

# Planbeskrivning



## Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Fritidsvägen m.m.

DP 145

Dnr 2008-0908 211

Upprättad 2009-05-05

Laga kraft 2009-06-04



## Ändring nr 1 av planbeskrivning (Utsikten 6 m.fl.)

DP 145Ä1

Dnr 2023.282 KS

Samrådshandling upprättad 2025-03-19

Kommunstyrelsen 2025-XX-XX

## Förklaring till ändring av detaljplan

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. En ändring av detaljplan kan omfatta förändring, borttagande och/eller införande av nya bestämmelser inom den ursprungliga detaljplanens planområde. En ändring kan också avse ett upphävande av en geografisk del av en detaljplan. Vid ändring av detaljplan görs ändringar i den ursprungliga planen och de ursprungliga planhandlingarna. När ändringen har vunnit laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller.

## Planhandlingar

Planhandlingarna består av denna planbeskrivning som innehåller den ursprungliga planbeskrivningen upprättad 2009-05-05 samt beskrivning av ändring nr 1, upprättad 2025-03-19.

Planhandlingarna består också av en plankarta med de ursprungliga planbestämmelserna upprättad 2009-05-05 samt tillhörande ändring nr 1, upprättad 2025-03-19. En övrig handling är "Fastighetsförteckning" och efter samråds- och eventuellt granskningskede upprättas också ett "Granskningsutlåtande".

## Förteckning över ursprunglig detaljplan 145 och ändring:

- Detaljplan för Alingsås, Bostäder vid Fritidsvägen m.m., laga kraft 2009-06-04

Syftet med planen var att ge förslag på en ny tillfartsväg till den östra delen av Lövekulle och samtidigt se över vägdragningen av Fritidsvägen och Ferievägen i förhållande till terrängen. Planen syftade även till att se över befintliga och komplettera med nya byggrätter för villabebyggelse.

- Ändring 1, Utsikten 6 m.fl., upprättad 2025-03-19

Syftet med ändringen är att möjliggöra flera avstyckningar av fastigheterna Utsikten 6 och 7 för byggnation av enbostadshus.

## Läsanvisning

Detta dokument är en samrådshandling med ett förslag till ändring av detaljplan 145. Det är ännu inte ett gällande dokument. För information om de förändringar som föreslås, läs avsnittet om Ändring nr 1.

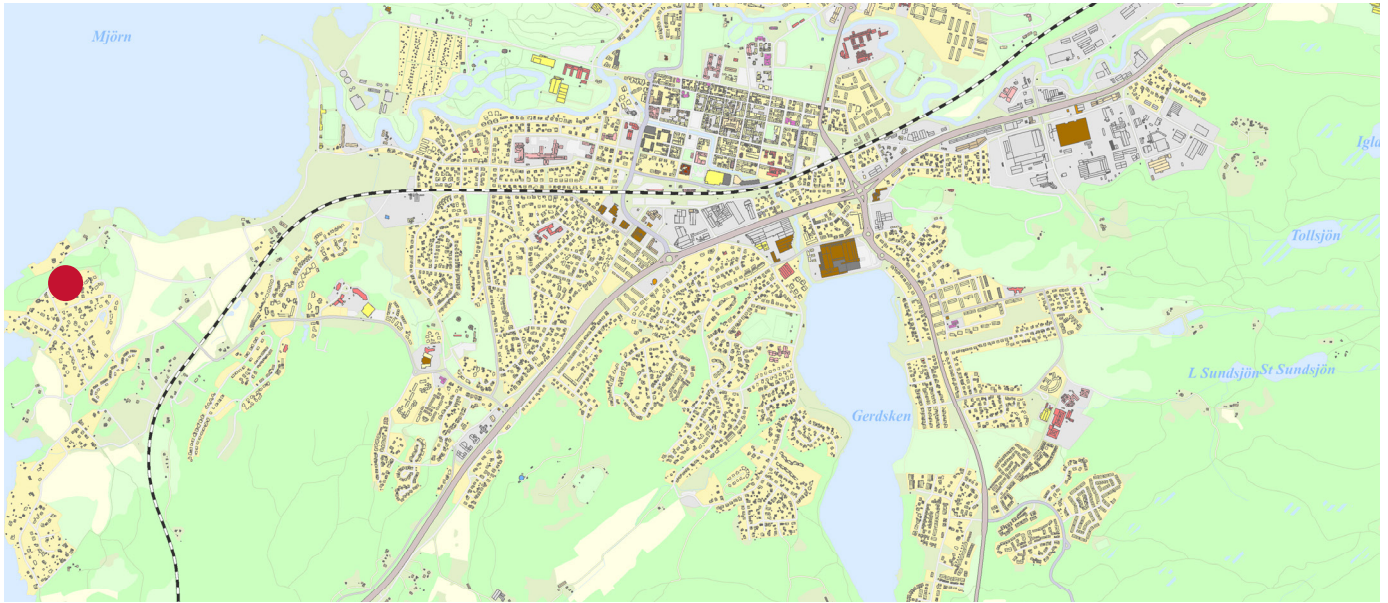


Fig. 1 Översiktskarta

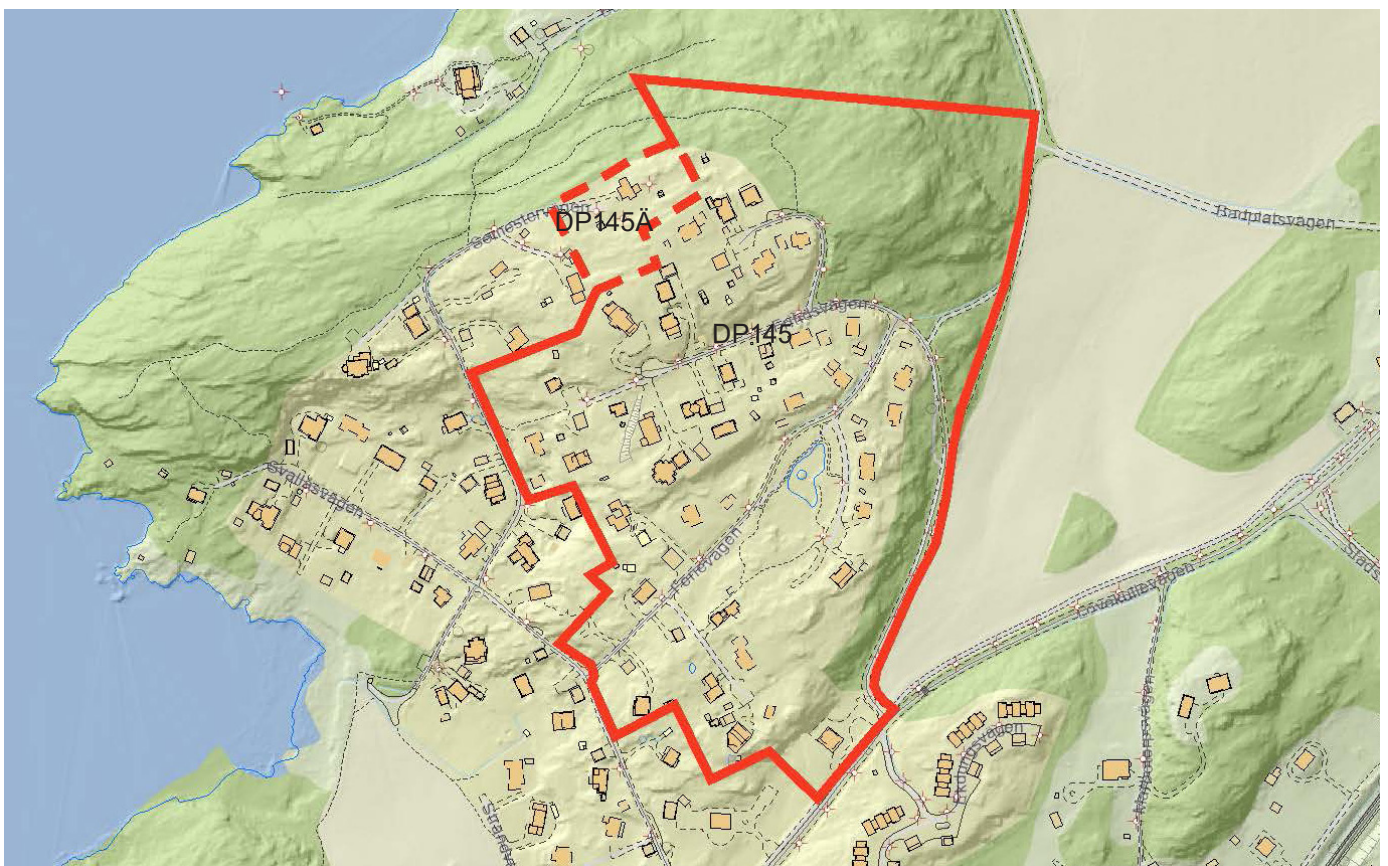


Fig. 2 Planområdet i röd heldragen linje och det område som berörs av ändringen i streckad röd linje

# Planprocessen

Planprocessen regleras av Plan- och bygglagen (2010:900) och består av flera olika skeden med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och förankra förslaget. Ändringen av detaljplanen upprättas enligt PBL i dess lydelse efter 1 januari 2015 (SFS 2015:235) med begränsat standardförfarande som beskrivs nedan.

## SAMRÅD

### Samråd

Samråd pågår nu för Ändring nr 1. Det innebär att kommunen samråder ändringsförslaget 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. Vid ändring av detaljplan görs inte en lämplighetsprövning av hela det ursprungliga planområdet utan prövningen omfattar enbart den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

Eftersom planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse, med en mycket liten och tydlig samrådsrets som berörs, avser kommunen att ta fram planförslaget enligt ett begränsat standardförfarande (PBL 5 kap §18). Det innebär att samtliga sakägare får möjlighet att godkänna förslaget vid samrådet. Om alla sakägare godkänner samrådsförslaget kan kommunen förbigå nästa steg i processen, granskningskedet, och direkt besluta om antagande.

## GRANSKNING

### 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, om inte alla sakägare godkänt förslaget vid samrådet.

Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, till exempel sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan.

Synpunkter från samrådet och granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande.

## ANTAGANDE

### Antagande och laga kraft

En ändring av detaljplan antas av kommunstyrelsen. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare under tre veckors tid möjlighet att överklaga ändringen. Därefter vinner den laga kraft om den inte överklagas.

# Innehållsförteckning

## Innehåll DP 145 för Alingsås, Bostäder vid Fritidsvägen

1. Inledning	x	Genomförandebeskrivning	x
2. Tidigare ställningstaganden	x	Brev angående revidering	x
3. Förutsättningar och förändringar	x	Reviderad plankarta	x
4. Konsekvenser	x	Reviderad illustrationskarta	x
5. Administrativa frågor	x		

## Innehåll Ändring 1 av DP 145 (Utsikten 6 m.fl.)

1. Inledning	x	7. Konsekvenser	x
2. Bebyggelse	x	8. Planbestämmelser	x
3. Gator och trafik	x	9. Tidigare ställningstaganden	x
4. Mark och vatten	x	10. Genomförande	x
5. Teknisk försörjning	x	11. Administrativa frågor	x
6. Risker och störningar på platsen	x		

# Ändring nr 1 av planbeskrivning

## 1. Inledning

### Planens och ändringens syfte

Syftet med gällande detaljplan var att ge förslag på en ny tillfartsväg till den östra delen av Lövekulle och samtidigt se över vägdragningen av Fritidsvägen och Ferievägen i förhållande till terrängen. Planen syftade även till att se över befintliga och komplettera med nya byggrätter för villabebyggelse.

Syftet med ändring nr 1 är att möjliggöra avstyckning av fyra fastigheter för byggnation av enbostadshus. Ändringen bedöms vara förenlig med syftet i gällande plan.

### Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2025-03-03 om planprioritering. Uppdraget att upprätta denna ändring av detaljplan ingår i prioriteringslistan. Beslut om positivt planbesked togs av kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-10-17.

### Gällande detaljplan

Denna nu aktuella ändring görs av detaljplan 145 för Alingsås, Bostäder vid Fritidsvägen m.m. som fick laga kraft 2009-06-04.

Den gällande planen för aktuellt ändringsområde anger bostadsändamål, minsta tomtstorlek 3000 kvadratmeter samt största sammanlagda byggnadsarea 240 kvadratmeter för Utsikten 6, respektive minsta tomtstorlek 1300 kvadratmeter samt sammanlagda byggnadsarea 200 kvadratmeter för Utsikten 7.

Vissa ytor är försedda med prickmark som ej får bebyggas, i syfte att skapa en tillfartsväg, att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar samt för att säkra ett lämpligt avstånd till grannfastigheterna.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter och komplementbyggnad minst 1 meter från tomtgräns.

För bostadshus är huvudsyftet en våning plus inredd vind eller souterrängvåning och högsta tillåtna byggnadshöjd är 5,0 meter för huvudbyggnad och 3,0 meter för förråd, uthus, garage eller dylikt (komplementbyggnader). Utan hinder av byggnadshöjd får frontespis/takkupa/torn utföras på huvudbyggnad till högst en tredjedel av fasadlängden. Trädäck kan räknas utanför den totala byggnadsarean. Minsta respektive största taklutning på huvudbyggnad samt komplementbyggnader är 18-30 grader. Byggnaders stommar och fasader ska i huvudsak utföras i trä, om detta inte visar sig olämpligt från t.ex. estetiskt, konstruktions- eller brandskyddssynpunkt. Vid tillbyggnad av äldre hus ska anpassning ske till husets nuvarande karaktär.

Markhöjden får inte ändras mer än 0,5 meter utanför byggnader. Större nivåskillnader ska tas upp med sockel eller souterrängvåning. Undantag kan prövas där byggnadsnämnden prövar det lämpligt. Undantag gäller även vid ombyggnation av vägen där marken behöver höjas. (Se plankartan för vidare upplysningar.)

Genomförandetiden har gått ut för gällande detaljplan.



Fig. 3 Foto från området, befintligt fritidshus som avses rivas

## Planområde

Planområdet ligger i Lövekulle vid Mjörn, ca tre kilometer väster om Alingsås centrum. Ändringsområdet omfattar enbart fastigheterna Utsikten 6 och 7 i den norra kanten av gällande detaljplan. Dessa två fastigheter utgör tillsammans en yta på drygt 5000 kvm. På Utsikten 6 finns en sommarstuga som avses rivas.

## 2. Bebyggelse

### Bakgrund

#### Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

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

#### Riksintresse kulturmiljö

Ändringen berörs inte av riksintresse för kulturmiljövård.

#### Befintlig service

Närmaste skola Stadsskogensskolan där det också finns tre förskolor, ligger på drygt 2 km avstånd från området som berörs av ändringen. I Stadsskogen finns även vårdcentral och mataffär.

## Ändring

Syftet med planändringen är att möjliggöra flera avstyckningar av fastigheterna Utsikten 6 och 7 för byggnation av enbostadshus. Ursprungsplanens bestämmelser för största byggnadsarea,



Fig. 4 Ortofoto med planområdet i röd heldragen linje och det område som berörs av ändringen i streckad röd linje



Fig. 5 Ortofoto med det område som berörs av ändringen i streckad röd linje



placering, byggnadshöjd med mera fortsätter gälla även för ändringsområdet, se s. 12. För fastigheter mellan 1000 och 1500 kvadratmeter får största sammanlagda byggnadsarea uppta en yta på 200 kvadratmeter.

### **Avstyckning**

Ändringen ger möjlighet att stycka av fyra nya fastigheter, så att Utsikten 6 och 7 totalt kan bli fyra fastigheter.

### **Ändring av plankartan**

De planbestämmelser som föreslås ändras är främst bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek, som ändras från 3000 till 1000 kvadratmeter på Utsikten 6 samt från 1300 kvadratmeter till 1500 kvadratmeter på Utsikten 7. Bestämmelser avseende bland annat storlek och höjd på bostadsbebyggelse går i linje med de gällande bestämmelserna, men anpassade efter dagens möjliga planbestämmelser.

Nya egenskapsgränser tillkommer på plankartan för att avgränsa bestämmelserna för minsta tomtstorlek samt bestämmelser om storlek och höjd på bostadsbebyggelse. Då dessa egenskapsgränser överlappar egenskapsområden för övriga bestämmelser är de utsatta som sekundära egenskapsgränser i plankartan. Nya egenskapsgränser tillkommer även för att möjliggöra ett u-område för dricks- och spillvattenledningar, som läggs under den tilltänkta gemensamma tillfarten till den nya bebyggelsen. Vidare tillkommer även egenskapsgränser längs tilltänkta fastighetsgränser för att hindra bebyggelse och skydda träd.

Ett tiotal träd skyddas av den nya planbestämmelsen n1, trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Dessa träd ligger inom egenskapsområden längs nuvarande och befintliga fastighetsgränser.

### **Gestaltning**

Utformningen av bebyggelsen regleras till viss del i planbestämmelserna från ursprungsplanen. Planbestämmelser avseende byggnadernas storlek och höjd, samt en bestämmelse om utförande av frontespiser, takkupa och torn som finns med i gällande detaljplan kvarstår i ändringen.

### **Terränganpassning**

Bebyggelsen ska anpassas till terrängen så långt det är möjligt och nivåförändringar tas upp genom olika höga socklar, suterrängvåningar, grundläggning på plintar och dylikt. Uteplatser kan finnas på balkonger och trädäck. Vid p-platser tas större nivåskillnader upp med stödmurar. Vid nedgrävning av p-däck kan undantag behöva göras och slänter accepteras för att inte garageväggarna ska bli för dominerande. För att inte delar av kvartersgatorna ska bli för branta behöver också uppfyllnader göras. Genom att sträva efter att inte göra om terrängen kan befintlig vegetation sparas i högre grad.

### **Komplementbyggnader**

Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. När det gäller en- och tvåbostadshus finns ett antal åtgärder som är bygglovsbefriade (bland annat att bygga komplementbostadshus eller komplementbyggnad, så kallad friggebod). I vissa fall kan dessa uppföras på mark som enligt planbestämmelse inte får bebyggas (prickmark).

### **Tillgänglighet**

För nybyggnad av bostäder föreskriver gällande lag att alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan skall ha tillgång till hiss. Lokaler ska alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade. 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 gatenät och angöring

Infart till planområdet sker från Lövekullevägen via Svallåsvägen och Semestervägen. Detaljplaneländringen gör att en gemensamhetsanläggning behöver skapas som angöring till samtliga nya fastigheter. Denna väg föreslås i mitten av området på mark som förses med bestämmelsen ö<sub>1</sub>.

Möjligheten till avfallshämtning säkerställs genom att uppfarten till de två innersta fastigheterna utformas med sådan bredd att vändrörelse möjliggörs. Vidare bör ljusarmaturer längs uppfarten vara minst 4,7 m höga för att säkerställa framkomligheten för avfallshämtning.



Fig. 6 Trafikkarta som visar cykelbanor, busshållplatser och vägarnas huvudmannaskap

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 centrala Alingsås samt mot E20 kommer Semestervägen och Svallåsvägen att belastas med ökad trafik.

#### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns på den östra sidan av Lövekulle ner mot Mjörnstranden från Fritidsvägen. För övrigt färdas gående och cyklister i blandtrafik.

#### Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Ekdungevägen som ligger på ca 850 meters avstånd trafikeras av busslinje 3.

## Parkering för bilar

Behovet av nya parkeringsplatser regleras av Alingsås kommuns parkeringsnorm antagen 2024. Parkeringstalen är en vägledning för att bedöma om lämpligt utrymme för parkering finns vid genomförandet av detaljplanen. Det är vid bygglovsprövningen som aktuellt behov fastställs och det avgörs om tillräckligt med parkeringsplatser kan skapas vid byggandet.

## Parkering för cyklar

Ett lokalt trafikmål är att utveckla cykeltrafiken. För att göra cykelåkande attraktivt behöver cykel-parkeringar finnas. Platser för cykelparkering ska ordnas efter behov på egen uppfart, i garage eller liknande.

## Skolvägar (årskurs 1-6)

Elever i årskurs 1-6 hemmahörande i planområdet hör till Stadsskogenskolans upptagningsområde. Avståndet till skolan är drygt 2 kilometer och för att ta sig till skolan måste eleverna röra sig i blandtrafik, men från och med Lövekullevägen finns det gång- och cykelbana ända fram till skolan.

## Räddningsvägar

Tillgängligheten via det lokala gatunätet behöver säkerställas genom att räddningstjänstens fordon kan parkeras inom 50 meter från respektive byggnads angreppspunkt (Boverkets byggregler, BBR 5:721). Utrymning från respektive byggnad förväntas ske utifrån BBR 5:353, utan räddningstjänstens stegutrustning.

## Riksintresse kommunikationer

Planområdet berörs inte av riksintresse för kommunikationer.

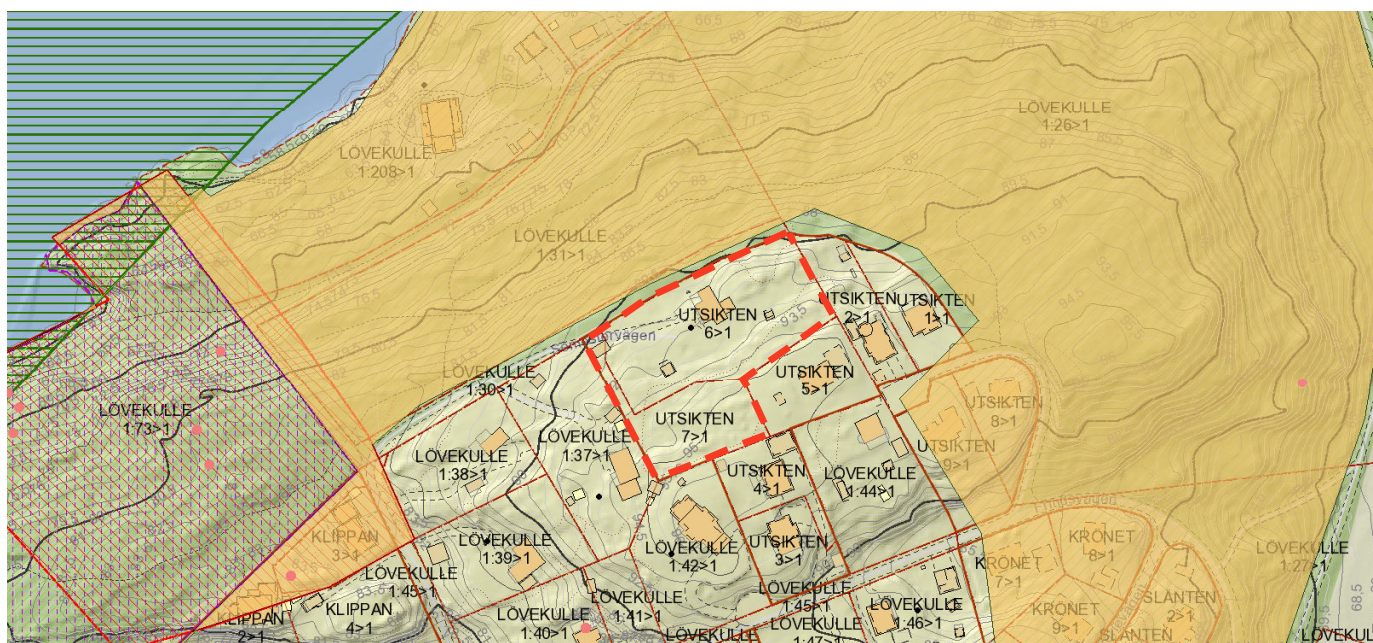


Fig. 7 Översiktskarta naturvärden där den orangea ytan är Lövekulle (objekt 81) i kommunens naturvårdsprogram, den grönstreckade ytan ute i sjön är riksintresset för naturvård Anten-Mjörn. Den rosa skrafferade ytan till vänster har även Skogsstyrelsens nyckelbiotopklassning, och i det området har även flera rödlistade arter setts (markerade med rosa prickar).

## 4. Mark och vatten

### Natur och vegetation

Fastigheten Utsikten 6 består av skött trädgårdsmark med gräsmatta och stora enstaka rhododendronbuskar samt solitära träd så som tall och ek. Fastigheten 7 består av naturmark med ett flertal träd som kommer att påverkas vid genomförandet av detaljplanen, se vidare nedan.

Mellan aktuella fastigheter och Mjörn finns en brant med naturmark som är upptagen i kommunens naturvårdsprogram som området Lövekulle, objekt 81.

### Skyddad natur

Området Lövekulle har naturvärdesklass B (motsvarande naturvärdesklass 2, mycket höga naturvärden) i Alingsås naturvårdsprogram 2020-2025 och beskrivs såhär:

”Klen till mycket grov hedekskog i några skilda områden. Stort inslag av tall, gran, björk och al. Inslag av ask och fågelbär. Enstaka lindar och bokar. Några gamla askar och almar bär spår av hamling. Buskskikt av hassel, nypon, oxel, krattek, rönn, en, brakved och druvfläder. Ställvis gott om blåsippan. Förekomst av lunglav (*Lobaria pulmonaria*) och skrovellav (*Lobaria scrobiculata*) hotkategori NT. Nyckelbiotop. Vacker landskapsbild. Området vid Lövekulle campingplats innehåller flera strövstigar.”

Aktuella fastigheter ligger just utanför detta område, men för att se hur åtgärder kan genomföras på ett sätt som gör att påtaglig skada på eventuella värden undviks har en inventering av träd genomförts. Inventeringen har bestått av platsbesök samt inmätning av trädens position och omkrets. I framtagandet av planen har antalet fastigheter samt skyddsbestämmelser på egenkapsytor anpassats för att kunna skydda ett tiotal träd.



Fig. 8 Trädinventering. Träd inom prickade ytor säkerställs bevarande.

## Skyddsvärda träd

Fastigheterna berörda av planändringen gränsar till värdefull lövskog. Vidare är befintliga uppvuxna träd ett viktigt inslag i landskapsbilden för området. Genom utformningen av område med förbud mot bebyggelse i fastighetsgräns samt planbestämmelsen n<sub>1</sub> (se s. 15) säkerställs att ett tiotal träd bevaras vid utveckling av området.

## Vatten

Planområdet ligger cirka 150 meter från Mjörn, som är utpekad som framtida regional vattentäkt men inte försetts med vattenskyddsområde. Sjön bedöms inte påverkas av detaljplaneändringens genomförande.

## Risk för översvämning

Aktuella fastigheter ligger på en höjd ca 30 meter över högsta högvattennivå och det finns ingen risk för översvämning eller erosion (höjdnivåer är angivna i höjdsystemet RH2000).

## 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." Närmaste anlagda park och lekplats ligger på längre avstånd än så, men det ekskogsområde som omgärdar Lövekulle ger goda möjligheter till rekreation och lek.

## Fornlämningar och kulturminnen

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

## Geoteknik och radon

En geoteknisk utredning som gjordes i området 1997 av Tellstedt Geoteknik AB konstaterade att markförhållandena är goda för bebyggelse. Jordarten inom aktuella fastigheter är urberg.

Radon som är en ädelgas som ger upphov till joniserande strålning finns i marken i stora delar av Sverige och kan tränga in i byggnader genom otätheter i grunden eller källaren. Enligt översiktlig inventering utgör marken normalriskområde vad avser radon.

Bostadsbyggnad inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion, alternativt ska motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att över-skridas i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

## **Riksintresse natur och friluftsliv**

Sjön Mjörn är av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Föreslagen detaljplaneändring bedöms inte skada riksintresset.

## **Strandskydd**

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

I samband med tidigare detaljplanering har strandskyddet upphävts (länsstyrelsen 1999-04-26) inom planområdet samt nu aktuella fastigheter. Strandskydd inträder inte vid ändring av detaljplanen eller ny detaljplan.

# **5. Teknisk försörjning**

## **Förutsättningar**

### **Vatten och avlopp**

Området är anslutet till kommunal VA-ledningsnätet för dricksvatten och spillvatten. De nya fastigheterna kommer att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp. Framdragning till de innersta fastigheterna görs via den gemensamhetsanläggning som behövs även för angöring.

### **Dagvatten**

Dagvatten tas i dagsläget om hand lokalt på respektive fastighet, och så blir fallet även med tillkommande fastigheter. Detta ska göras i enlighet med Alingsås dagvattenstrategi. Utifrån bestämmelser om tomtstorlek, största byggarea för bostäder samt tillfartsvägen till fastigheterna beräknas ca 16 % av ytan att hårdgöras, vilket bedöms vara såpass lågt att dagvatten kan omhändertas lokalt på fastighet och infiltreras.

### **Brandvattenförsörjning**

Brandpost finns i korsningen mellan Lövekullevägen och Fritidsvägen.

### **Avfall**

Närmaste återvinningsstation för förpackningar och tidningar finns vid Hemköp på Sveagatan, 3 km bort, men möjlighet för sortering i flerfackskärl vid egen bostads finns.

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.

Möjlighet för avfallsfordon att köra in och vända finns inom befintlig tilltänkt angöring.

Avfallsbehållare ska vid hämtningstillfället vara uppställd i omedelbar anslutning till hämtningsfordonets körväg.

### **El, tele och fiber**

Området ansluts till det befintliga ledningsnätet för el, tele och fiber.

### **Värme**

Den nya bebyggelsen kan inte anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet.

## 6. Risker och störningar på platsen

### Farligt gods

Planområdet ligger inte vid någon av de vägar (E20 och R42) som Länsstyrelsen rekommenderat som färdvägar för genomfartstransporter med farligt gods. I kommunens risk- och sårbarhetsanalys 2004 har vägvalsstyrning angivits för transporter mellan primärnätet och industriområden i centralorten. Planområdet ligger inte heller vid någon av dessa vägar. Planområdet har långt till riskkällor såsom väg, järnväg eller andra farliga verksamheter. Området ligger 650 meter från Västra stambanan som är farligt godsled.

### Brand

Inga verksamheter som hanterar brandfarliga ämnen finns i närheten.

### 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. Vilka ljudnivåer som inte bör överskridas regleras med stöd av miljöbalken (9 kap. 12 §) samt av "Förordning (2015:216 och 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader". Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

I området finns inga betydande bullerkällor i form av väg eller järnväg och fasadvärden vid fasaden på det befintliga fritidshuset uppmättes 2009 till mindre än 40 dBA.

### Vibrationer

Då platsen ligger ca 650 meter från Västra stambanan och jordarten består av berg bedöms risken för vibrationer som obefintlig.

### Störande verksamheter

Ingen kraftledning eller transformatorstation inom planområdet skulle kunna medföra risk att riktvärdet överskrids i någon byggnad.

## 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.

Vid länsstyrelsesamråd har framkommit att länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Ett särskilt beslut om att detaljplanen inte anses medföra betydande miljöpåverkan tas av kommunstyrelsen via delegation i samband med beslut om samråd.

### Konsekvenser riksintressen

Området ligger nära Mjörn som är av riksintresse för naturvård. Föreslagna förändringar bedöms inte skada riksintresset.

## Hållbar utveckling och 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. Förtätning av ett bostadsområde gör att befintlig infrastruktur kan nyttjas vilket bidrar till att hushålla med resurser. Ett ökat antal bostäder i Alingsås stad är positivt och förändringen avser ett detaljplanerat område där marken redan är ianspråktagen.

## Kulturmiljö

Planen innebär inte någon förändring av någon kulturhistoriskt värdefull miljö.

## Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Regeringen har utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Miljökvalitetsnormer finns bland annat för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft. Luftföroreningshalten är högst vid hårt belastade gator och vägar i tätare bebyggelse, men även utsläpp från industrier, småskalig vedeldning och energiproduktion påverkar halterna.

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

## Miljökvalitetsnormer för vatten

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

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

Mjörn som är det närmaste ytvattnet har måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Den här detaljplanändringens genomförande med tillskott på ett fåtal bostadshus bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna negativt. Grundvattnet på platsen bedöms inte heller påverkas av föreslagen planåtgärd.

## Konsekvenser för närboende

För närboende kommer en nybyggnation enligt planförslaget innebära en förändring, huvudsakligen av landskapsbilden och den invanda vyn. Genomförandet av planändringen ger även upphov till en marginell ökning av trafiken. Bedömningen är att markområdet inte har brukats för



rekreation på ett sådant sätt som innebär att friytor försvinner. Träd och växtlighet på fastigheten Utsikten 7 kan förvisso erbjuda gömställen, viloplats och lekställen som är viktiga för barn och unga, men eftersom det inte är allmän plats och det finns gott om motsvarande skogsområden runt om Lövekulle bedöms detta inte som en påtaglig negativ konsekvens.

## Hälsa och säkerhet

Planändringen, eller dess omgivning, bedöms inte ge upphov till några negativa konsekvenser utifrån hälsa och säkerhet, så som radon, buller, strålning, trafiksäkerhet eller översvämning.

# 8. Planbestämmelser

## Förklaring och motivering av planbestämmelser

### Kvartersmark

Fastigheternas storlek regleras med bestämmelsen  $d_1$  och  $d_2$ , minsta fastighetsstorlek är 1000 respektive 1500 kvm. Dessa bestämmelser syftar till att fastställa antalet nya fastigheter som ska kunna avstyckas på de befintliga.

Största byggnadsarea är 200 kvm på de mindre tomterna och 240 kvm på den större, och regleras med  $e_1$  och  $e_2$  i plankartan. Dessa bestämmelser är utformade för att harmonisera med gällande plans bestämmelser kring storlek på bebyggelse. Även bestämmelserna kring uppförande av frontespis/takkupa/torn,  $f_1$ , är anpassad för att harmonisera med gällande plans bestämmelser, och så är även bestämmelserna  $o_1$  och  $o_2$ , om största och minsta takvinkel. Dessa egenskapsbestämmelser avgränsas av ett egenskapsområde med sekundär egenskapsgräns då de överlappar egenskapsområden som säkerställer skydd för träd, avstånd till fastighetsgräns och uppfart.

Bestämmelsen  $n_1$ , trädet får endast fällas om det är sjukt eller en säkerhetsrisk, är till för att skydda uppvuxna träd inom egenskapsområden som gränsar mellan befintliga och tilltänkta fastighetsgränser. Dessa träd bedöms viktiga för landskapsbilden och områdets karaktär, och bestämmelsen motsvarar på ett ungefär den i gällande plan bestämmelsen  $n_1$ , marklov krävs för trädfällning, som inte längre är en gällande planbestämmelse.

Bestämmelsen  $ö_1$  reglerar att marken inte får förses med byggnad, och används i denna planändring på området för tilltänkt angöring till nya fastigheter.

### Administrativa bestämmelser

Ytan inom kvartersmarken som är betecknad med bestämmelsen  $u_1$  ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

## 9. Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktige den 31 oktober 2018 anger inom aktuellt område detaljplanelagt bostadsområde. Ändringen överensstämmer med översiktsplanen.

### Vision 2040

Alingsås kommun har antagit följande vision som en framtidsbild för Alingsås:

”Alingsås är Västsveriges vackraste kulturstad i en levande bygd. Genom nytänkande, engagemang och tillgänglighet skapar vi livskvalitet för alla”. Kopplat till visionen finns de fem fokusområdena vackra miljöer, livskvalitet, experimentlust, omställning och tillsammans.

### Budget för Alingsås kommun 2025-2027

I budgeten, som pekar ut färdriktningen för kommunens utveckling, presenteras prioriterade mål med Vision 2040 som ledstjärna. De mål som berör detaljplaneringen Vision 2024:s mål om vackra miljöer, livskvalitet och omställning. Budgetens mål om att Alingsås ska bli Sveriges mest effektiva kommun, vilket innebär att Alingsås ska ha en så hög kvalitet som möjligt utifrån kommunens förutsättningar påverkar detaljplaneringen på en övergripande nivå.

### Naturvårdsprogram

Se beskrivning på s. 18.

### 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. För belysning på kvartersmark 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

#### Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap råder för allmän plats i Lövekulle. Det innebär att samfälligheten Lövekulle villaägarförening ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats.

#### Ansvarsfördelning

Ingen allmän plats tillkommer i och med detaljplaneändringen.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Kvartersmark

Fastigheterna Utsikten 6 och 7 ges möjlighet till utökad byggrätt vid avstyckningar.

#### Fastighetssamverkan

Gemensamhetsanläggning för tillfart bildas enligt anläggningslagen med de deltagande fastigheterna, genom avtal mellan nuvarande och kommande fastighetsägare.

## **Fastighetsindelning**

Lämplig tomtindelning beslutas av lantmäteriet.

## **Övrigt**

Allmänna ledningar på kvartersmark tryggas med ledningsrätt eller servitut (u-område anges på plankartan).

## **Ekonomiska frågor**

### **Exploateringsanläggningar**

Inga allmänna anläggningar behöver byggas för att genomföra planändringen.

### **Anläggningar på kvartersmark**

Exploatören bekostar samtliga anläggningar på kvartersmark.

### **VA-ledningar**

Kommunen bygger ut samtliga allmänna va-ledningar fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Kostnaderna täcks av anläggningsavgifter enligt gällande taxa.

## **Tekniska frågor**

### **Utredningar**

Endast mindre interna utredningar utgör underlag för detaljplanen.

### **EI- och teleledning**

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

### **Massbalans**

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

## **11. Administrativa frågor**

### **Genomförandetid**

Nu aktuell ändring av detaljplan har en genomförandetid som är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

### **PBL-version**

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

### **Handläggning**

Planläggningen sker med begränsat standardförfarande. Detta förfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förfarandet inleds med ett samrådsskede med de som är berörda.

Om samtliga sakägare godkänner förslaget under samrådet kan planen föras direkt till antagande och granskning förbigås. En samrådsredogörelse upprättas då och därefter antas planen av kommunstyrelsen.

## Planavgift

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

## Medverkande

Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en plangrupp med representanter från kommunledningskontoret och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Beskrivningen av genomförande är framtagen i samarbete med exploateringsenheten.

## Planenheten

Alexander Wikhall  
Planarkitekt

Åsa Jönsson  
Planchef