder, som inte ligger inom en bostads hemfridszon, vara allmänt tillgängliga vilket innebär att det är tillåtet för alla att vistas där. Några av dessa har dock en privat karaktär idag, vilket kan innebära att alla inte känner sig välkomna. Bl.a. finns skyltar som uppger att bryggor är privata.

De naturområden inom planområdet som inte består av privat tomtmark får i detaljplanen ingen specifik användning. De ytor som omfattas av områdesbestämmelser skrafferas för att säkerställa ett upphävande av områdesbestämmelserna. Planförslaget innebär att naturområdena inte regleras enligt Plan- och bygglagen. Att naturområdena fortsätter vara allmänt tillgängliga, att marken inte bebyggs och ett bevarande av goda livsvillkor för djur- och växter säkerställs genom allemansrätten och strandskyddslagstiftningen.

Naturområdena kan fortsatt skötas av den som äger marken och det är också möjligt för fastighetsägare att gå ihop och bilda gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening och sköta naturområden gemensamt.

Allemansrätt

Som nämnts ovan kan allmänhetens tillträde säkerställas genom allemansrätten (Regeringsformen kap 2 § 15). Allemansrätten ger både rättigheter och skyldigheter för den som vill vistas i skog och mark. Det är förbjudet att beträda en fastighetsägares hemfridszon men enligt praxis gäller allemansrätten oftast i vattenområden och då även vid strandtomter. Det innebär att allmänheten vanligen har rätt att tillfälligtvis, och med hänsyn, använda annans privata brygga, förutsatt att den för tillfället inte används av ägaren. Att tillfälligt förtöja eller bada vid en brygga som ligger utanför en tomt är alltså tillåtet. Bryggans ägare får dock inte hindras från att använda sin brygga. Med stöd av allemansrätten är det oftast även möjligt att passera nära stranden med båt, kanot, långfärdsskridskor eller liknande. I övrigt gäller allemansrättens grundregel om att visa hänsyn och inte störa eller förstöra.

En markägare får inte sätta upp stängsel för att stänga ute människor från mark där allemansrätten gäller. Markägaren kan bli tvungen att riva ett stängsel om det är uppsatt enbart för att hindra allmänheten. Det är inte heller tillåtet att sätta upp skyltar som privatiserar och stänger ute allmänheten. Kommunen måste ge tillstånd om en skylt av detta slag ska sättas upp och kan annars förelägga markägaren att ta bort skylten. Det är inte heller tillåtet att utan strandskyddsdispens ställa upp exempelvis utemöbler utanför hemfridszonen, i ett område där allemansrätten gäller, eftersom detta är privatiserande och avhåller allmänheten från att nyttja området.



Strand som sträcker sig från Svanvik mot Skämningared



Strand i Pojkebo som delvis privatiserats där hemfridszonen sträcker sig ända ner till sjön



Strand söder om Sundet



Brygga med otillåten skylt

Djurhållning

I Skämningared finns idag beteshagar som betas av får. Betande djur ses som något positivt både för naturen och för de boendes upplevelse och områdets lantliga karaktär. Betande djur håller landskapet öppet och främjar naturens mångfald genom att växter, insekter, fjärilar och fåglar ökar. Ett vackert och välskött landskap är också en del av en trivsam boendemiljö. Detaljplanen påverkar inte möjligheten att låta djur beta naturområdena.

För att inte allmänheten ska stängas ute från naturområden pga stängsel och inhägnader kan det vara aktuellt med fåristor som gör det möjligt att enkelt beträda beteshagarna.

Skyddad natur

Skogsstyrelsen har klassat värdefulla skogsområden och där ingår alkärret vid Pojkebo, mossen som tidigare var dikad vid Skårsbo samt gransumpskogen vid Sundet. Vid golfbanans östra kant mot väg 180 finns ett område med naturvårdsavtal. Dessa skogsområden påverkas inte av planens genomförande.

Direkt väster om planområdet ligger Färgensjöarnas naturreservat. Syftet med naturreservatet är att skydda områdets ädellövskogar och övriga värdefulla skogsmiljöer, strandmiljöer och öar, det intressanta växt- och djurlivet, den tilltalande landskapsbilden och att tillvarata områdets goda möjligheter för rekreation och friluftsliv. Lövskogarna i Färgenområdet ingår i en för landet särskilt värdefull lövskogstrakt med till exempel flera krävande arter av skalbaggar och lavar knutna till ek. Sammanlagt är 27 rödlistade arter kända från området. Som exempel kan nämnas flodkräfta, knärot, igelkottsvamp och lunglav. Reservatet är 708 hektar stort, bildades 2012 och förvaltas av Västkuststiftelsen. Det omfattar stora delar av sjöarna Stora och Lilla Färgen. Planområdet ligger inte inom naturreservatet och genomförandet av denna detaljplan bedöms inte påverka naturreservatet negativt.

Geoteknik och radon

En geoteknisk undersökning av Sundet, Skämningared och Svanvik har genomförts av Norconsult (2014-09-30). Utredningen gjordes i samband med framtagning av ett tidigare planförslag och Pojkebo beskrivs därför inte i utredningen. Inför granskning har kompletterande undersökningar gjorts i Pojkebo av Bohusgeo (2020-09-30). Resultatet av båda utredningarna redovisas nedan.

Norconsult 2014 - Sundet, Skämningared, Svanvik

Planområdet består delvis av lermark och delvis av fastmark där berg i dagen ställvis förekommer. Jordarna är generellt fasta eller fast lagrade. Geotekniska förhållanden är således gynnsamma för detaljplanens intention. Totalstabiliteten är betryggande med hänsyn till jordarnas höga hållfasthet och relativt flacka jordslänter. Risken för blocknedfall är mycket liten.

Byggnader bedöms preliminärt kunna grundläggas med platta på mark eller på packad fyllning på sprängt berg. Schaktarbete för ledningar kan kräva bergschakt i större omfattning. Silten och finsanden är erosionskänsliga och flytbenägna, vilket ska beaktas vid schaktarbeten. Lägre partier i terrängen utgör generellt fuktiga stråk med grundvattennivåer relativt konstant nära markytan. I högre partier styrs grundvattennivåer till stor del av nederbörd och nivåförändringar kan ske relativt snabbt. De naturliga flödesvägarna genom våtmarker i området har en utjämnande och fördröjande effekt på avrinningen till sjön Färgen och dämpar effekten av en ökad andel hårdgjorda ytor.

De naturliga infiltrationsförutsättningarna varierar inom planområdet och bedöms till övervägande del vara måttliga till dåliga. Det är därför sannolikt att det behövs åtgärder för att underlätta infiltration av dagvatten i vissa områden.

Bohusgeo 2020 - Pojkebo

Området utgörs i huvudsak av fasta jordlager av friktionsjord (morän) på berg. Små partier med berg i dagen förekommer också relativt frekvent inom området. Det totala sonderingsdjupet varierar i huvudsak mellan ca 0,5 och ca 4 à 5 m men ställvis, inom naturmarken i den sydöstra delen, förekommer djup upp till ca 9

m. Jordlagren bedöms under vegetationsjordlagret (saknas i gatumarken), från markytan räknat i huvudsak utgöras av fast ytlager/friktionsjord på berg eller lera (endast ställvis). Det fasta ytlaget/friktionsjorden utgörs i huvudsak av morän bestående av i huvudsak silt och sand, delvis med inblandning av grus och sten/block. Lera av nämnvärd omfattning finns endast i den sydöstra delen av området (område där områdesbestämmelser upphävs) där lerlager på upp till ca 2.5 m tjocklek har påträffats. Leran är siltig.

Den övre grundvattennivån (0-portrycksnivån) bedöms vara belägen ca 0.5 – 1.5 m under markytan.

Släntstabiliteten har beräknats i 3 sektioner inom området. Dessa sektioner har valts ut pga närheten till bebyggelse, gator eller att lera har påträffats. Samtliga sektioner har en tillfredsställande säkerhetsfaktor och släntstabiliteten inom området bedöms som tillfredsställande.

Mindre partier med berg i dagen förekommer frekvent inom området. Bergspartierna är solida utan synliga sprickbildningar eller lösa block. Ingen risk för bergras eller blocknedfall bedöms föreligga.

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.

Enligt översiktlig inventering utgör marken normalriskområde vad avser radon. Bostadsbyggnader inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion, alternativt ska motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggsplats och att vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Riksintresse friluftsliv

Planområdet är en del av Härskogsområdet som har pekats ut som ett riksintresse för friluftsliv. Riksintresseområdet är 29 220 hektar stort och berör kommunerna Bollebygd, Lerum, Alingsås, Härryda och Partille. Området utgör ett normalt sydvästsvenskt skogsområde med relativt artfattig flora. Genom en varierad berggrund och mineralsammansättning finns förutsättningar för olika vegetationstyper. Naturen i stort är omväxlande genom landskapets mosaikartade uppbyggnad och med den dominerande barrskogsterrängen sönderbruten av sjöar, myrar, mossar, bäckraviner och odlingslandskap. Konsekvenserna för riksintresset beskrivs i avsnitt 7. Konsekvenser.

Strandskydd

Enligt Miljöbalken kapitel 7 råder strandskydd vid bl.a. insjöar och vattendrag och syftet är att tillgodose allmänhetens friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet.

Inom ett strandskyddsområde får inte:

1. nya byggnader uppföras
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader eller anläggningar
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Färgensjöarna har ett utökat strandskydd vilket innebär att det gäller 300 meter från strandlinjen. Svanvik har tidigare omfattats av en byggnadsplan från 1962 och strandområden som vid utgången av juni 1975 ingick i en fastställd byggnadsplan omfattas inte av strandskydd. Detta innebär att Svanvik i nuläget inte omfattas av strandskydd. När nu gällande områdesbestämmelser ersätts av en ny detaljplan återinträder inte strandskyddet enligt Miljöbalken 7 kap § 18g, eftersom områdesbestämmelser inte omnämns i lagtexten. Det är endast när en detaljplan / byggnadsplan eller stadsplan ersätts som strandskydd återinträder. Sammanfattningsvis kommer därmed strandskydd gälla 300 meter från stranden inom planområdet bortsett från i Svanvik där strandskydd fortsatt inte kommer att gälla.

Särskilda skäl

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga om, till eller nytt inom befintliga fastigheter så att en permanentbostadsstandard kan uppnås. För att varje fastighetsägare inte ska behöva söka strandskyddsdispens i varje enskilt ärende, vilket innebär en förlängd och komplicerad handläggning, föreslås att strandskyddet upphävs inom vissa delar. För att kunna upphäva strandskyddet ska det finnas särskilda skäl i enlighet med bestämmelserna i Miljöbalken 7 kap § 18c. Dessa listas nedan enligt numrering i lagtexten.

Kommunen bedömer att de särskilda skäl som finns för att kunna upphäva strandskyddet för bostadsbebyggelse samt tillhörande komplementbyggnader är att området:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. genom bebyggelse är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Kommunen bedömer att de särskilda skäl som finns för att kunna upphäva strandskyddet för vägområdet, transformatorstationer samt pumpstationer är att området:

3. behövs för anläggningar som för sin funktion måste ligga på utpekade platser inom området och behovet kan inte tillgodoses utanför området.

Upphävande enligt särskilt skäl nr 1 - redan i anspråktaget

Då strandskyddet upphävs enligt det särskilda skälet att marken redan tagits i anspråk görs en bedömning av fastigheternas hemfridszon. Hemfridszonen är det område kring befintliga bostäder som anses utgöra i anspråktagen mark och det saknar därför betydelse för strandskyddets syften.

Hemfridszonen är också det område som inte är allemansrättsligt tillgängligt och inom den zonen upplever allmänheten att man inkräktar på det privata området. Fastighetsägaren har även rätt till detta skydd. Detaljerna kring frågan finns inte reglerade i någon författning. Hur långt skyddet når från en byggnad varierar med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet, särskilt terrängförhållandena.

Strandskyddet föreslås upphävas inom hemfridszonerna och detta regleras med planbestämmelsen a - upphävande av strandskydd. Samtliga byggrätter inom strandskyddat område har denna bestämmelse.

De ytor där strandskyddet upphävs genom bestämmelsen a, avgränsas av administrativa gränser. Bestämmelsen a gäller därmed inom en yta fram till den administrativa gränsen.

De ytor som tillhör en bostadsfastighet men som inte ingår i hemfridszonen planläggs med användningen B-bostad men utan bestämmelsen a. Inom dessa ytor kommer strandskyddet att fortsätta gälla. Det innebär att åtgärder som nämnts ovan inte får vidtas utan strandskyddsdispens.

Tidigare föreslogs att strandskyddade områden inom bostadsfastigheterna skulle förses med prickmark för att motverka byggnation. Prickmark ingår inte längre i planförslaget vilket innebär att det endast är strandskyddet som motverkar byggnation. Detta ger en ökad flexibilitet och öppnar upp för möjligheten att söka strandskyddsdispens utanför de områden där strandskyddet upphävs genom denna detaljplan. Om dispens kan erhållas får prövas i varje enskilt ärende.

Fri passage

Enligt Miljöbalken 7 kap § 18f ska ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänheten och för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

I planförslaget har en fri passage lämnats mellan bostadsbebyggelse och strandlinjen som i regel inte får bebyggas och där strandskyddet kvarstår. På vissa fastigheter är dock hemfridszonen utbredd på ett sådant sätt att den sträcker sig ända ner till stranden. Inom dessa områden är allmänhetens tillträde redan idag begränsat och därmed också möjligheten att säkerställa en fri passage.

I de fall hemfridszonen sträcker sig ända ner till sjön föreslås ändå att strandskyddet ska fortsätta gälla vid marken närmast stranden. Anledningen är framförallt att motverka ytterligare påverkan på djur- och växtarter.

Inom denna zon finns dock några befintliga komplementbyggnader. De ingår i bostadsfastigheternas byggrätt men strandskyddet upphävs alltså inte för dessa byggnader vilket innebär att för väsentliga ändringar krävs strandskyddsdispens.

Upphävande enligt särskilt skäl nr 2 - väl avskilt

Flertalet av de befintliga bostadsfastigheterna är placerade väl avskilt från strandområdet genom att bebyggelse med tillhörande hemfridszoner ligger närmare stranden. Strandtomterna i t.ex. Pojkebo avskiljer övrig bebyggelse som ligger längre från stranden. På de fastigheter som bedöms vara väl avskilda föreslås att strandskyddet upphävs inom hela den avskilda delen, oftast motsvarar det hela fastigheten.

Upphävande enligt särskilt skäl nr 3 - behov som inte kan tillgodoses utanför området
Strandskyddet föreslås upphävas inom ytorna för vägar och de tekniska anläggningarna. Varken gatan, transformatorstationerna eller pumpstationerna kan placeras utanför det strandskyddade området eftersom de behövs för att området ska fungera på ett modernt och tillfredsställande sätt. Därför behöver strandskyddet upphävas så att dessa funktioner kan fortgå.

Kommunens allmänna bedömning

Kommunen finner att särskilda skäl föreligger för att upphäva strandskyddet inom kvartersmark för bostäder (B), tekniska anläggningar (E) samt inom allmän platsmark för lokaltrafik (GATA). Inga värdefulla naturvärden ligger inom områden där strandskyddet föreslås att upphävas. Strandskydd kvarstår inom strandnära områden inom tomtmark.

Strandskyddet kvarstår inom naturområdena och strandområdena. Inom de skrafferade ytorna upphävs gällande områdesbestämmelser och där kommer strandskyddet att fortsätta gälla, inom 300 meter från strandlinjen. En passage lämnas längs med strandremsan mellan vattenområde och bostadsbebyggelsen, vilket stärker tillgängligheten och möjligheter för det rörliga friluftslivet. Även passager mellan bebyggelsen lämnas som säkerställer allmänhetens tillgänglighet till vattenområdet. Bedömningen är vidare att villkoren för växt- och djurlivet inte väsentligt kommer att försämrats vid planens genomförande.

Risk för översvämning

Generellt är risken för översvämning i området liten. Vattenståndet i Lilla Färgen får inte överstiga höjden +61,94 möh eller understiga höjden +60,79 möh enligt de vattenhushållningsregler från 1975 som gäller för Lilla Färgen. Det normala vattenståndet i Färgensjöarna är +61,5 m (höjdnivåer är angivna i höjdsystemet RH2000).

Färgensjöarna regleras mot utloppet mot Forsån i norr som leder vattnet vidare till Gerdskan. Mätningar av vattennivån har skett under lång tid och den högsta uppmätta nivån inträffade i december 2006 då regnmängden under en tidsperiod på fyra månader (augusti - december) var det dubbla mot vad den brukar vara under samma tidsperiod. Från oktober till december regnade det i princip varje dag vilket resulterade i att vattennivån i Lilla Färgen uppmättes till +62,4 möh som högst och under 10 dagar låg nivån på +62,2 möh. Det är alltså det värsta scenariot som vi hittills har sett.

Huvuddelen av den befintliga bebyggelsen som i denna detaljplan föreslås få ökad byggrätt ligger som lägst +66 möh. Det bostadshus som ligger på den lägsta nivån finns i Pojkebo och ligger på +64,5 möh. Befintlig bebyggelse ligger alltså med enstaka undantag mer än 4 meter över den högsta tillåtna vattennivån och 3,5 meter över den högsta hittills uppmätta vattennivån vid extremregn. Det bostadshus som ligger lägst ligger 2 meter över den uppmätta vattennivån.

Den nya bebyggelsen som föreslås i planen ligger ca 5,5 meter över högsta uppmätta högvattennivå vilket bedöms vara ett tillräckligt avstånd även med hänsyn till framtida klimatförändringar. Slutsatsen är att någon risk för översvämning eller erosion inte föreligger.

5. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Utbyggnad av det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp pågår. Samtliga fastigheter inom planområdet kommer att anslutas. Sundet har anslutits under 2018 och hela området beräknas ha en anslutningspunkt i december 2020.

Ledningarna kommer i huvudsak att placeras under befintliga vägar. Tio pumpstationer kommer att anläggas inom de allmänna grönyttorna och flera fastigheter kommer att behöva privata pumpstationer för spillvatten. U-områden säkerställer allmänna ledningars lägen inom kvartersmark och pumpstationernas lägen får användningen teknisk anläggning markerad med E i kartan.

Dagvatten

Kommunalt verksamhetsområde för dagvattenavlopp kommer inte att bildas. Dagvatten ska alltid tas om hand lokalt där så är möjligt och lämpligt samt om det behöver genomgå rening innan det avleds till recipient. Förutsättningar finns för en naturlig infiltration respektive rening av dagvatten innan avledning till Stora eller Lilla Färgen sker. Dock är det inom vissa områden svårt att ta hand om dagvatten lokalt när marken består av berg och lera. En lösning är att ordna utjämningsmagasin där toppflöden magasineras för att sedan avledas till recipient. Befintliga vattenflöden och möjligheter till infiltration kommer att studeras vidare inför granskning.

Eftersom detaljplaneområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten är det miljöbalkens regler som anger vem som ansvarar för att ta hand om dagvattnet. Genom miljöbalkens regler har den enskilde fastighetsägaren ansvar för den verksamhet som denne bedriver inom fastigheten och den miljöpåverkan eller de risker verksamheten medför. Enligt miljöbalken är dagvatten inom detaljplanlagt område avloppsvatten. Hantering av avloppsvatten är miljöfarlig verksamhet och lagen ställer därmed särskilda krav på den som är verksamhetsutövare och den som har tillsyn över verksamheten. Varje fastighetsägare ansvarar för att dagvatten fördröjs inom den egna fastigheten.

Mark som idag inte är hårdgjord bör fortsättningsvis inte heller vara det för att dagvattenmängden som måste ledas bort inte skall öka. Detta kan t.ex. lösas genom växtlighet på nya tak och god genomsläpplighet i gång-, kör- och parkeringsytor.

Brandvattenförsörjning och släckvatten

Brandposter (5-6 stycken) kommer att placeras på olika platser längs med huvudledningen för vatten som går genom området. På så sätt säkerställs brandvattenförsörjningen.

Vid en eventuell brand i ett bostadshus kan större mängder förorenat släckvatten skapas. Släckvattnet kan via bäckar och diken spridas till Lilla Färgen vilket påtagligt kan skada vattenkvaliteten och därmed vattentäkten.

Uppsamlingsdammar, diken och fördröjningsytor är olika lösningar för att samla upp släckvatten. Ett annat alternativ är att dagvattenledningar förses med en ventil som kan stängas för att hindra att släckvatten sprids. Befintliga bäckar som leder dagvatten ut till sjön kan förses med fördämningsluckor som man stänger vid brand. En annan mer tillfällig lösning som inte görs i förväg utan i själva brandsituationen är att samla upp släckvatten i bäck eller sjö med hjälp av en läns. Genom att stoppa flödet och dämna upp bäcken kan man skapa en större vattenyta där det går att lägga in en läns.

Avfall

Sophämtningen sker idag med en mindre sopbilmodell varje vecka för åretruntbebodda bostäder. Fastighetsägarna ställer ut kärlen vid huvudvägen i samlade grupper. Fastighetsnära insamling (FNI) erbjuds fastighetsägarna vilket innebär att man kan sopsortera direkt i det egna avfallskärlet. Uppställningsplats för avfallskärl (1,8 x 0,9 m) ska finnas inom kvarteretsmarken.

Möjligheten för avfallsfordon att vända utan att behöva backa är idag begränsad. Detaljplanen ger möjlighet att ordna större vändplaner i slutet på huvudvägarna så att backning kan undvikas. På vissa platser där det är ont om plats, eller där ett anläggande av vändplats med rundkörningsmöjlighet innebär stora markintrång på tomter och trädgårdar, ges möjlighet i planen att ordna så kallad t-vändning.

Förpacknings- och tidningsinsamling finns vid Stockslyckevägen, i Alingsås tätort, ca 7 km från planområdet.

El, tele och fiber

Ett utbyggt elnät med ledningar och transformatorstationer finns i området som försörjer den befintliga bebyggelsen. Ny bebyggelse kopplas till det befintliga elnätet och befintliga nätstationer bedöms ha tillräcklig kapacitet för att försörja området när det är utbyggt.

En luftledning (10kV) går längs med hela planområdet, nordöst om befintlig bebyggelse. Största delen av det ledningsnät som har lägre effekt (0,4kV) och ansluter till de olika bostadsfastigheterna är markförlagt. Dock finns som luftledningar som ansluter direkt till fastigheter i Skämningared och Svanvik.

Ny bebyggelse placeras så att avståndet mellan närmast tomt och ledningen är minst 5 meter. Åtgärder som krävs för anslutning av ny bebyggelse utförs av Vattenfall och kostnaden tas ut på respektive anslutningsavgift. Om ledningar behöver flyttas faktureras den som ska bygga.

Ledningar för fiber grävs ner i samband med nedgrävning av VA-ledningsnätet.

Värme

Det finns inga planer i dagsläget att utöka fjärrvärmenätet och ansluta bebyggelsen vid Färgens östra strand. Bebyggelsen föreslås värmas upp genom förnyelsebar energi där hänsyn tas till miljön.

6. Risker och störningar på platsen

Buller

Boråsvägen (väg 180) utgör områdets enda större bullerkälla. Bebyggelsen ligger vid ett tillräckligt stort avstånd att buller från vägen inte bedöms påverka bostäderna i planområdet.

Elektromagnetisk strålning

Elsäkerhetsverkets föreskrifter (ELSÄK-FS 2008:1) reglerar i 6 kapitlet säkerhetsavstånd mellan bl.a. bostäder och luftledningar. Där anges att avståndet mellan byggnad och ledning med spänning motsvarande ledningarna i planområdet ska vara minst 5 meter. Ny bebyggelse planeras så att minsta avstånd mellan fastighetsgräns och ledning är 5 meter. Den befintliga bebyggelsen är placerad längre än 5 meter från luftledning undantaget de lågspänningsledningar som ansluter till byggnad i Svanvik och Skämningared.

7. Konsekvenser

Miljöbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 § och Miljöbalken 6 kap 7 § (2017:782) för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen särskilt beaktats och

ansetts vara uppfyllda. Kommunen har därmed bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planområde. Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning.

Konsekvenser riksintressen

Detaljplanen berörs av riksintresse för friluftsliv då planområdet är en del av Härskogsområdet som har pekats ut som ett riksintresse för friluftsliv. Riksintresseområdet är 29 220 hektar stort och berör kommunerna Bollebygd, Lerum, Alingsås, Härryda och Partille.

Länsstyrelsen har pekat ut följande huvudkriterier för riksintresseområdet:

- Områden med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur och/eller kulturmiljöer.
- Områden med särskilt goda förutsättningar för friluftaktiviteter såsom strövande, cykelturer, vandring samt svamp- och bärplockning och därmed berikande upplevelser.
- Områden med särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset. Det motiveras genom att förändringarna ställs i relation till riksintresseområdets huvudkriterier.

Idag har området goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur och kulturmiljöer. Det kommer inte att försämrats i framtiden eftersom allmänhetens tillträde till naturområdena även i framtiden säkerställs genom strandskyddslagstiftningen och även allmansrätten som fortsätter gälla inom dessa delar. Detta säkerställer det allmänna tillträdet, motverkar privatisering och bevarar livsvillkoren för djur- och växtlivet i vattenområdet. Idag bedöms planområdet inte innehålla några målpunkter för rekreation så som grill- eller rastplatser och den natur som finns i området lockar främst de som bor eller har sommarhus i området. Det kan till viss del bero på att några av strandområdena har en privat karaktär idag. Länergården i Sundet som är en anläggning som lockar människor till området får ökade utvecklingsmöjligheter vid genomförandet av detaljplanen. De kulturmiljöer som finns i Skämningared, Svanvik och Pojkebo får ett ökat skydd genom att skydd- och varsamhetsbestämmelser införs.

Förutsättningarna för friluftaktiviteter så som strövande och cykelturer bedöms bli oförändrade efter genomförandet eftersom de skogsvägar och stigar som finns i området idag bevaras. Även förutsättningarna för vattenanknutna friluftaktiviteter bedöms bli oförändrade. Vissa delar av skogsområdet tas i anspråk för ny bebyggelse vilket innebär att möjligheten att beträda just dess ytor för t.ex. svamp- och bärplockning förvinns. De områden där ny bebyggelse föreslås ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och tillhör inte något av de mer attraktiva naturområdena och därför bedöms möjligheten till friluftsliv inte påverkas i för stor utsträckning. Allmänhetens möjlighet att röra sig förbi via vägar och stigar bedöms kunna finnas kvar även efter en utbyggnad.

Sammanfattningsvis kan påverkan på riksintresset för friluftsliv begränsas genom att:

- Ny bebyggelse indelas i mindre kvarter
- Utökning av befintlig bebyggelse intill strandområdet begränsas till befintliga hemfridszoner
- Tillåten byggnadshöjd är begränsad inom utvalda delar av hänsyn till utsikt
- Befintliga stigar bevaras
- Miljön vid länergården samt vid badplatserna och stränderna lämnas orörd

Genom att studera riksintresseområdet ur ett större perspektiv och beräkna den yta som tas i anspråk för ny bebyggelse kan man konstatera att de nya tomternas yta på ca 73 000 kvm motsvarar endast 0,2 promille av riksintresseområdets totala yta på närmare 30 000 hektar. Detta sammantaget med att de främsta förutsättningarna för friluftsliv bevaras, innebär att planförslaget endast i liten utsträckning påverkar friluftslivet inom riksintresseområdet negativt.

Hållbar utveckling

En anslutning av området till det kommunala vatten- och avloppsnätet kommer att leda till kraftig minskning av föroreningar från enskilda avloppslösningar i Färgensjöarna, vilken är kommunens huvudvattentäkt samt del av ett naturreservat. Detta allmänna intresset avvägs mot den trafikökning som den föreslagna utbyggnationen av ett samhälle med måttlig kollektivtrafikförsörjning utanför Alingsås tätort innebär.

I enlighet med kommunens översiktsplan (2018-10-31) lyfts principer för hållbar utveckling fram bl.a. genom att främja en utbyggnadsprincip som bygger på sammanhållen bebyggelse och där förtätning sker inifrån. På så vis skapas förutsättningar för gemensamt utnyttjande av infrastruktur och tekniska system. Bebyggelsen vid Färgens östra strand föreslås att utvecklas inom nuvarande struktur och den tekniska infrastrukturen är redan framdragen.

Konsekvenser vattentäkt

Lilla Färgen utgör Alingsås kommuns vattentäkt som förser Alingsås tätort, Västra Bodarna, Saxebäcken, Simmenäs och Hemsjö-Ingared med dricksvatten. Enligt zonindelningen av vattenskyddsområdet ligger elar av bebyggelsen i Sundet, närmast Lilla färgen samt Färgesundsvägen längs med sjön ligger inom Primär skyddszon A. Övriga delar av planområdet ligger inom Primär skyddszon.

Genomförandet av detaljplanen kan innebära en ökad risk för utsläpp av föroreningar till Lilla Färgen eftersom trafiken kommer att öka på Färgesundsvägen som ligger i direkt anslutning till sjön. Ökningen kommer dock att bestå till största delen av personbilar och så länge som skyddsföreskrifterna för vattentäkten följs kommer transporter av skadliga ämnen på Färgesundsvägen samt trafik med båtar med tvåtaktsmotorer inte att öka. Den mest kritiska vägsträckningen där trafikolyckor skulle kunna inträffa som kan påverka vattentäkten är Färgesundsvägens sträckning längs Lilla Färgen. Detaljplanen ger möjlighet att ordna fler och bättre utformade mötesplatser längs denna sträcka vilket bidrar till en minskad risk för olyckor.

Detaljplanen möjliggör inte fler bryggor eftersom strandskyddet kommer att fortsätta gälla närmast stranden inom hela området. Nya bryggor får inte byggas vilket är begränsande för antalet båtar och därför bedöms inte genomförandet av detaljplanen innebära någon påtaglig ökning av båtar i sjön.

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. Inga intressen vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter påverkas negativt. Området har inte bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Kulturmiljö

Planen innebär ett starkare skydd för de kulturhistoriskt värdefulla byggnader som finns inom planområdet genom att skydd- och varsamhetsbestämmelser införs.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Regeringen har utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Miljökvalitetsnormer finns bl.a. för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft.

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

I området bedöms inte luftföroreningshalten vara hög. Topografi och bebyggelse påverkar inte halterna negativt. Därmed behöver åtgärder inte vidtas. Normerna överskrids inte på platsen och de kommer heller inte att överskridas på grund av den nya bebyggelse som tillåts i detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten beskriver den vattenkvalitet som vatten ska uppnå vid en viss tidpunkt. Det övergripande målet är att allt vatten ska vara av god kvalitet år 2015 men senast till år 2027. Normen anger en miniminivå och ger inte någon automatisk rätt att förorena upp till den angivna nivån. Miljökvalitetsnormerna för vatten formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst de berör.

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

För Färgensjöarna bedöms den ekologiska statusen som ”måttlig” främst beroende på otillfredställande konnektivitet. Det beror på att det finns flera vandringshinder som dammar eller andra hinder som människor har byggt vilket innebär att fiskar och andra vattenlevande djur inte kan vandra i vattensystemet.

Den kemiska statusen uppnår nivån ”ej god”. Problemet beror främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar såsom kvicksilver och bromerade difenyletrar. Inga mätningar av kvicksilver har genomförts i sjön och bedömningen ”uppnår ej god kemisk status” baseras på en nationell uppskattning som tyder på att gränsvärdena för dessa ämnen överskrids i fisk i alla ytvatten i Sverige. Den kemiska statusen påverkas också negativt av övergödning pga. belastning av näringsämnen från jordbruk och enskilda avlopp. Den här detaljplanens genomförande med en permanentning av befintliga bostäder och ett tillskott på upp till ca 65 bostadshus bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna mer negativt. Inte heller grundvattnet på platsen antas påverkas negativt på grund av föreslagen planåtgärd. En anslutning av området till det kommunala VA-nätet bedöms tvärtom leda till kraftig minskning av föroreningar från enskilda avloppslösningar.

Konsekvenser för boende i området

Planförslaget innebär följande konsekvenser för enskilda fastighetsägare inom planområdet:

- I stort sett alla fastigheter får en utökad byggrätt.
- Inom bebyggda fastigheter upphävs strandskyddet inom hemfridszonen alternativt inom hela fastigheten om den är väl avskild från strandområdet av bebyggelse.
- Trafikflödet på Färgesundsvägen, Svanviksvägen och Pojkebovägen ökar, vilket påverkar samtliga boende inom området. Bedömningen görs att denna ökning varken innebär kapacitets-, trafiksäkerhetsproblem eller bullerstörning om vägarna hålls fortsatt smala och fler mötesplatser anläggs.
- En del fastigheter kan styckas så att fler tomter bildas. På flera platser inom planområdet lämnas också möjlighet för utökning av bostadsfastigheter. En del fastighetsägare har redan idag tagit mark i anspråk som ligger utanför den egna fastigheten, t.ex mark som ligger mellan väg och fastighetsgräns och inte används till något. Planförslaget innebär att många fastigheter inom planområdet får större byggrätter och kan utöka sina fastigheter.
- Delar av stamfastigheterna och även en del mindre fastigheter planläggs som allmän plats GATA. Det handlar om de områden där Färgesundsvägen respektive Svanviksvägen ligger i sitt befintliga läge. Genom att planlägga dessa områden som allmän plats fastställs gällande förhållanden och den samfällighetsanläggning som gäller för vägarna.
- Grönområden och stränder får fortsatt skydd eftersom allmänhetens tillgång regleras genom allemansrätten och byggförbudet gäller genom strandskyddsbestämmelserna.
- Grönområdet i Svanvik får utökat skydd genom användningen NATUR. Detta säkerställer bevarandet av grönområdet vid stranden.

- En permanent boendemiljö ställer krav på vägstandarden, vilket vägföreningen ansvarar för. Det är centralt att framkomligheten är god alla dagar om året, vilket i mångt och mycket är en ekonomisk fråga. Det är för att såväl tunga räddningsfordon, avfallsfordon, byggtransporter mm. ska kunna ta sig till och från området, vilket naturligtvis gagnar alla parter.
- När ny bebyggelse tillkommer intill befintlig och genom avstyckningar av befintliga bostadsfastigheter innebär det att närmiljön förändras för de som bor i närheten.
- Att större och högre hus tillåts kommer att påverka områdets karaktär och utsikten mot sjön. Vem som påverkas och på vilket sätt beror på vad som byggs och på vilken plats.
- De fastigheter som ligger inom de skrafferade ytorna får en utökad möjlighet att bygga eftersom områdesbestämmelserna upphävs. Byggnation måste dock prövas i bygglovsskedet och eventuell strandskyddsdispens.

Den huvudsakliga förändringen för fastighetsägarna inom planområdet är möjlighet att bygga större, ökad trafik, en förändrad landskapsbild och en förändring av den invanda vyn.

Se mer om konsekvenser för fastighetsägarna i avsnitt 10. Genomförande samt i bilagan ”Fastighetskonsekvenser detaljplan Färgens östra strand”.

Hälsa och säkerhet

Fler bostäder och fler permanentboende ger upphov till en ökning av trafiken i området. Att det planeras för fler mötesplatser på de allmänna vägarna kommer att minimera riskerna för olyckor i trafiken. Att vägarna fortsatt kommer att vara smala bidrar till låga hastigheter vilket ger en tryggare trafikmiljö för oskyddade trafikanter. Vänstersvängfältet som planeras på väg 180 samt gång- och cykelvägen längs med väg 180 bidrar också till ökad trafiksäkerhet. Förbättrade möjligheter att cykla till Alingsås tätort är positivt för människors hälsa.

8. Förklaring av planbestämmelser

Allmänna platser

Bestämmelsen GATA visar att gatorna ska ha kvar sin användning som gator som sköts av vägföreningar eller privata fastighetsägare. Bestämmelsen NATUR visar att marken ska bestå av naturmark som till exempel grön- och skogsområden. Bestämmelsen är till för att skydda området från exploatering eftersom marken inte omfattas av strandskydd.

Kvartersmark

Bokstaven B står för bostäder. Inom de gula ytorna med bokstaven B är det alltså tillåtet att bygga bostäder. De bestämmelser som anges i bestämmelsespalten intill plankartan, men som inte föregås av en bokstav, gäller för hela planområdet.

Bebyggandets omfattning

Bokstaven B står för bostäder. Inom de gula ytorna med bokstaven B är det alltså tillåtet att bygga bostäder. Inom användningen bostäder finns egenskapsbestämmelser som reglerar hur stor del av fastigheten som får bebyggas. För de tomter som är mindre än 1500 kvm anger bestämmelsen e₁ att största tillåtna byggnadsarea är 20% av fastighetsarean, dock max 225 kvm. För de tomter som är större än 1500 kvm anger bestämmelsen e₁ att största tillåtna byggnadsarea är 15% av fastighetsarean, dock högst 260 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. Det är ytterväggarnas utsida eller konstruktionens utsida som räknas. Till skillnad från andra areamått har antalet våningar ingen betydelse. Samtliga byggnader på fastigheten räknas in i byggnadsarean, bortsett från friggebod.

En enskild byggnad får som störst vara 180 kvm (BYA). Det innebär att den totala byggnadsarean på fastigheten behöver delas upp på flera byggnader.

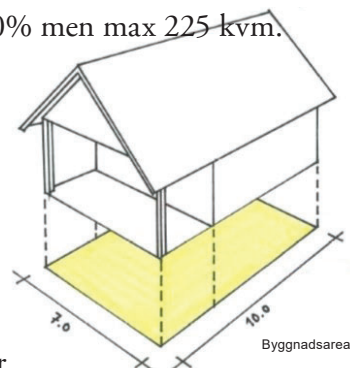
Räkneexempel: En fastighet är 1400 kvm stor och får därmed bebyggas med 20% men max 225 kvm.
 $1400 \cdot 0,2 = 280$ kvm. Därmed träder taket på 225 kvm in.

På fastigheten kan byggas t.ex:

Huvudbyggnad 145 kvm

Garage 30 kvm

Gäststuga 50 kvm (t.ex. kan befintlig stuga stå kvar som gäststuga)



Fastighetsstorlek

Bestämmelsen d anger olika tillåtna fastighetsstorlekar. Bestämmelserna om minsta fastighetsstorlek har anpassats till befintliga fastighetsstorlekar och sätter en gräns för hur små fastigheterna får vara. För de befintliga fastigheterna är dessa angivna för att motverka avstyckning. Motivet till detta är att området inte klarar den mängd fler hushåll som det skulle innebära att tillåta mindre tomter. Det skulle innebära en alltför hög exploatering i ett redan känsligt område. Flera små tomter skulle även ge ett mer tätbebyggt område vilket förändrar områdets karaktär i alltför stor grad.

Vissa fastigheter kan dock delas upp i 2-3 fastigheter. Det gäller de befintliga fastigheter som idag är mycket stora. För att motverka att dessa indelas i alltför många fastigheter anger bestämmelsen d₄ och d₅ en minsta tillåtna fastighetsstorlek på 2000 eller 3000 kvm.

Placering

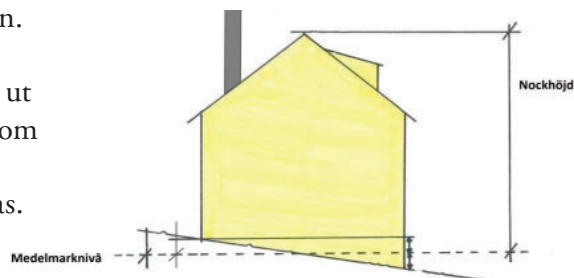
Huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgränsen. Bestämmelsen gäller inom all kvartersmark B-bostad. Komplementbyggnad får placeras 2 meter från fastighetsgräns eller närmare med grannens medgivande.

Utformning

Endast friliggande enbostadshus tillåts i området. Husen får högst utföras med ennockhöjd på antingen 8 meter eller 6 meter. Högsta tillåtna nockhöjd varierar inom området och vilken nockhöjd som tillåts har bedömts utifrån nockhöjd på befintlig byggnad samt påverkan på grannars utsikt mot sjön.

Med nockhöjd menas höjden på takkonstruktionens högsta del. Höjden mäts från markens medelnivå vid byggnaden. Skorsten eller liknande uppskjutande delar räknas inte in.

Om marknivån är oregelbunden vid byggnaden behöver man räkna ut medelvärdet på marknivån för att kunna räkna ut nockhöjden. Genom att dra en linje mellan den högsta och den lägsta punkten på en marksektion- eller fasadritning kan medelmarknivån enkelt beräknas. Väldigt ofta räcker denna beräkning för en bygglovsansökan.



En nockhöjd på 8 meter innebär att det är möjligt att bygga i upp till två våningar medan en nockhöjd på 6 meter ger möjlighet att bygga en våning med eventuellt loft. En bestämmelse om minsta tillåtna takvinkel på 25 grader motverkar att byggnader får platta eller flacka tak och bestämmelse om största tillåtna takvinkel 45 grader motverkar alltför branta tak. Angivelserna är dock såpass flexibla att tvåvåningshus är möjligt att uppföra både med väggli i två fulla våningar samt som 1,5-planshus med fasad i en våning och övervåning med snedtak.

Administrativa bestämmelser

Bestämmelsen a är en administrativ bestämmelse som anger att strandskyddet upphävs. Administrativa bestämmelser avgränsas i plankartan av administrativa gränser. Övriga bestämmelser såsom e d och k avgränsas inte av administrativa gränser.

Ytan inom kvartersmarken som är betecknad med bokstaven u ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Det innebär att man inte får bebygga marken eller utföra åtgärder som förhindrar möjligheten att lägga ner ledningar.

Skraffering för upphävande av områdesbestämmelser

Inom ytor i plankartan som är skrafferade upphävs områdesbestämmelserna. Dessa ytor får ingen byggrätt, dvs. en ny användning såsom t.ex. B-bostad. Det innebär att de fastigheter som är belägna inom de skrafferade ytorna inte berörs av bestämmelser varken i områdesbestämmelserna eller i detaljplanen. Egenskapsbestämmelserna i detaljplanen berör endast kvartermarken vilket innebär att t.ex. storlek på byggnader inte regleras inom de skrafferade ytorna. Strandskydd råder dock för marken inom 300 meter från strandlinjen.

9. Tidigare ställningstaganden

Vision 2040

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

För att låta visionen få kraft i hela samhället finns fem fokusområden utpekade, som tydliggör de särskilda inriktningar där fokus bör ligga för att nå Vision 2040. De utpekade fokusområdena är:

- Vackra miljöer
- Livskvalitet
- Experimentlust
- Omställning
- Tillsammans

Budget för Alingsås kommun 2020-2022

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

I budgeten presenteras prioriterade mål med Vision 2040 som ledstjärna. Målen är övergripande och omfattar hela kommunen. Till de prioriterade målen kopplas indikatorer som är styrande för att nå de politiska ambitionerna. De mål som berör detaljplaneringen är:

- Alingsås växer genom att stärka och uppmuntra arbetsliv, näringsliv och föreningsliv
- I Alingsås finns goda livsmiljöer genom en långsiktig ekologisk, social och ekonomisk hållbar utveckling
- Alingsåsarna har inflytande, får god service och ett gott bemötande från kommunen
- Alingsås ska utvecklas genom ett hållbart samhällsbyggande med bevarad natur och kulturmiljö

Förutsättningarna att bo och arbeta på landbygden pekas ut som en viktig del av kommunens utveckling.

Tillväxtprogram 2020-2029

Tillväxtprogrammet med tillhörande övergripande finansieringsplan visar på vilka möjligheter det finns i Alingsås kommun samt hur Alingsås kommun skulle kunna utvecklas de kommande tio åren. Tillväxtprogrammet är ett underlag till kommunens budget och övrig samhällsplanering. Programmet ska ge underlag till de expansionsinvesteringar som planeras och peka ut särskilda utvecklingsprojekt men ersätter inte beslut för enskilda projekt.

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
- Infrastruktur i form av vatten- och avloppsledningar, vägar och kollektivtrafik behöver byggas för att möta framtida behov

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 (plus eventuellt:) 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".

Policy för funktionshinderfrågor

Alingsås har 2011 antagit en "Policy för funktionshinderfrågor i Alingsås kommun". Västra Göta-landsregionen har tagit fram detaljerade riktlinjer för tillgänglighet: "Tillgängliga och användbara miljöer". 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
- Ny-, om- och tillbyggnad av lokaler dit allmänheten har tillträde
- Nyanläggning på allmänna platser
- Åtgärder av enkelt avhjälpta hinder i befintliga lokaler dit allmänheten har tillträde och på befintliga allmänna platser

Riktlinjer för miljöanpassat byggande

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

10. Genomförande

Se bilaga för fastighetsvis redovisade konsekvenser.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Det innebär att det är enskilt huvudmannaskap, d.v.s. det är fastighetsägarna som är ansvariga för allmän plats med planbestämmelsen GATA eller NATUR. Det enskilda huvudmannaskapet innebär ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats.

Ansvarsfördelning

Hjälmares vägförening har idag väghållaransvaret för Färgesundsvägen. Vägföreningen bildades med stöd av Lagen om enskilda vägar (EVL). De vägföreningar som skapats med EVL övergick vid lagens uppvävande 1998 automatiskt till gemensamhetsanläggningar förvaltade av samfällighetsföreningar.

I planområdets mittersta del svarar Svanviks samfällighetsförening för väghållaransvaret för Svanviksvägen. Hulabäcks vägförening har väghållaransvaret för delar av Pojkebovägen, bl.a. infarten från väg 180. Östergårdens vägförening ansvarar för den del av Pojkebovägen som sträcker sig i nordsydlig riktning i planområdet sydöstra del.

De privata fastighetsägarna ansvarar för projektering och anläggning av nya gator. Förvaltningen av gatorna kommer troligtvis att åläggas den samfällighetsförening som gatan ansluter till. Eventuellt kan en gemensam samfällighetsförening förvalta områdets hela gatunät.

Respektive fastighetsägare ansvarar för åtgärder på egen tomtmark.

Ansvarig för elnätets utbyggnad inom planområdet är Vattenfall Nät AB.

Alingsås kommun projekterar och utför samtliga åtgärder gällande allmänna vatten- och avloppsanläggningar fram till anslutningspunkt.

Avtal

Vägför rättning och ledningsrättsför rättning samt andelstal för befintliga fastigheter och avstyckade fastigheter redovisas och genomförs av Lantmäteriet.

Avtal behövs för att trygga rätten att lägga ned och behålla allmänna VA- ledningar på kvartersmark och på enskild vägmark. Alternativt kan rättigheten tryggas i en ledningsför rättning som kommunen ansöker om hos Lantmäteriet.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmän platsmark

Mark föreslås tas i anspråk från ett flertal fastigheter för att skapa allmän plats för vägområde samt allmän plats för naturområde. Marken upplåts genom en lantmäteriför rättning enligt anläggningslagen till förmån för en gemensamhetsanläggning.

Kvartersmark

De fastigheter som idag är bebyggda med småhus kommer genom detaljplanen ges möjlighet till utökad byggrätt jämfört med tidigare gällande områdesbestämmelser.

Flera fastigheter får möjlighet att stycka av nya tomter för bostäder.

Ett antal fastigheter har också möjlighet att utöka sina tomter, främst genom reglering av redan ianspråktagen mark mot befintlig gata.

Respektive fastighetsägare ansvarar för att fastighetsbildning sker genom ansökan till Lantmäteriet.

Tio stycken pumpstationer kan placeras inom området där markanvändningen är utpekad som E – teknisk anläggning. VA-huvudmannen ansvarar för utbyggnaden av dessa.

Ombildning av befintlig gemensamhetsanläggning

De befintliga gemensamhetsanläggningarna inom området kan ombildas, detta då nya gatusträckningar kan tillkomma och breddning av vägområdet möjliggörs. Det kan vara lämpligt att bilda en gemensamhetsanläggning för samtliga gator inom planområdet, vilken skulle kunna förvaltas av en gemensam samfällighetsförening.

De nya fastigheter som bildas bedöms kunna inträda i befintliga gemensamhetsanläggningar vid en ombildning.

Fastighetsägarna tar initiativ till att ombildning sker, för att initiera en ombildning krävs en ansökan om ombildning av gemensamhetsanläggning till Lantmäteriet.

Servitut eller ledningsrätt

En luftledning tillhörande Vattenfall Nät AB löper direkt norr om området. Ledningen kan med fördel markförläggas i gata som anläggs i öst-västlig riktning genom Svanviks- och Skämningaredsområdet. Områden för mark till transformatorstationer är placerade på lämpliga platser inom planområdet av Vattenfall Nät AB.

Allmänna ledningar tryggas med ledningsrätt eller servitut.

Skyddsbestämmelser

I planen har byggnader fått skyddsbestämmelser. Fyra fastigheter har i detaljplanen fått skyddsbestämmelsen q. Denna bestämmelse innebär att byggnaderna inte får rivas eller förvanskas och att exteriöra vård- och underhållsåtgärder ska utföras varsamt med sådana material och metoder som överensstämmer med byggnadens originalutförande.

Fem stycken fastigheter har fått skyddsbestämmelsen k1 i detaljplanen, denna bestämmelse innebär att underhåll, om- och tillbyggnad av befintliga huvudbyggnader ska ske varsamt så att den ursprungliga karaktären bevaras.

En fastighet har fått skyddsbestämmelsen k2 i detaljplanen, denna bestämmelse innebär att underhåll, om- och tillbyggnad av befintlig komplementbyggnad ska ske varsamt så att den ursprungliga karaktären bevaras.

Upphävande av områdesbestämmelser

I de delar av planområdet som inte planläggs för bostäder, besöksanläggning, teknisk anläggning eller lokaltrafik eller naturområde upphävs de gällande områdesbestämmelserna för Sundet-Skämningared, Svanvik och Alingsås-Hulabäck.

Ekonomiska frågor

Exploateringsanläggningar

Allmänna anläggningar som behöver byggas för att genomföra planen är gata och allmänna VA-ledningar.

Nya gator finansieras av de privata fastighetsägarna som tilldelas byggrätter inom planområdet. Respektive samfällighetsförening står för de kostnader som uppstår för redan befintliga gator, som till exempel breddning, mötesplatser och ersättning för markupplåtelse.

Anläggningar på kvartersmark eller på allmän plats med enskilt huvudmannaskap

Respektive fastighetsägare bekostar samtliga åtgärder som behöver utföras inom kvartersmark eller allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Det gäller t ex nya byggrätter, egna eller gemensamma infarter, eventuella geotekniska utredningar eller förstärkningsåtgärder. Kostnader för de åtgärder som behövs inom allmän plats kan regleras genom en gemensamhetsanläggning.

VA-ledningar

Kommunen upprättar verksamhetsområde för vatten- och spillvattenavloppsledningar och bygger ut samtliga allmänna vatten- och spillvattenavloppsledningar fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns.

Utbyggnaden av vatten- och spillvattenavloppsledningar i området kommer att bekostas genom anläggningsavgifter enligt särskild områdestaxa. I anläggningsavgifter ingår kostnaderna för överföringsledningarna som täcks till 40 % av fastighetsägarna, medan skattefinansiering och VA-kollektivet täcker vardera 30 %.

Fastighetsbildningskostnader

Respektive fastighetsägare bekostar nödvändig fastighetsbildning.

Lantmäteriet beslutar om kostnadsfördelningen vid ombildandet av gemensamhetsanläggningar. Normalt åläggs kostnaden de fastighetsägare som har nytta av åtgärden, i detta fall de fastighetsägare som får möjlighet att bilda nya bostadstomter inom sin fastighet samt de samfällighetsföreningar som får nytta av breddning av gata och fler mötesplatser.

De fastighetsägare som avstår mark har rätt till ersättning för den mark som avstås. Ersättningens storlek kan ske genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare eller med hjälp av en värdering i lantmäteriförordningen.

Ersättning för planskada

En fastighetsägare har rätt att nyttja sin fastighet i enlighet med pågående markanvändning. Skulle detaljplanen försvåra eller hindra pågående markanvändning kan fastighetsägaren ha rätt till ersättning. Ersättningen baseras då på hur stor marknadsvärdesminskningen blir jämfört med tidigare markanvändning.

Tekniska frågor

Utredningar

Följande utredningar är underlag för detaljplanen:

- Översiktlig studie och inventering, 2008-04-18
- Geoteknisk utredning, 2014-09-30
- Inventering av groddjur, 2015-04-24
- Trafikutredning, 2018-04-24
- Studie av mötesplatser, 2019-05-13
- Naturvärdesinventering, 2020-05-19
- Arkeologisk undersökning 2020
- Geoteknisk utredning 2020-09-30
- Dagvattenutredning [2020-X-X](#)

El-, teleledning mm

Vattenfall Nät AB, Telia samt övriga nätägare ska kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas som påverkar deras anläggningar. Minst fyra månader innan några arbeten påbörjas i närheten av Telias anläggningar önskar Telia AB att beställning har inkommit på eventuell undanflyttning.

Kostnader för omläggningar belastar de exploatörer som beställer ledningsflytt.

Massbalans

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

11. Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter att planen har vunnit 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 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. En samrådsredogörelse upprättas efter samrådet där samtliga skriftliga synpunkter redovisas. Att ta fram en samrådsredogörelse är inget lagkrav vid standardförfarande enligt PBL men i denna planprocess tas den fram eftersom ett stort antal sakägare lämnat in synpunkter vid samrådet.

Efter ett granskningsskede upprättas sedan ett granskningsutlåtande och därefter antas planen av samhällsbyggnadsnämnden.

Planavgift

Kostnaderna för upprättandet av detaljplanen tas ut som planavgift enligt gällande taxa i samband med bygglov.

Medverkande

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

Avsnitt 10 om genomförandet har tagits fram av exploateringsenheten vid Kommunledningskontoret.

Planenheten

Kristine Bayard
Planarkitekt

Cecilia Sjölin
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