



Planbeskrivning



Utökat förfarande, dnr 2021.626

Upprättad 2022-05-18

Reviderad 2022-11-09

Kommunstyrelsen 2022-06-07

Kommunfullmäktige 2022-06-15

Antagandehandling

Detaljplan för Alingsås,
Bostäder och genomfartsgata
vid Kavlås äng (del av Gitarren 13 och Stadsskogen 1:1) mfl.

Sammanfattning

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

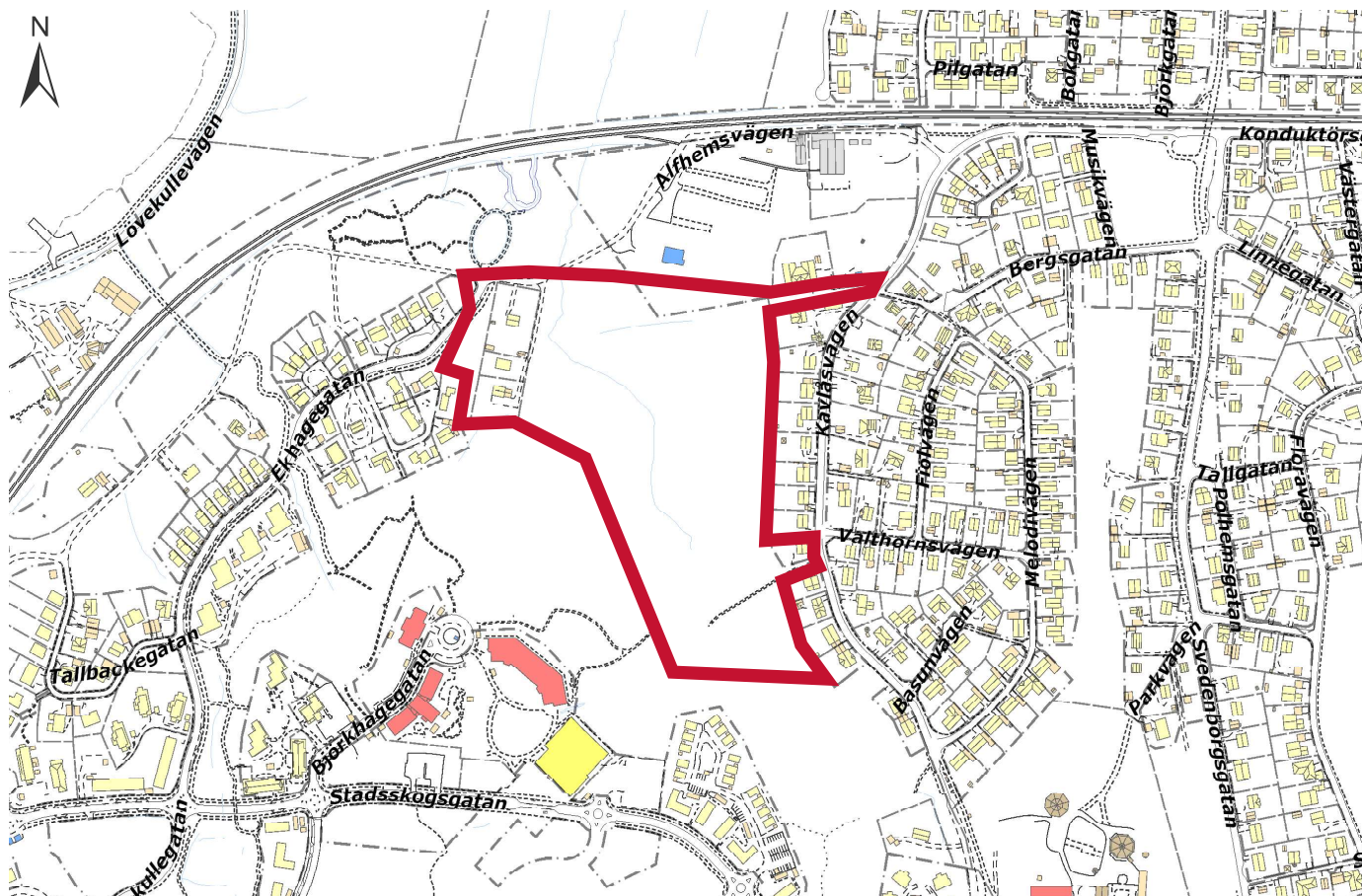
Planområdet ligger ca 1,5 km sydväst om Alingsås stadskärna, i anslutning till stadsdelen Kavlás. Planområdet är ca 9 ha. Kommunen äger marken för bostadsbebyggelsen.

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

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

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

Översiktskarta som visar planområdets utbredning.



Innehåll

1. Inledning	4	7. Konsekvenser	27
2. Bebyggelse	5	8. Planbestämmelser	33
3. Gator och trafik	9	9. Tidigare ställningstaganden	34
4. Mark och vatten	12	10. Genomförande	36
5. Teknisk försörjning	17	11. Administrativa frågor	39
6. Risker och störningar på platsen	21		

Överstruken och rödmarkerad text avser den del av planområdet som upphävs. Dessa textavsnitt utgår därmed.

Planprocessen

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

Samråd

Kommunen ska samråda detaljplaneförslaget med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Samrådets syfte är att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. När samrådet 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.

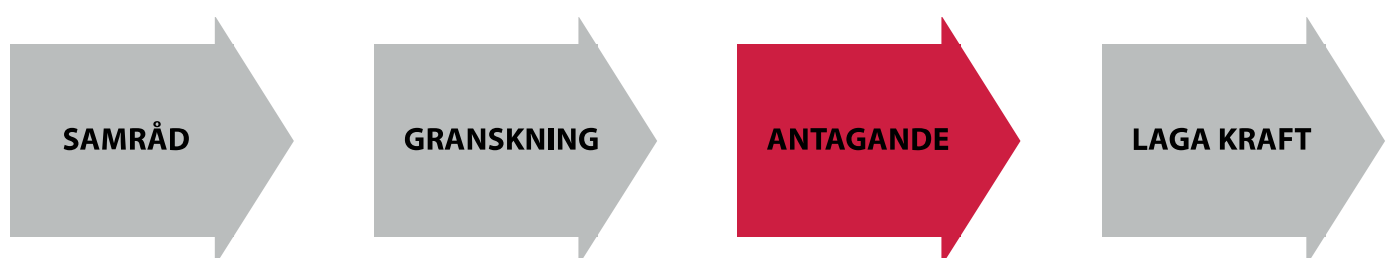
Granskning

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 granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande.

Antagande och laga kraft

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



Planbeskrivning

1. Inledning

Planens syfte

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

Planhandlingar

Den juridiskt bindande handlingen är plankarta med bestämmelser.

Till detaljplanen fogas en Planbeskrivning och en Illustrationskarta. Dessa har ingen rättsverkan utan ska underlätta förståelsen av planen och vara vägledande vid tolkningen av den.

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

Planområde

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

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2022-02-07 om planprioritering. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan.

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

Gällande detaljplan och tomtindelningsbestämmelser

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

För den västra delen av området gällde tidigare stadsplanen A70 från 1939. När stadsplanen A412 togs fram upphävdes delar av A70 utan att några nya bestämmelser infördes. Det innebär att naturområdet där Kavlásbäcken rinner samt bostadsfastigheterna Stadsskogen 2:183, 2:183 och 2:192 inte omfattas av någon detaljplan/stadsplan. Marken omfattas därmed inte av några planbestämmelser.

För kvarteret Banjon gäller tomtindelningsbestämmelser (B 456, laga kraft 1962-09-19). Dessa upphävs för fastigheten Banjon 6 i och med tillkomsten av denna detaljplan.

Översiktsplan

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



Befintlig bebyggelse längs med Kavläsvägen



Vattenfalls anläggning till vänster och Kavläs äng till höger

Planprogram

För området har upprättats ett planprogram som antogs av Kommunfullmäktige 2004-04-13. I programmet föreslås bostäder på Kavläs äng och planförslaget överensstämmer med programhandlingen bortsett från att den nya förbindelsen mellan Kavläsvägen och Ekhagegatan har en annan dragning.

2. Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Bostäder

Den befintliga bebyggelsen i Kavläs kännetecknas av villabebyggelse i en till två våningar med tomtstorlekar som varierar mellan 700-1000 kvm. Bostäderna ligger längs med Kavläsvägen och vänder långsidan mot gatan. Tomterna är kuperade och sluttar nedåt mot Kavläs äng. Intill planområdet, norr om villabebyggelsen längs med Kavläsvägen, finns ett gruppboende som drivs av Alingsås kommun.

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

Verksamheter

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

Kultuhistoriskt värdefull bebyggelse

Regionmuseum Västra Götaland har 2006 utarbetat rapporten "Bebyggelsehistorisk inventering av Alingsås stad, utom stadskärnan". Ingen byggnad inom planområdet har utpekats som en viktig kultuhistorisk miljö. Ingen av fastigheterna inom planområdet finns heller med på listan för övriga fastigheter med kultuhistoriskt värde som inte inventerats.



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

Riksintresse kulturmiljö

Detaljplanen berörs inte av riksintresse för kulturmiljövården.

Arbetsplatser

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

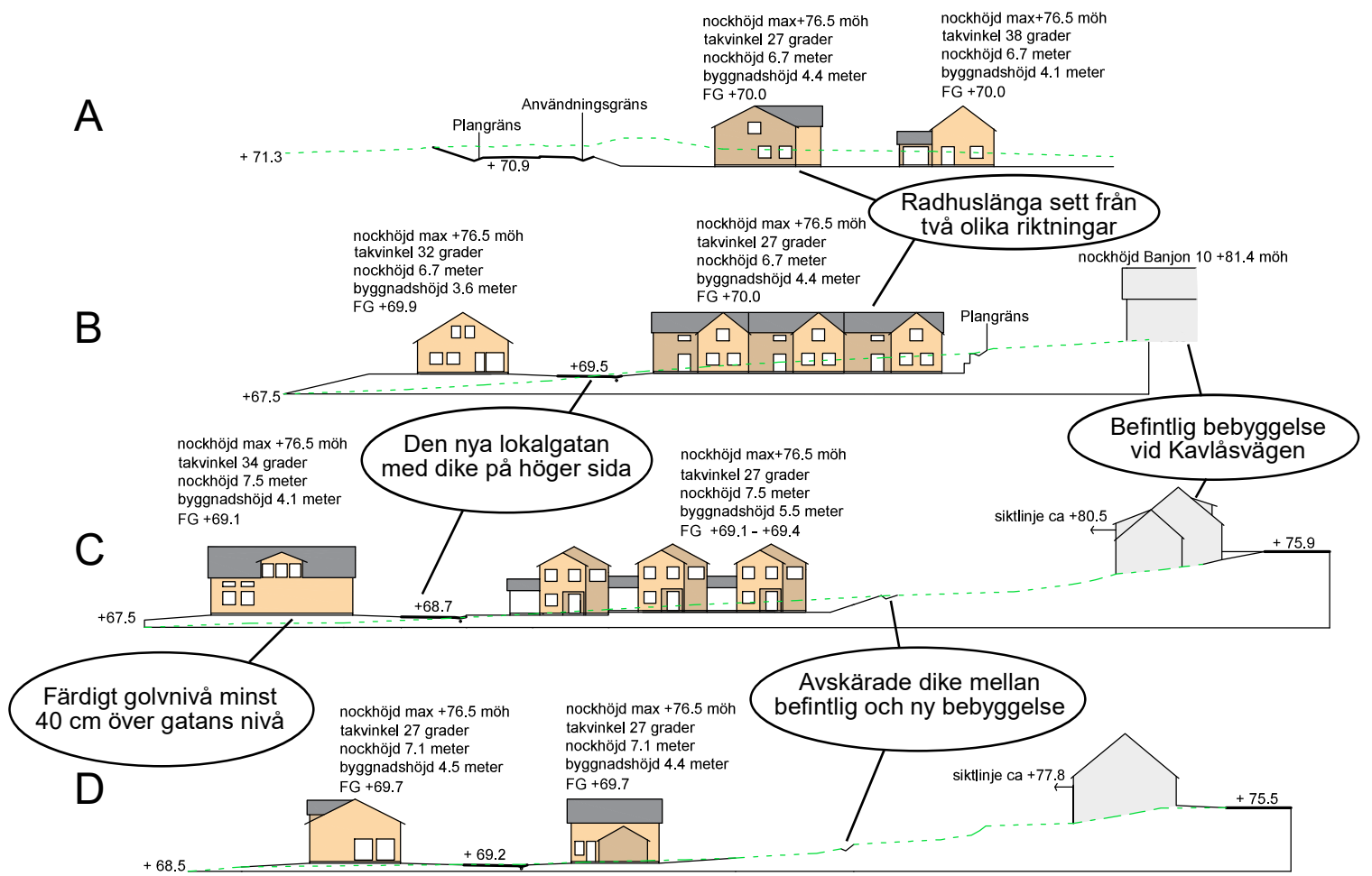
Befintlig service

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

Ny bebyggelse

Bostäder

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



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

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

Utformning

Med hänsyn till de befintliga bostädernas utsikt begränsas de nya husens nockhöjd till ca 5,5-7,5 meter. Det innebär att bostäderna kan uppföras i 1-2 våningar eller som 1½-planshus, beroende på läge. Högsta tillåtna nockhöjd anges i meter över nollplanet vilket innebär att markens nivå är avgörande för hur högt hus som är möjligt att bygga. Syftet med nockhöjdens angivelse i meter över nollplanet är att motverka utfyllnad av marken och att säkerställa att intilliggande bostäders utsikt inte påverkas negativt.

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

Sektionerna visar också hur gatan och de nya bostäderna kommer att höjdsättas i förhållande till befintlig mark. (Den gröna streckade linjen illustrerar markens nivå innan exploatering). I planbestämmelserna anges att byggnadernas färdigt golv-nivå ska vara minst 40 cm över nivån på närmast angränsande del av gata. Detta för att inte byggnaderna ska riskera att påverkas av vatten från det högre belägna området i öster. I sektionerna framgår också placeringen av avvattningsstråken/dräneringsdikena som är planerade mellan befintlig och ny bebyggelse och längs med den nya lokalgatan.

Bebyggelsen i Kavlås har idag ett traditionellt arkitektoniskt formspråk. När nu ny bebyggelse uppförs ska det vara möjligt att avläsa områdets årsringar, därför lämnas delar av gestaltningen öppen för tolkning och anpassning efter sin tid, men ett par genomgående karaktärsdrag skapar identitet och en sammanhållen bebyggelse över tid. Utformningsbestämmelser anger att fasader ska utföras i trä, puts eller tegel och takkupor och frontespiser får utföras till högst en tredjedel av byggnadens fasad. Takvinkeln på huvudbyggnad är reglerad för att undvika alltför flacka tak, minsta tillåtna takvinkel är 23 grader. För att bebyggelsen ska ges ett "klassiskt" uttryck som efterliknar den befintliga bebyggelsen i Kavlås anger en planbestämmelse att tak ska vara sadeltak, mansardtak eller valmat tak samt ha ett minsta takutsprång på 20 cm.

Färgsättning

En planbestämmelse anger att taktäckning ska vara takpannor i tegelröd kulör, alternativt falsad plåt i röd eller grön kulör. Se exempelbilder nedan:



En planbestämmelse anger att fasader i tegel ska utföras i gul alternativt röd kulör och fasader av trä eller puts ska målas med täckfärg i ljus och mild kulör. Färgpaletten nedan förtydligar vad som avses med ljus och mild kulör:

NCS 0300-N	NCS 0502-B	NCS 0505-G10Y	NCS 0505-R	NCS 0502-Y	NCS 0502-Y50R
NCS 1500-N	NCS 1502-B	NCS 1005-G80Y	NCS 1510-R	NCS 0520-Y10R	NCS 1010-Y30R
NCS 3000-N	NCS 3010-R90B	NCS 2010-G30Y	NCS 2020-Y90R	NCS 1030-Y10R	NCS 2010-Y30R

Omfattning och placering

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

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

Terränganpassning

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

Komplementbyggnader

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

Tillgänglighet

Markplaneringen skall utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem. Föreskrifter finns i Boverkets Byggregler, BBR. Tillgänglighet till en- och tvåbostadshus kan undantas med hänsyn till besvärliga terrängförhållanden på tomten. Ramp med maximal lutning 1:12 ska dock kunna anordnas till entré. Önskvärt är att ramper har maximal lutning 1:20.

3. Gator och trafik

Befintligt gatunät

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



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



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



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



Befintlig gångväg genom skogsområdet till Stadsskogen

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

Nya gator

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

Den nya vägen kommer att ansluta till Ekhagegatan, och fortsätta över Kavläs äng där den sedan stiger upp till Kavläsvägen med en lutning om högst 8 %. På vägen beräknas ca 500 fordon passera per dygn. Den nya genomfartsgatan kommer att korsa Kavläsbäcken i samma läge som Alfhemsvägen idag korsar bäcken. Ombyggnaden kommer dock kräva vissa åtgärder i bäckfåran vilket kan innebära att tillstånd eller anmälan om vattenverksamhet krävs.

Det nya bostadskvarteret kommer att trafikförsörjas med en ny lokalgata som ansluter till den nya vägen i norr. I söder avslutas lokalgatan med en vändplats där den också ansluter till gångvägen genom naturområdet som förbinder Kavläs med Stadsskogen.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Alfhemsvägen finns ingen gång- och cykelväg. Oskyddade trafikanter får därför samsas om den körbara ytan med bilisterna vilket innebär en farlig trafiksituation. Längs med Kavläsvägen finns en gång- och cykelväg på den östra sidan. En gångväg genom naturområdet i planområdets södra del förbinder Kavläsvägen med Stadsskogens centrala delar. Den nya lokalgatan ansluter till denna gångväg och möjlighet kommer precis som idag finnas att gå från Kavläsvägen till lokalgatan och befintlig gångväg via den 6,5 meter breda remsa av



kommunal mark som finns mellan tomterna med adresserna Kavläsvägen 23 och 25. Den nya genomfartsgatan mellan Stadsskogen och Kavläs kommer att ha en separat gång- och cykelväg som ansluter till de befintliga gång- och cykelvägarna vid Ekhagegatan och Kavläsvägen.

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

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

Kollektivtrafik

Kavläsvägen trafikeras av stadsbusstrafik och där finns två busshållplatser. Föreslagna bostäder kan nå busshållplats Kavläsvägen och Valthornsvägen inom 100-250 meters gångavstånd. Busshållplatsen Kavläsvägen kommer att behöva flyttas något vid byggnation av den nya genomfartsgatan, alternativt kommer den "slås ihop" med busshållplats Valthornsvägen. Enligt översiktsplanen är målet att nya bostäder ska ligga inom 400 meters gångavstånd till en stadsbusslinje. Området har därmed god kollektivtrafikförsörjning.

Parkering för bilar

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

Parkering för bilar kommer att ske på samma sätt som idag, alltså på den egna fastigheten. Detta gäller även för de befintliga bostäderna. Gruppboenden som finns intill planområdet parkerar idag på den egna fastigheten men även på kommunens mark intill. Kommunens mark kommer att tas i anspråk för den nya genomfartsgatan och möjligheten att parkera inom denna yta försvinner därmed. En tillräcklig yta för att ordna parkering bedöms finnas på den egna fastigheten.

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

Parkering för cyklar

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

Skolvägar (årskurs 1-6)

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

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

Räddningsvägar

Särskilda räddningsvägar utifrån Boverkets byggregler 5:721 behöver inte upprättas då det allmänna gatunätet ger tillfredsställande tillgänglighet vid en räddningsinsats. Tillgängligheten via det allmänna gatunätet behöver säkerställas genom att räddningstjänstens fordon kan parkeras inom 50 meter från respektive byggnads angreppspunkt (BBR 5:721). Utrymning från respektive byggnad förväntas ske utifrån BBR 5:353, utan räddningstjänstens stegutrustning.

Riksintresse kommunikationer

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

4. Mark och vatten

Natur och vegetation

Förutsättningar

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

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

En del av södra planområdet har tidigare nyttjats som handelsträdgård.

Förändringar

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

Verksamhetsområdet norr om planområdet kan upplevas som ”stökigt” för de boende varför en förskönande plantering av träd och/eller buskar föreslås inom marken närmast den nya genomfartsgatan. Hur planteringen ska utformas kommer att studeras vid genomförandet.



Den del av Kavlös äng som kommer att bebyggas, befintlig bebyggelse längs med Kavlösvägen i bakgrunden



Kavlösbacken i höjd med Alfhemsvägen



Bilden visar stadsdelen Kavlås längst till vänster, den öppna ängen intill där ny bebyggelse planeras, skogsområdet mellan Kavlås och Stadsskogen samt Stadsskogen i bakgrunden.

Vatten

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

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

Lek och rekreation

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

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

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

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

Skyddad natur

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

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

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

Biotopskydd

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

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

Norr om planområdet, i ett vattendrag som ansluter till diket längs med södra sidan av järnvägen, har större vattensalamander observerats under 2019. Bedömningen är att salamandrarna inte kommer att påverkas av bostadsbebyggelsen och den nya genomfartsgatan. Naturområdet intill järnvägen kommer inte att beröras av detaljplanen och miljön där salamandrarna finns kommer inte att förändras. De planerade dagvattenåtgärderna kommer också säkerställa att vattenflödet i Kavlsbäcken och diken intill järnvägen inte påverkas av byggnationerna.

Fornlämningar och kulturminnen

En arkeologisk undersökning har utförts av Kulturmiljöförvaltningen för kulturutveckling 2020-07-03. Utredningen visar att det inte förekommer några tidigare okända fornlämningar inom planområdet.

I anslutning till området har påträffats historiska lämningar i form av en hålväg, L2020:5498. Hålvägen berör endast planområdet till en liten del och marken planläggs som NATUR. Resterande del av hålvägen ligger inom detaljplan DP 146 och även där är det berörda området planlagt som NATUR. Förutsättningar för ett bevarande finns därmed.

Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen (2 kap. Fornminnen).

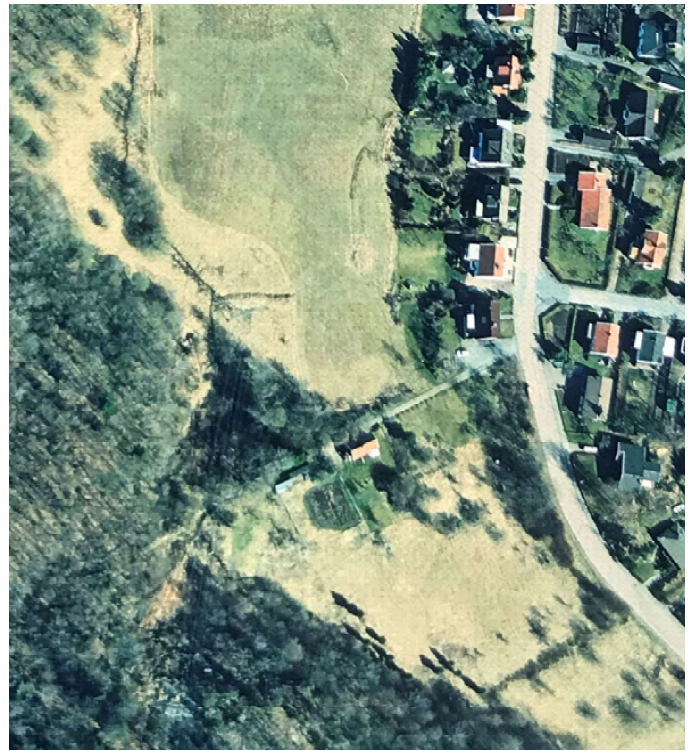
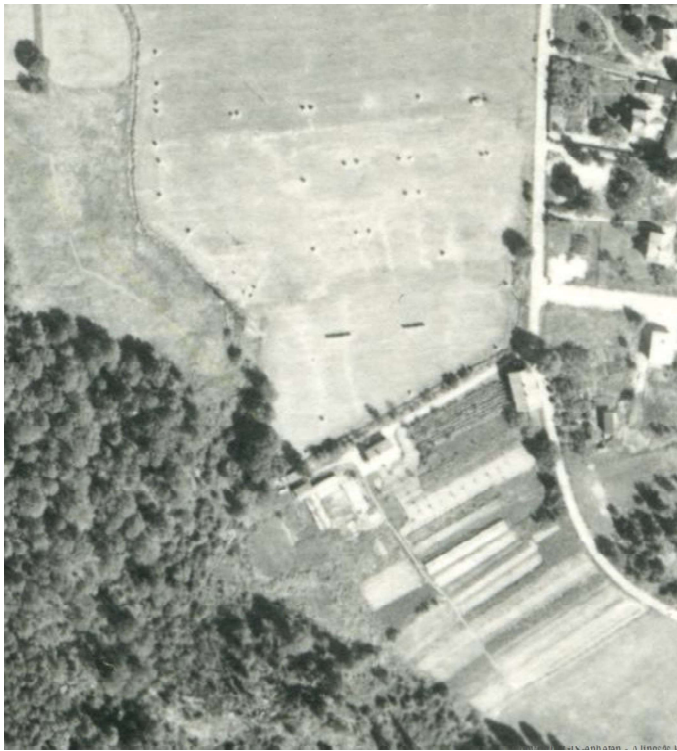
Geoteknik

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

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

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

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



Flygfoton från 1947 respektive 1997 som visar Kavlås äng och handelsträdgården, Vid den senare bilden har handelsträdgården lagt ner sin verksamhet.

WSP har även undersökt hur markens stabilitet påverkas av föreslagna fördröjningsmagasin och dammar (2015-03-12). Resultatet visar att dammar kan utföras med en bottennivå om +62,5, vilket motsvarar ca 2,5 meter under befintlig markyta med tillfredställande säkerhet mot skred. I dagvattenutredningen som tagits fram av Sweco föreslås vatten från bostadsområdet fördröjas i torra magasin med en gräsbeklädd botten som är dränerad.

PE Teknik & Arkitektur AB har utfört en kompletterande stabilitetsberäkning för de befintliga tomterna i västra delen av planområdet, Stadsskogen 2:183, 2:192 samt 2:182 (2022-05-06). Baserat på utförda undersökningar bedöms jordprofilen generellt bestå av naturligt lagrad jord till berg. Jorddjup till sonderingsstopp varierar mellan ca 0,5 m och 21 m. Jorddjupen är generellt djupare mot de västra/centrala delarna av området. Den naturligt lagrade jorden består av mulljord, med mäktighet av ca 0-0,8 m, som överlagrar lera, med mäktighet av ca 2,5-14 m, som via ett friktionsjordlager vilar på berg. Totalstabiliteten har beräknats i en sektion vid den västra delen av området. Stabiliteten bedöms för denna del av detaljplanens syfte vara tillfredsstillande. Inga förstärkningsåtgärder bedöms vara nödvändiga. Lovpliktiga markfyllnader och schakter (+/- 0,5m) med släntlutning 1:2 bedöms vara möjliga att utföra inom del av detaljplanen.

Förorenad mark

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

Inför granskningen har en historisk inventering av platsen genomförts och därefter kompletterande undersökningar och analyser (Alingsås kommun 2019-01-15).

Den historiska inventeringen indikerar att en handelsträdgård funnits från 1940-tal, eventuellt tidigare, och varit verksam till någon gång på slutet av 1960-talet. Enligt flygbilder har handelsträdgården endast berört den södra delen av aktuellt planområde.

Analyserade prover visar att vissa bekämpningsmedel förekommer i ytjorden inom det före detta handelsträdgårdsområdet, men halterna är mycket låga och inte i något prov har halter högre än riktvärdet för känslig markanvändning, KM, uppmäts. Sammanfattningsvis har det inte påträffats föreningshalter högre än riktvärdet för KM i något av de totalt 14 jordprov och två grundvattenprov som analyserats i samband med de båda undersökningarna från 2015 och 2019.

Undersökningresultaten är entydiga och bedöms ge en representativ bild av föroreningsituationen i marklagren inom aktuellt område, även om det naturligtvis inte helt kan uteslutas jordlager/massor av annan karaktär kan påträffas inom området. Sammantaget bedöms att det inte finns någon risk med avseende på markföroreningar varken vid befintlig eller planerad markanvändning. Något ytterligare utredningsbehov bedöms inte heller 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.

Marken vid Kavlás kan klassas som lågradonmark. Bostadsbyggnad kan normalt utföras utan särskilda skyddsåtgärder utan att högsta tillåtna radonhalt kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga. Inget byggnadsmaterial får användas som är radongenererande.

Riksintresse naturvård

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

Strandskydd

Vattendrag inom planområdet omfattas ej av strandskydd.

Risk för översvämning

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

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

Vid beräkningarna av dagvattenflödet från avrinningsområdet har en översiktlig dagvattenmodell utnyttjats. Anledningen till detta är att i modellen kan hänsyn tas till bl a vattnets rinntider och den för avrinningsområdet samlade maximala avrinningen. Den genomsnittliga vattenhastigheten för dagvattnet inom avrinningsområdet har antagits till ca 0,3 meter/sekund. Vid beräkningarna har ett så kallat CDS-regn med klimatfaktorn 1,25 utnyttjats. Ett CDS-regn är uppbyggt så att flera intensiteter och varaktigheter ryms i samma regn. Hänsyn tas därmed både till kortare intensiva regn och till långvariga regn med lägre intensitet. CDS-regnet som har använts i beräkningarna har en total varaktighet på 6 h med en flödestopp mitt i regnet. Avrinningskoefficienten har föreslagits till ca 0,2 eftersom stora delar av avrinningsområdet som idag är naturmark planeras att exploateras av nya bostäder i framtiden.

Med hänsyn till de beräkningsförutsättningar som angivits här ovan erhöles följande resultat: Vattennivån i bäcken mitt för den nya genomfartsgatan beräknas, vid en dikesbotten på nivån ca +63,0 möh, ligga på nivån ca +64,0 möh vid ett regn med en återkomsttid av ca 100 år och på nivån ca +64,1 möh vid ett regn med en återkomsttid av ca 200 år.

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

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

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

Dagvattenutredningen visar dock tydligt att åtgärder behövs för att förhindra översvämning vid järnvägen. I utredningen föreslås åtgärder såsom ökad dimension på trumman under järnvägen samt fördröjningsåtgärder längre uppströms i Kavläsbäcken. Kommunen har i dialog med Länsstyrelsen påbörjat planering av uppdamning av bäcken för att fördröja vattnet i bäcken för att motverka översvämning intill järnvägsbanken. Projektet genomförs oberoende av denna detaljplan.

5. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Dagvatten ska alltid tas om hand lokalt där så är möjligt och lämpligt samt om så behövs genomgå rening innan det avleds till recipient. Kommunfullmäktige har i september 2020 antagit en dagvattenstrategi. Huvudstrategin vid hantering av dagvatten är att bevara och skapa plats för vattnet, samt nyttja vattnets möjligheter för att skapa en god livsmiljö. Till dagvattenstrategin hör också riktlinjer antagna i maj 2021. De ska tillämpas vid genomförandet av detaljplanen.

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

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

avvattningsstråk. För att minska den momentana dagvattenmängden och avledandet av ett eventuellt förorenat dagvatten är principen att ta hand om dagvattnet så tidigt som möjligt i avvattningskedjan.

Avskärande diken

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

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

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

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

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

Fördröjningsmagasin

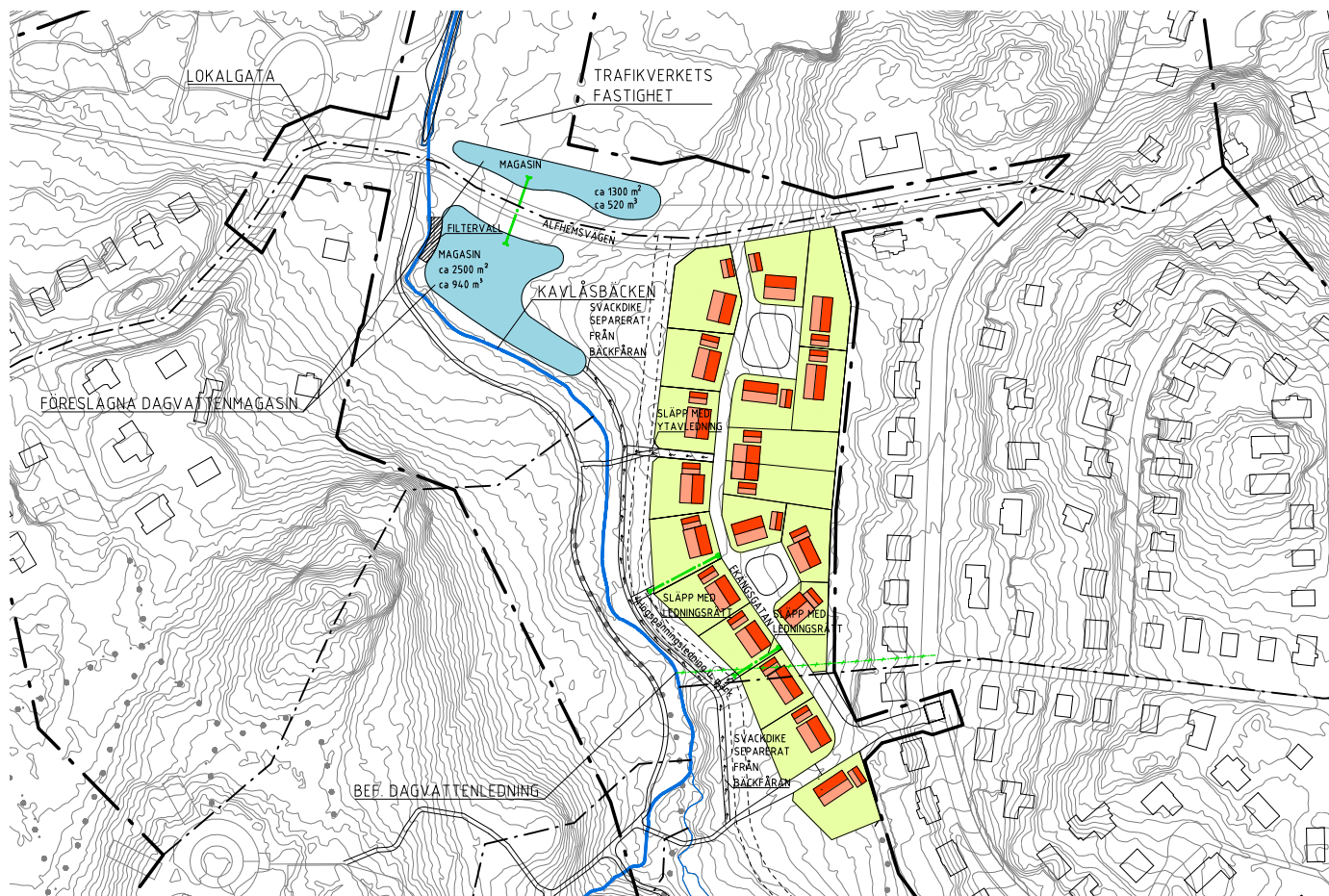
Med hänsyn till att ingen fördröjning av dagvattenflödet avses ske inom den närmsta tiden för den större delen av avrinningsområdet, med undantag av det aktuella exploateringsområdet, kommer ett stort dagvattenflöde att belasta dagvattenledningen under järnvägen. Härmed kommer vattennivån i Kavlsbäcken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

Fördröjningsmagasinet på den norra sidan om genomfartsgatan utgår.

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

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

Med ledning av illustrationskartan tillhörande detaljplanen så bedöms den totala hårdgjorda ytan för bostadsområdet uppgå till ca 0,95 ha och grönytan till ca 1,45 ha. Vid ett regn med en återkomsttid av ca 100 år och



Karta från dagvattenutredningen som visar planerad dagvattenhantering (Sweco 2019-02-19). Lokalgatan och bebyggelsens utformning har förändrats sedan denna bild togs fram. *Det norra fördröjningsmagasinet utgår.*

ett samtidigt strypt tömningsflöde av ca 12 l/s erfordras en fördröjningsvolym av ca 840 m³ för planområdets dagvatten.

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

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

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

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

Höjdsättning och ytutbredning

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

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

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

Brandvattenförsörjning och släckvatten

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

Avfall

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

För avfallsfordon krävs rundkörningsmöjlighet på 4 m bred väg eller vändplan med ett vändutrymme om 8 + 8 meter alternativt en vändradie om 9 meter. Längsta tillåten dragväg för avfallskärl är 25 meter. Den nya lokal-gatan kommer att utformas som en återvändsgata vilket innebär att avfallsfordon kommer att behöva vända. Vändplanen utformas med tillräcklig radie så att backning kan undvikas.

Elförsörjning och ledningar

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

I naturmarken väster om de planerade bostäderna har Vattenfall och Alingsås Energi flera underjordiska ledningar i ett kabelschakt som sträcker sig i nordsydlig riktning. Området är markerat på plankartan. Fastighetsägaren får inte ändra markanvändningen, spränga, schakta eller på något annat sätt ändra marknivån eller vidta annan åtgärd som kan medföra fara för befintliga anläggningar. Där kablarna korsar väg eller gc-väg ska kablarna rörförläggas, all hantering ska skötas av Vattenfall. Enligt Vattenfall och Alingsås Energis riktlinjer ska byggnader och liknande, som kräver grundläggning, placeras minst fem meter från närmaste fas. Marken inom bostadskvarteret närmast ledningsstråket, är i plankartan markerad med prickmark vilket säkerställer att inga byggnader uppförs inom 5 meter från närmaste ledning.

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

Värme

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

6. Risker och störningar på platsen

Farligt gods

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

Buller

Miljöbalken och plan- och bygglagen innehåller krav på hänsyn till allmänna intressen som hälsa och säkerhet. Buller kan få konsekvenser för människors hälsa, därför ska ljudmiljön vägas in i bedömningen.

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

En bullerutredning har gjorts av Sweco (2020-07-08) för att utreda förutsättningar för planerade och befintliga bostadsbyggnader inom- och utanför planområdet. Bullerpåverkan från väg- och spårtrafik har beräknats för tre olika situationer:

- Nuläget (dagens situation)
- Framtid (planerad utbyggnad av bostäder och gator med trafiksiffror från prognosår 2040)
- Nollalternativet (framtid med trafiksiffror från prognosår 2040 men utan planerad utbyggnad av gator och bostäder).

Bullerpåverkan från Trafikverkets omformarstation har beräknats för samtliga bostäder inom planområdet, dels för den befintliga utformningen av omformarstationen och för den planerade utbyggnaden av omformarstationen. Ett platsbesök har utförts för att samla in kompletterande underlag för att utreda omformarstationen och ställverket.

Bedömningsgrunder

För planerade bostäder har buller från respektive ljudkällor bedömts enligt de riktvärden som anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader och Boverkets allmänna råd BFS 2020:2 gällande omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär.

Befintliga bostäder inom- och utanför planområdet har bedömts enligt Naturvårdsverkets vägledning ”Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder” och utvärderingen har gjorts både enligt ”nyare befintlig miljö” och ”äldre befintlig miljö” på grund av att byggnadsår inte är känt för byggnaderna.

De befintliga bostäderna inom planområdet, samt bostäderna på fastigheterna Gitarren 12 och Banjon 10 har bedömts enligt gällande riktvärden enligt infrastrukturpropositionen 1996/97:53, för befintliga bostäder vid nybyggnad av väg- och spårtrafik i framtiden, med anledning av att det anläggs en ny genomfartsväg genom planområdet. För nuläget och nollalternativet har befintliga bostäder inom planområdet bedömts enligt riktvärden för befintliga bostäder både som ”nyare befintlig miljö” och ”äldre befintlig miljö”. Detta beror på att det inte tillkommer några nya vägar i nuläget och nollalternativet.

För utvärdering av maximala ljudnivåer inomhus under natt från spårtrafik har en fasaddämpning om 25 dB antagits då det inte finns information om byggnadernas faktiska fasaddämpning.

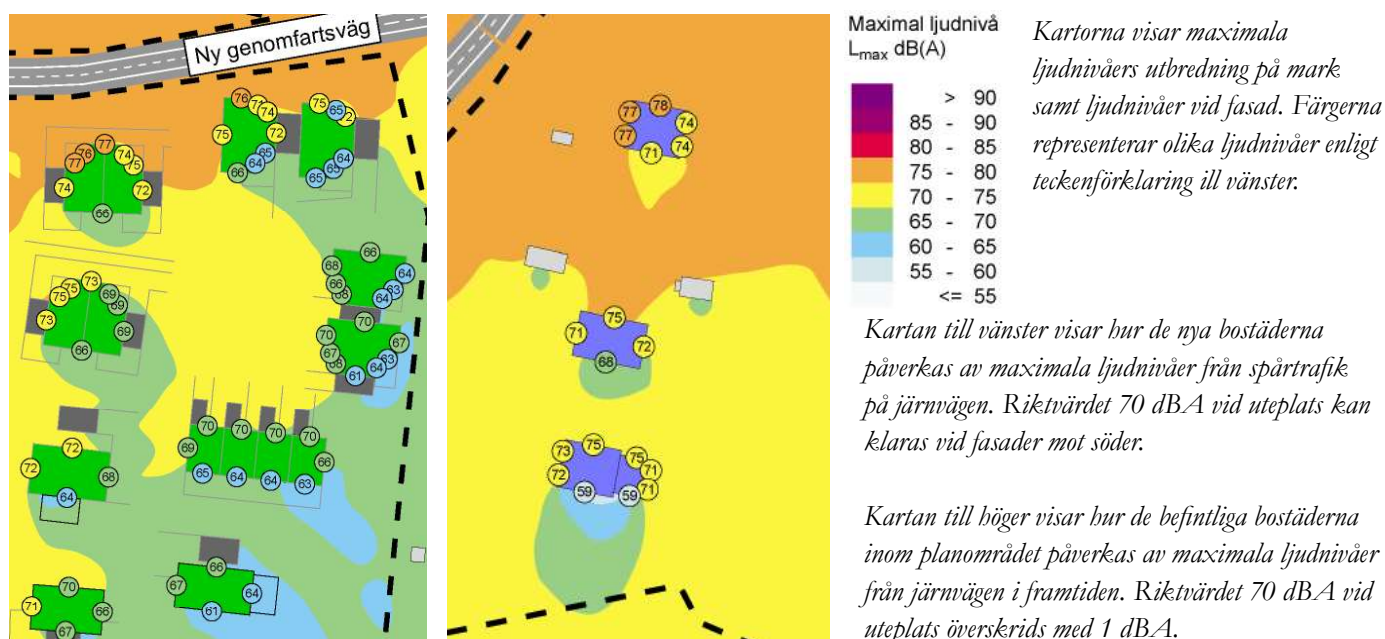
Buller från omformarstationen och ställverket har bedömts enligt Naturvårdsverkets rapport 6538, Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller.

Resultat och slutsats

Buller från vägar och spårtrafik - nya bostäder

Alla planerade bostadsbyggnader beräknas klara riktvärde 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, enligt förordning (2015:216).

Det finns möjlighet till att anlägga uteplatser som klarar riktvärdena för samtliga planerade byggnader, under förutsättning att riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå klaras vid minst en uteplats per bostad. Ljudnivåerna vid de planerade bostäderna närmast järnvägen beräknas överskrida riktvärdena som ska gälla vid uteplats och därför är det viktigt att hänsyn tas till detta vid placeringen av bostäderna så att en ljuddämpad sida erhålls. En planbestämmelse anger, inom de bullerstörda delarna av planområdet, att byggnaderna ska placeras så att ljuddämpad sida erhålls och att varje bostad ska förses med en uteplats mot ljuddämpad sida. Därmed är det säkerställt att gällande riktvärden kommer att uppfyllas och att en god boendemiljö avseende buller kan uppfyllas.



Buller från vägar och spårtrafik - befintliga bostäder inom planområdet

I nuläget klaras samtliga riktvärden enligt bedömningsgrunderna som nämnts ovan. De beräknade bullervärdena vid situation "framtid" och situation "nollalternativ" överensstämmer helt och hållet. Det innebär att genomförandet av detaljplanen inte kommer att påverka bullernivåerna. Samtliga riktvärden bedöms klaras även i framtiden bortsett från maximal ljudnivå från spårtrafik vid uteplats som uppgår till 71 dBA vid den bostad som är placerad närmast järnvägen. Genom en jämförelse mellan situation "framtid" och situation "nollalternativ" framgår att riktvärdet kommer att överskridas även om inte detaljplanen genomförs. Placering av uteplatser är inte kända men bedömningen utgår från att uteplatserna är placerade vid fasad som vetter mot syd.

Slutsats: Bostadsändamål bedöms vara lämpligt på platsen och den planerade nya genomfartsgatan bedöms inte påverka bullersituationen. Buller från spårtrafiken kommer i framtiden orsaka problem vid en allmän ökning av spårtrafiken. Att befästa de befintliga byggrätterna och ge en bättre anpassad byggrätt, genom att ersätta nuvarande bestämmelser från 1939, bedöms rimligt trots att riktvärdet för maximal ljudnivå från spårtrafik överskrids med 1 dBA.

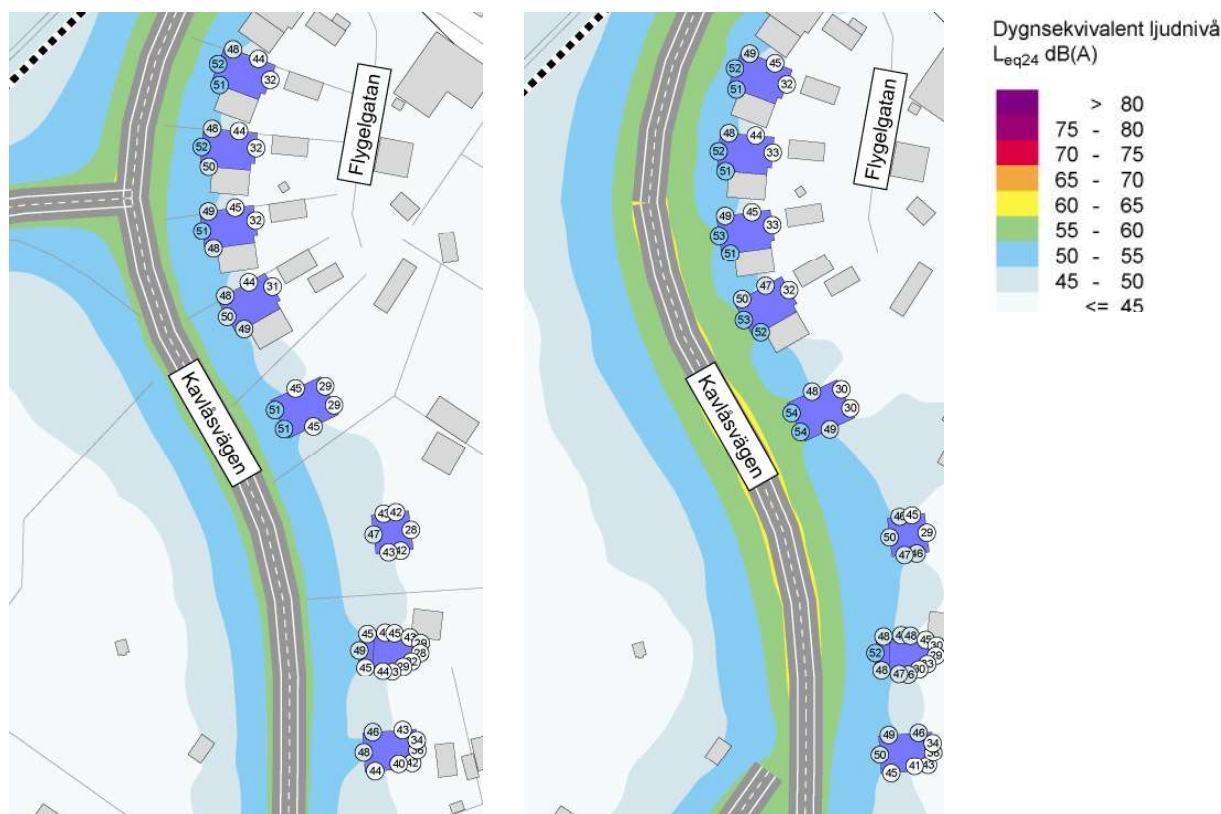
Buller från vägar och spårtrafik - befintliga bostäder utanför planområdet - Kavläsvägen

Hur befintliga bostäder längs Kavläsvägen kommer att påverkas av buller från den nya genomfartsgatan har studerats eftersom trafiken mot Stadsskogen kommer att ledas om och inte längre köra in på Alfhemsvägen. Beräkningar av nuläget visar att ljudnivåerna vid de studerade bostäderna längst i norr (närmast järnvägen) är starkt påverkade av spårtrafiken.

Redan idag uppgår de dygnsekvivalenta ljudnivåerna från spårtrafik till 65 – 68 dBA och de maximala ljudnivåerna vid den fasad som vetter från järnvägen uppgår till 76 dBA. Riktvärdet för maximal ljudnivå inomhus natt från spårtrafik bedöms överskridas för fyra bostäder vid den norra delen av Kavläsvägen i alla beräknade situationer.

Beräknade ljudnivåer från vägtrafiken klarar gällande riktvärden både i nuläget och i de två framtidssituationerna. Den nya genomfartsgatan innebär en ökning av de dygnsekvivalenta och maximala ljudnivåerna från vägtrafik med 1 dBA vid bostäderna närmast järnvägen och 1-3 dBA vid bostäderna närmare genomfartsgatans planerade korsning med Kavläsvägen.

Slutsats: Beräkningarna visar att den nya genomfartsgatan har mycket liten påverkan på de befintliga bostäderna längs Kavläsvägen och att riktvärdena för vägtrafiken klaras. Det är dock tydligt att buller från spårtrafiken är ett problem redan idag och eftersom flertalet befintliga bostäder påverkas bör bullerdämpning nära källan åtgärda problemet.



Kartan till vänster visar hur de befintliga bostäderna längs Kavläsvägen kommer att påverkas av ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafiken vid situation "nollalternativ" dvs. en situation där Alfhemsvägen trafikeras som idag men med trafikmängd enligt prognosår 2040.

Kartan till höger visar situation "framtid" dvs. en situation med den nya genomfartsgatan och med trafikmängd enligt prognosår 2040. Riktvärdena kommer inte att överskridas. Dygnsekvivalenta ljudnivåers utbredning på mark samt ljudnivåer vid fasad visas. Färgerna representerar olika ljudnivåer enligt teckenförklaring ovan.

Buller från vägar och spårtrafik - befintliga bostäder utanför planområdet - Banjon 10 och Gitarren 12
 I nuläget klarar beräknade ljudnivåer från vägtrafiken samtliga riktvärden enligt bedömningsgrunderna. Maximala ljudnivåer från spårtrafiken uppgår redan idag till 72 -74 dBA vid uteplats och överskrider därmed riktvärdet med 2 - 4 dBA. I situation "framtid" framgår att den nya genomfartsgatan innebär en ökning av de dygnsekvivalenta ljudnivåerna från vägtrafik vid fasad med 14 dBA samt en ökning av de maximala ljudnivåerna från vägtrafik vid uteplats med 19 - 22 dBA. Samtliga riktvärden för vägtrafiken klaras trots ökningen. Även sammanvägt underskrider de ekvivalenta ljudnivåerna från väg- och spårtrafiken 60 dBA både i situation "framtid" och situation "nollalternativ". Ljudnivåerna från spårtrafik beräknas öka lika mycket i situation "framtid" och situation "nollalternativ" och den maximala ljudnivån från spårtrafik beräknas överskrida riktvärdet med 5 -6 dBA vid uteplats. Vid Banjon 10 finns möjlighet att ordna en uteplats mot söder som klarar gällande riktvärden. Vid Gitarren 10 finns dock inte denna möjlighet eftersom järnvägen och genomfartsgatan är placerade på olika sidor om byggnaden.



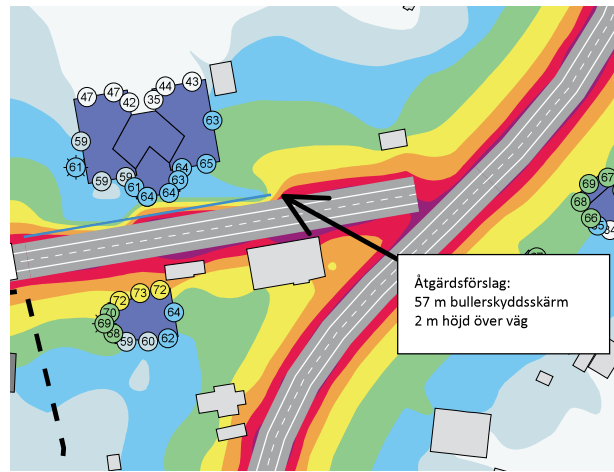
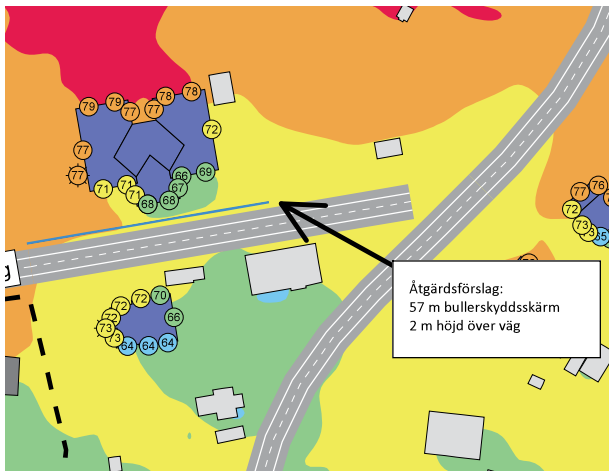
Kartan till vänster visar hur de befintliga bostäderna påverkas av ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafiken vid situation "nollalternativ" och kartan till höger visar situation "framtid". Riktvärdena kommer inte att överskridas. Dygnsekvivalenta ljudnivåers utbredning på mark samt ljudnivåer vid fasad visas. Färgerna representerar olika ljudnivåer enligt teckenförklaring ovan.



Kartan till vänster visar hur de befintliga bostäderna påverkas av maximala ljudnivåer från spårtrafiken på järnvägen vid situation "nollalternativ". Kartan till höger visar hur de befintliga bostäderna påverkas av maximala ljudnivåer från vägtrafiken på den nya genomfartsgatan vid situation "framtid". De maximala ljudnivåerna från spårtrafiken överskrider riktvärdena i framtiden även utan detaljplanens genomförande och de maximala ljudnivåerna från vägtrafiken klaras.

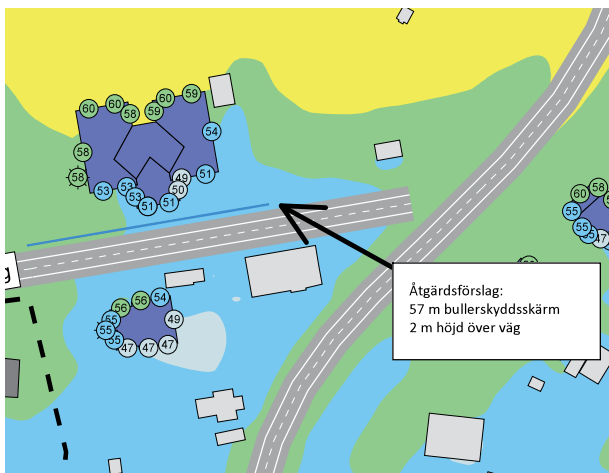
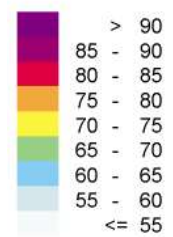
Slutsats: Framtida ljudnivåer från vägtrafiken klarar gällande riktvärden och det bedöms rimligt att genomföra den planerade genomfartsgatan. Även om en sammanvägning av ljudnivåer från väg- och spårtrafik inte kan bedömas utifrån ett riktvärde kan det vara intressant att notera att det sammanvägda värdet underskrider riktvärdet 60 dBA ekvivalent nivå som gäller vid nybyggnation.

Den nya genomfartsgatan kommer dock påverka bullersituationen för Banjon 10 och Gitarren 12 negativt då ljudnivåerna från vägtrafik kommer att öka samtidigt som en allmän trafikökning på järnvägen också innebär en försämrad situation. Eftersom bostaden på Gitarren 12 redan är bullerstörd på nordvästra sidan (spårtrafik) och genomförandet av detaljplanen innebär att bostaden kommer att påverkas av buller även på sydöstra sidan



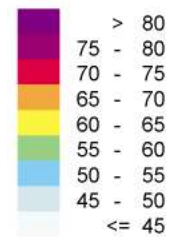
Kartorna ovan visar hur bostäderna på Gitarren 12 och Banjon 10 påverkas av maximala ljudnivåer vid situation "framtid" och med ett bullerplank mellan gatan och Gitarren 12. Kartan till vänster visar buller från spårtrafiken och kartan till höger visar buller från vägtrafiken. Färgerna representerar olika ljudnivåer enligt teckenförklaringen.

Maximal ljudnivå
 L_{max} dB(A)



Kartan till vänster visar hur Gitarren 12 och Banjon 10 påverkas av ekvivalenta ljudnivåer från väg- och spårtrafik sammanvägt vid situation "framtid" med bullerplank.

Dygnsekvivalent ljudnivå
 L_{eq24} dB(A)



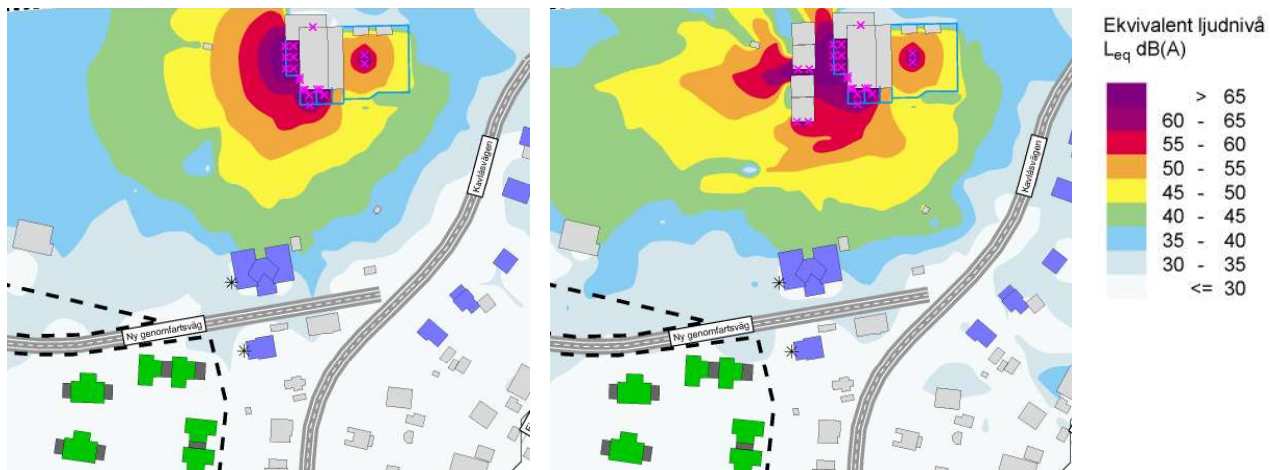
av byggnaden (vägtrafik), kan det bli problematiskt att ordna en uteplats som klarar riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå. För att minska detaljplanens negativa påverkan planeras ett bullerplank mellan genomfartsgatan och tomtmarken tillhörande Gitarren 12. Med ett bullerplank kan bullersituationen förbättras på den sida av byggnaden som vetter mot den nya genomfartsgatan. Buller från spårtrafiken innebär att riktvärdet för maximala ljudnivåer (70 dBA) vid uteplats överskrids vid det befintliga läget för uteplatsen men bullerplanket innebär att möjlighet finns att ordna uteplats på en mindre bullerutsatt sida.

Buller från verksamheter

Samtliga planerade bostäder beräknas klara riktvärden för Zon A enligt Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär under samtliga tidsperioder utan anpassning. Då de beräknade ljudnivåerna bedöms vara något högre än de faktiska ljudnivåerna innebär det att buller från omformarstationen med befintlig- och framtida utformning (med åtgärder) inte bör vara något problem ur bullersynpunkt. Ljud från ställverket bedöms utifrån platsbesöket som utförts inte ge bullerbidrag av betydelse då ljudet från ställverket inte kunde särskiljas från bakgrundsljudet i området.

För befintliga bostäder inom planområdet klaras samtliga riktvärden med befintlig och framtida utformning enligt Naturvårdsverkets vägledning för industri- och annat verksamhetsbuller.

Även om ljudkällor skulle visa sig vara tonala klaras riktvärden för både planerade och befintliga bostäder inom planområdet.



Kartorna ovan visar hur området påverkas av ekvivalenta ljudnivåer i befintlig situation till vänster och vid situation "framtid" till höger. Färgerna representerar olika ljudnivåer enligt teckenförklaringen.

För befintliga bostäder utanför planområdet klaras samtliga riktvärden med befintlig och framtida utformning enligt Naturvårdsverkets vägledning för industri- och annat verksamhetsbuller förutom vid Gitarren 12. Där beräknas riktvärdet 45 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid (22–06) att överskridas. Maximala ljudnivåer från omformarstationen bedöms inte överskrida riktvärde 55 dBA maximal ljudnivå nattetid då ljudkällorna bedöms vara konstanta över tid. Om ljudkällor skulle visa sig vara tonala finns det risk för ytterligare överskridande av riktvärden vid bostaden på Gitarren 12.

Samlad bedömning

Bullerutredningen för detaljplanen visar en bullersituation som är komplex med hänsyn till att det förekommer ljudkällor som gör att både befintliga och planerade bostäder påverkas av buller från både vägtrafik, spårtrafik och omformarstationen. Området domineras av buller från spårtrafiken i alla beräknade situationer (nuläge, framtid med utbyggnad och framtid nollalternativ).

För planerade bostäder klaras riktvärden enligt Förordningen om trafikbuller (SFS 2015:216) vilket innebär att nya bostäder kan uppföras utan begränsningar. Uteplats där riktvärden klaras bör enligt utredningen kunna anordnas och det säkerställs genom en planbestämmelse som anger att byggnaderna ska placeras så att ljuddämpad sida erhålls och att varje bostad ska förses med en uteplats mot luddämpad sida.

Samtliga planerade bostäder beräknas klara riktvärden för Zon A enligt Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär under samtliga tidsperioder utan anpassning.

Uppförande av nya bostäder i detaljplanen tillsammans med trafikökningen i närområdet innebär en förändring av ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik vid befintliga bostäder. Även om det sker förändringar av ljudnivåerna beräknas riktvärdena för buller från vägtrafiken att klaras för samtliga utredda bostäder vid en utbyggnad av genomfartsvägen och de nya bostäderna. Den planerade åtgärden med bullerplank vid Gitarren 12 bedöms minska detaljplanens negativa påverkan på bostaden till en acceptabel nivå. Planens genomförande påverkar inte bullertillskottet från spårtrafiken och verksamheterna (omformarstation och ställverk) då trafikeringen av spår och drift av verksamheterna sker oberoende av planens genomförande.

Bullerutredningen innehåller beräkningar för de befintliga bostäderna utanför planområdet eftersom detaljplanens konsekvenser för omkringliggande bebyggelse behöver redovisas och bedömas. Däremot behöver inte befintliga bostäders lämplighet prövas inom detaljplanen. Genom en jämförelse av de maximala ljudnivåerna från spårtrafiken i nuläget och i de båda framtidssituationerna är det tydligt att buller från spårtrafiken är ett problem redan idag. Flertalet befintliga bostäder påverkas och ljudnivåerna uppfyller inte Naturvårdsverkets riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder. Bullerdämpning nära källan bör åtgärda problemet men eftersom bullertillskottet från spårtrafiken sker oberoende av planens genomförande kommer det inte att åtgärdas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Vibrationer

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

Störande verksamheter

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

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

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

7. Konsekvenser

Miljöbedömning

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

Konsekvenser riksintressen

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

Hållbar utveckling

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

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

Naturmiljö

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

Kulturmiljö

Planen innebär inte någon förändring av någon kulturhistoriskt värdefull miljö.

Trafikmiljö

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

Miljö kvalitetsnormer för luft

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

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

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

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

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

Ytvatten är sjöar och vattendrag. De klassificeras i ekologisk status och kemisk status. Den ekologiska statusen utgår från förutsättningarna för växt- och djurliv. Sådant som kan påverka vattendraget och växt- och



Släppet mellan busen på Kavlåsvägen 23 och 25 som kommer att nyttjas som gångväg till det nya bostadsområdet och Stadsskogen.



Befintliga bostadsbus intill Kavlås äng som kommer att påverkas av förändrad utsikt.

djurliv negativt är förändring av vattenflödet, förändring av botten eller mark och strandzon, försurning och övergödning. Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottensedimentet. De ämnen som ses som föroreningar är ämnen som normalt sett inte hör hemma i våra ytvatten till exempel tungmetaller, bekämpningsmedel och kemiska föreningar som används i bland annat tillverkningsindustrin.

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

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

Konsekvenser för närboende

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

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

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

Solstudie

Syfte och metod

En solstudie har tagits fram inför granskningen för att undersöka och redovisa detaljplanens konsekvenser för befintlig bebyggelse längs Kavläsvägen. Den nya bebyggelsen planeras väster om befintliga hus som därmed kan påverkas av skuggbildning främst under eftermiddag och kväll.

Solstudien har tagits fram med hjälp av programvaran SketchUp där en markmodell byggts upp och där volymer skapats för både befintliga och planerade hus. Befintliga hus höjddata har erhållits från flygscanning i 3D och den nya bebyggelsen har modellerats i de höjder som tillåts i detaljplanen. Plankartan reglerar den nya bebyggelsens höjd genom bestämmelser om högsta angiven nockhöjd i meter över nollplanet. Volymernas höjd motsvarar de angivna höjderna i plankartan.

På nästa uppslag redovisas skuggförhållanden vid fyra olika tidpunkter under året. Vid vårdagjämningen i mars, sommarsolståndet i juni, höstdagjämningen i september samt vid vintersolståndet i december. Förhållandena vid vår- och höstdagjämning skiljer sig inte mycket åt men de redovisas ändå var för sig.

Klockslagen som redovisas vid de olika årstiderna har anpassats utifrån vad som är relevant att visa. Exempelvis redovisas inte solförhållanden under morgon och förmiddag eftersom befintlig bebyggelse inte påverkas av skuggning från de nya bostäderna under dessa timmar. Eftersom solen går ner redan omkring kl 15:20 vid vintersolståndet redovisas inga klockslag efter kl 15:00. Vid vår- och höstdagjämning går solen ner mellan 18-19 och därför redovisas inga klockslag efter kl 18:00. Solens placering beräknas utifrån den tidszon som Sverige ligger inom (UTC +01,00).

Vårdagjämning, mars



Kl 15:00



Kl 16:00



Kl 17:00

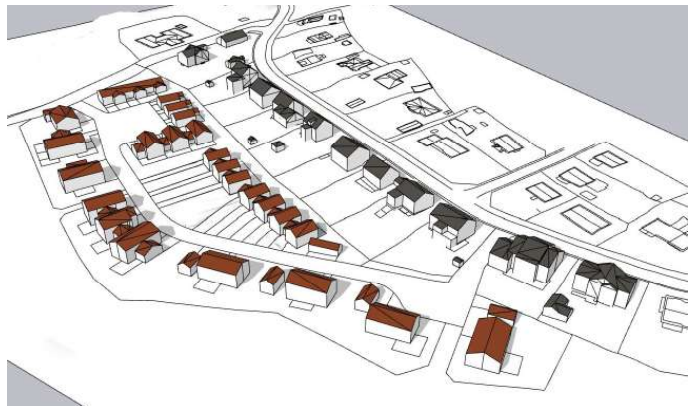


Kl 18:00

Sommarsolstånd, juni



Kl 15:00



Kl 16:00



Kl 18:00



Kl 20:00

Höstdagjämning, september



Kl 15:00



Kl 16:00



Kl 17:00



Kl 18:00

Vintersolstånd, december



Kl 12:00



Kl 13:00



Kl 14:00



Kl 15:00

Riktvärden och praxis

I Plan- och bygglagens 8 kap 9 § anges att tomter för bostäder ska ha tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Vad som är ”tillräckligt stor” och ”lämplig” preciseras dock inte. Någon precisering av sol- och övriga klimatförhållanden görs inte heller. Boverkets Byggregler anger endast att bostäder skall ha tillgång till direkt solljus. Några normerande riktvärden eller fastställda krav på hur väl en tomt eller bostad ska vara solbelyst finns inte.

Boverket hänvisar på sin hemsida till skriften ”Solklart, att lämna företräde för sol” från 1991. Där anges att för att bedöma om en bostad samt närmiljöns lekytor och sittplatser är väl solbelyst kan riktvärdet om minst 5 timmars sol vid vår- och höstdagjämning mellan kl 9 och 17 tillämpas. Detta har under många år varit praxis vid denna typ av bedömningar. Eftermiddagssol värderas i allmänhet högre än sol på förmiddagen, vilket främst får betydelse vid bedömning av solförhållanden vid uteplatser och balkonger.

Analys och slutsats

Vid vårdagjämning når skuggorna befintliga tomter först efter klockan 16. Vid klockan 18, strax före solens nedgång, når skuggorna i vissa fall fram till bostädernas uteplatser och fasad. Vid höstdagjämning är förhållandena mycket lika de vid vårdagjämning. Eventuellt når skuggorna bostädernas fasader något tidigare än vid vårdagjämning.

Vid sommarsolståndet når skuggorna befintliga tomter först efter klockan 18 och vid klockan 20 syns ingen påverkan på bostädernas fasader.

Vid vintersolståndet når skuggorna befintliga tomter vid klockan 14, dock i mycket liten utsträckning. Vid klockan 15, strax före solens nedgång, når skuggorna det nedre planet på vissa av de befintliga bostäderna.

Eftersom den framtagna markmodellen endast omfattar det närliggande området är beräkningarna gjorda utifrån en låg horisont i nollplanet. Väster om området finns en höjd som är bevuxen med skog, vilken förmodligen påverkar solens nedgång i området. Det kan antas att solen går ner bakom träden något tidigare än vad som redovisas i solstudien och därmed måste beräkningarna ses som ungefärliga. Den vegetation i form av buskar och höga träd som finns på ängen och på de befintliga bostädernas tomter har inte heller tagits med i beräkningarna. Utifrån detta kan det konstateras att dagens solförhållanden är något sämre än vad som redovisas i modellen.

Sammanfattningsvis påverkas de befintliga tomterna av skuggning främst under vinterhalvåret och då främst under den sista timmen innan solens nedgång. Strax före solens nedgång skuggas vissa av de befintliga bostädernas fasader. Det är dock troligt att vegetation och höjden i väster redan idag har viss påverkan på solförhållandena vid denna tidpunkt. Det enligt praxis angivna riktvärdet att en bostad och dess lekytor samt sittplatser ska vara väl solbelysta under minst 5 timmar vid vår- och höstdagjämning mellan kl 9 och 17 bedöms uppfyllas.

Slutsatsen är att solstudien visar att tiden då de befintliga bostäderna påverkas av skuggning är mycket begränsad och skuggningen bedöms därför vara acceptabel.

Konsekvenser för barn och ungdomar

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

Hälsa och säkerhet

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

Trygghet och jämställdhet

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

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster (EST) beskriver och synliggör vilka nyttor människor får av ekosystem och den biologiska mångfalden. Det är produkter och tjänster som naturens ekosystem ger oss människor helt gratis och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Biologisk mångfald är en grundförutsättning för ekosystemens långsiktiga kapacitet att leverera ekosystemtjänster. Ekosystemtjänsterna brukar delas in i fyra följande typer: försörjande, reglerande, kulturella och stödjade tjänster.

Planområdet som består av ängsmark levererar ett stort antal EST. Dessa kan vara försörjande (ex. biomasproduktion), reglerande (ex. klimat- och vattenreglering), stödjande (ex. biologisk mångfald) samt kulturella (ex. friluftsliv). EST inom planområdet kommer påverkas av genomförandet av planen. Att så stora delar av naturområdet mellan Kavläs och Stadsskogen bevaras innebär att ianspråktagandet av planområdet dock spelar mindre roll för både försörjande och kulturella EST. Värden såsom närnatur, lek och upplevelsemångfald kan kvarstå då så stora gröna ytor bevaras. Genom anpassningar och skyddsåtgärder kan en del av ekosystemtjänsterna inom planområdet säkerställas. Stödjande tjänster som dagvattenvattenhantering med rening och bevarande av biologisk mångfald hanteras genom medveten planering och anpassningar.

8. Planbestämmelser

Förklaring av planbestämmelser

Allmänna platser

Bestämmelsen GATA₁ anger att gatan ska användas som genomfartsgata som förbinder Kavläsvägen med Ekhagegatan. Bestämmelsen gcväg anger att en gång- och cykelväg ska anläggas inom ytan. GATA₂ anger att gatan ska användas som lokalgata för boende längs med gatan.

De gröna ytorna som har beteckningen NATUR eller PARK och ska bevaras som friväxande grön- och skogsområde. Kommunen säkerställer därmed att de befintliga grönytorna bevaras. Inom de gröna ytorna finns bestämmelser betecknade med ”dagvatten” och ”dike”. De reglerar de åtgärder som ska ordnas för att ta hand om dagvattnet i området.

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

Inom ytan för lokalgatan finns i den norra delen en yta betecknad med ”natur”. I plankartan anges att där ska anläggas ett sammanhållet grönområde. Ytan ska vara minst 340 kvm och max 400 kvm för att säkerställa framkomlighet med bil.

Kvartersmark

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

Både befintlig och ny bebyggelses höjd regleras med bestämmelser om högsta tillåtna nockhöjd. En bestämmelse om nockhöjd reglerar höjd upp till takkonstruktionens högsta del på en byggnad. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden, eller i planbestämmelsen angivet plan, till yttertaketets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Höjden anges som plushöjd vilket betyder höjden över grundkartans nollplan.

Bestämmelserna betecknade med f är utformningsbestämmelser som reglerar hur den nya bebyggelsen ska utformas och se ut. Bestämmelsen f_1 är till för att säkerställa att uteplatser placeras på ett sådant sätt att de inte blir bullerstörda. Endast den del av området som berörs av buller har denna bestämmelse. Övriga f-bestämmelser anger att fasader ska utföras i trä, puts eller tegel och att tak ska vara sadeltak, mansardtak eller valmat tak samt ha ett minsta takutsprång på 20 cm. Minsta tillåtna takvinkel är 23 grader. Dessa bestämmelser innebär att det inte är tillåtet med t.ex. pulpettak eller platta tak.

Två av f-bestämmelserna (f_4 och f_5) anger att taktäckning ska vara takpannor i tegelröd kulör, alternativt falsad plåt i röd eller grön kulör, samt att fasader i tegel ska utföras i gul alternativt röd kulör och fasader av trä eller puts ska målas med täckfärg i ljus och mild kulör. Dessa bestämmelser innebär bl.a. att svarta eller mörkt grå tak och fasader inte tillåts.

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

Mark där byggnader inte får uppföras är markerat med prickar.

Administrativa bestämmelser

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

~~Ytan vid de befintliga bostädernas infart, som är betecknad med bokstaven g, ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Det innebär att det inte är tillåtet att bygga något eller genomföra åtgärder på marken så att det inte är möjligt att bilda en gemensamhetsanläggning. Syftet är att de tre fastigheter som gemensamt nyttjar ytan för infart ska kunna bilda en gemensamhetsanläggning för att gemensamt kunna sköta drift och underhåll.~~

Viktiga frågor i efterkommande skeden

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

9. Tidigare ställningstaganden

Vision 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 och
- Tillsammans

Budget för Alingsås kommun 2022-2024

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

Dagvattenstrategi

Alingsås kommun har en antagen dagvattenstrategi, antagen av Kommunfullmäktige i september 2020. I denna finns 6 övergripande mål avseende dagvatten:

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

Till dagvattenstrategin hör riktlinjer antagna i maj 2021. Syftet med riktlinjerna är att utgöra en vägledning för att kunna arbeta mot dagvattenstrategins mål och vision. De ska ge vägledning och stöd för hur uppgifter ska utföras. Riktlinjerna innehåller krav avseende bl a dimensionering och rening av dagvatten etc. i enlighet med gängse branschstandard. Även dessa uppgifter syftar till att ge vägledning och stöd för de medarbetare som handlägger ärenden avseende just dimensionering och rening av dagvatten.

Naturvårdsprogram

Kommunfullmäktige har antagit Naturvårdsprogrammet den 26 februari 2020. Syftet med naturvårdsprogrammet är att ange mål och strategier för det kommunala naturvårdsarbetet. Naturvårdsprogrammet kopplar till kommunens översiktsplan genom att fördjupa viljeriktningen gällande natur och till kommunens naturvårdspolicy genom att konkretisera den angivna ambitionen. Naturvårdsprogrammet anger tre hänsynsnivåer utifrån områdets naturvärden. Dessa innebär att olika grad av hänsyn ska tas i samband med exploatering. Ju högre naturvärde ett område har desto större grad av hänsyn behöver tas. När det gäller bostadsnära grönområden med stora värden för vardagsrekreationen, anger Naturvårdsprogrammet det är viktigt att dessa värden bibehålls trots exploatering.

Planområdet pekas inte ut i Naturvårdsprogrammet som ett område där någon hänsynsnivå behöver beaktas. Området är dock ett grönområde vilket innebär att planområdet kan klassas som ett område som omfattas av begreppet "vardagslandskap" och som ändå kan ha betydelse för den gröna infrastrukturen och landskapsbildningen.

Trafikplan

Kommunfullmäktige har antagit en Trafikplan för Alingsås Stad (antagen 2012-06-20). Bl.a. innehåller planen mål för olika trafikslag, beskrivning av olika gators funktioner samt ett antal förslag till åtgärder. Ändrad utformning av gator, nya gång- och cykelvägar m.m. föreslås. Den nya genomfartsgatan som möjliggörs i denna detaljplan finns med i trafikplanen som förslag till nytt huvudnät.

Policy för funktionshinderfrågor

Alingsås har 2011 antagit en "Policy för funktionshinderfrågor i Alingsås kommun". Västra Götalandsregionen har tagit fram detaljerade riktlinjer för tillgänglighet: "Tillgängliga och användbara miljöer" (se www.vgregion.se/riktlinjer-tillganglighet). Riktlinjerna har antagits av Alingsås kommunfullmäktige 2012 och gäller vid kommunalt byggande. De anger krav på tillgänglighet vid bl.a. tomter som tas i anspråk för bebyggelse.

Alingsås ljusguide

Riktlinjer för ljussättning finns i Alingsås ljusguide (antagen av kommunstyrelsen 2004) samt i rapporten Tryggt och jämställt ljus (Alingsås kommun 2010). Ljussättningen bör gestalta rummet, framhäva karakteristiska detaljer/miljöer och underlätta orientering. Gång- och cykelstråk mellan olika målpunkter som entréer, busshållplatser etc. ska vara väl ljussatta. För belysning på kvartersmark och längs gång- och cykelstråk används stolpar med ca 4 m höjd till armaturen, alternativt låga pollare eller vägghängning på byggnader. Samtliga armaturer inom kvarteret bör ha en enhetlig karaktär för att upplevelsemässigt hålla samman området. Ljuskällor ska ha god färgåtergivning och neutral färgtemperatur.

10. Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandebeskrivningens rättsverkan

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

Huvudmannaskap

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

Ansvarsfördelning

Allmänna anläggningar och iordningsställande av allmän plats

Kommunen bygger ut eller iordningsställer följande:

- Genomfarts- samt lokalgata.
- Park- och naturområden.
- Lekplats på naturmark.
- Gångväg/gångstig i naturmarken utmed Kavläsbäcken.
- Öppna fördröjningsmagasin för dagvatten.
- Öppna diken och slutna ledningar för avledning av dagvatten till fördröjningsmagasin.
- Allmänna vatten- och avloppsledningar med anslutningar vid tomtgränser för blivande bostadsbebyggelse.
- Bullerskydd utmed genomfartsgatan

Befintliga elkablar som är förlagda utmed kvartersmarken i nord-sydlig riktning ska utmärkas med permanent markering för att undvika skador på kabeln i samband med arbeten i området.

Kommunen kommer att upprätta en skötselplan för naturmarken inom planområdet.

Åtgärder på 40kv-elkabel inom kvartersmark

Alingsås Energi Nät AB ansvarar för borttagande av befintliga 40kv-elkablar (Ledningsrätt 1582-1126.1), samt att ansöka om omprövning alt. upphävande av ledningsrätt. Den befintliga elkabeln ligger i dag inom den blivande tomtmarken för bostadsbebyggelsen i detaljplanen.

Åtgärder för exploatering av kvartersmark

Kommunen har för avsikt att iordningställa delar av kvartersmarken innan försäljning sker för att skapa tomter som är anpassade till genomfartsgatan och lokalgatan.

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

Utfartsväg på kvartersmark

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

Stadsskogen 2:182 har idag en utfart direkt mot Alfhemsvägen. Vid byggnation av genomfartsgatan kommer dess läge att justeras och utfart från fastigheten måste istället ordnas mot befintlig grusväg (planlagd med beteckning g i plankartan).

Vattenverksamhet

Åtgärder i detaljplanen medför eventuellt vattenverksamhet, i samband med ombyggnaden av Alfhemsvägen som korsar Kavläsbäcken, vilket kräver anmälan enligt miljöbalken. Kommunen är fastighetsägare och är ansvarig för anmälan som görs till Länsstyrelsen, det är en process som kommer att hanteras parallellt med detaljplaneprocessen.

Tekniska frågor

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

Utredningar

Följande utredningar är underlag för detaljplanen:

- Geoteknisk undersökning (WSP 2010-05-04)
- PM Stabilitet (WSP 2015-03-12)
- Vibrationsutredning (Abesiktning Väst 2010-12-01)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Sweco 2015-06-30)
- Historisk inventering och kompl. miljöteknisk markundersökning (Alingsås kommun 2020-01-15)
- Dagvattenutredning (Sweco 2019-02-19)
- Bullerutredning (Sweco 2020-07-08)
- Arkeologisk undersökning (Kulturmiljöförvaltningen för kulturutveckling 2021-06)
- Geotekniskt utlåtande (PE Teknik & Arkitektur AB 2022-05-06)

Avtal

- Följande avtal avses undertecknas av berörda parter innan detaljplan antas av kommunen:
- Kommunen och Vattenfall Elddistribution AB undertecknar en överenskommelse om fastighetsreglering genom vilken de markområden av Vattenfall E. ABs fastighet Gitarren 13 som utläggs som allmän plats i detaljplanen kan föras över till kommunens fastighet Stadsskogen 1:1.
- Kommunen och Alingsås Energi Nät AB undertecknar en överenskommelse som reglerar tidsplan och ansvar för åtgärder avseende avveckling av befintlig 40 kV-kabel inom planområdet.
- Kommunen och ägarna till Banjon 6 undertecknar en överenskommelse om fastighetsreglering genom vilken del av den kommunala fastigheten Stadsskogen 1:1 regleras till fastigheten Banjon 6.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriförrättningar

- Kommunen ansöker om fastighetsreglering för inlösen av allmänplatsmark i detaljplanen som i dag ägs av Vattenfall, samt omprövning av befintlig ledningsrätt 1489-487.2.
- Kommunen ansöker om avstyckning av kvartersmark för bostadsbebyggelse.
- Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsreglering av blivande kvartersmark till fastigheten Banjon 6. Gällande tomtindelingsbestämmelser (B 456, laga kraft 1962-09-19) upphävs för fastigheten Banjon 6 i och med tillkomsten av denna detaljplan.
- Alingsås Energi Nät AB har möjlighet att ansöka om ledningsrätt för 40 kV-markkabel i ett nytt läge utanför tomtmarken för det fall ledningen behöver finnas kvar inom planområdet. Alternativt kan ledningens läge säkerställas i kommunens mark utan förrättningen genom ett skriftligt avtal med kommunen.
- Kommunen ansöker om ledningsrätt på tomtmark för VA-ledningar som läggs inom tomtmark med beteckningen (u) på plankartan.
- Kommunen träffar avtal med övriga ledningsägare som har behov av att anlägga ledningar i allmän plats.
- ~~Utfartsväg betecknad med g på plankartan vid Stadsskogen 2:192 m.fl. kan efter lantmäteriansökan och omprövning av lantmäteriet inrättas som gemensamhetsanläggning. Berörda fastighetsägare ansöker om förrättningen.~~

Ekonomi

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen bekostar planläggningen utifrån gällande planavtal. Planavgift kommer inte att tas ut i samband med beslut om bygglov.

Kommunen kommer att få intäkter i samband med försäljning av kvartersmarken inom planområdet.

Kommunen bekostar projektering och utbyggnad av anläggningar som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap inom planområdet, d.v.s. genomfartsgatan mellan Kavläsvägen och Ekhagegatan, bullerplank, lokalgata, gångstig utmed Kavläsbäcken, lekplats, samt iordningställande av park/naturmark. Kostnaderna för anläggningarna täcks av intäkterna från markförsäljningen inom planområdet.

Kommunen bekostar även projektering och utbyggnad av allmänna VA-anläggningar inom planområdet, d.v.s. dagvattendammar, svackdike för uppsamling av dagvatten samt VA-ledningar. Kostnaderna för detta finansieras av intäkter från VA-taxan.

Ekonomiska konsekvenser för privata fastighetsägare

~~Ägarna till fastigheterna Stadsskogen 2:182, 2:183 och 2:192 bekostar lantmäteriförrättning för inrättandet av en gemensamhetsanläggning på fastigheten Stadsskogen 1:1 för utfartsväg.~~

Ägarna till fastigheten Banjon 6 bekostar lantmäteriförrättning avseende fastighetsreglering från Stadsskogen 1:1 till Banjon 6, samt tillhörande ersättningslikvid.

Ekonomiska konsekvenser för Alingsås Energi

Alingsås Energi bekostar flytt av befintlig 40kV-kabel som genomkorsar området. Alingsås Energi bekostar även anläggning av el-infrastruktur m.m. inom planområdet. Alingsås Energi får intäkter i form av anslutningsavgifter från framtida fastighetsägare inom planområdet.

11. Administrativa frågor

Genomförandetid

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

PBL-version

Planarbetet påbörjades efter 2 januari 2015 och planeringen sker därför i enlighet med den nya version av plan- och bygglagen (PBL) som gäller från och med detta datum. Boverkets allmänna råd om planbestämmelser (BFS 2014:5) har tillämpats vid utformning av plankartan.

Handläggning

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

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

Planavgift

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

Medverkande

Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en plangrupp med representanter från samhällsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret. Avsnitt 10 om genomförandet har tagits fram av exploateringsenheten vid kommunledningskontoret.

Planenheten

Kristine Bayard
Planarkitekt

Elif Koman André
Tf. Planchef



ALINGSÅS
KOMMUN

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