

Planbeskrivning



Samrådshandling

Detaljplan för del av Lövekulle 1:1 m fl, Lövekullevägen i Alingsås stad, Alingsås kommun (Skaveryd)

Beslutande instans: Kommunstyrelsen

Datum för beslut: 2025-12-01

Diarienummer: 2023.473 KS

Lagstiftning: Plan- och bygglagen 2010:900
(SFS t.o.m 2023:173 och BFS 2020:8)

Förfarande: Utökat

Upprättad: 2025-11-05, reviderad 2025-11-24

Genomförandetid: 10 år

Planförfattare: Kristine Bayard,
Emelie Aspeheim Spreizer, Planenheten



ALINGSÅS
KOMMUN

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Inledning	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen	4
Planeringsunderlag	5
Detaljplanens syfte	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Ärendeinformation.....	6
Läge och omfattning.....	7
Planförslag.....	7
Motiv till detaljplanens regleringar	19
Användningsbestämmelser för allmän plats	19
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	20
Användningsbestämmelser för kvartersmark.....	21
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	21
Administrativa bestämmelser	30
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	30
Kommunala.....	30
Fastigheter och rättigheter	34
Stadsmiljö och bebyggelse.....	35
Natur, miljö och fauna	38
Kulturmiljö	51
Offentlig och kommersiell service.....	55
Trafik och mobilitet	55
Hälsa, störningar och risker.....	63
Hydrologiska förhållanden.....	80
Social hållbarhet	80
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken.....	82
Miljökvalitetsnormer	83
Teknisk försörjning	85
Genomförandefrågor	86
Organisatoriska frågor.....	86
Fastighetsrättsliga frågor.....	87
Ekonomiska frågor	88
Tekniska frågor	88
Prövning enligt annan lagstiftning.....	89
Upplysningar	89
Medverkande tjänstepersoner	90

Sammanfattning

Planområdet ligger cirka tre kilometer väster om Alingsås stadskärna, vid Lövekulle, och avgränsas i norr av Lövekullevägen, i öster av fastigheterna Lövekulle 1:23 och Lövekulle 1:212, i söder av västra stambanan samt i väst av Stadsskogsgatan. Planområdet är cirka 6 hektar stort och omfattar del av fastigheten Lövekulle 1:1, Lövekulle 1:5, Lövekulle 1:4, Lövekulle 1:6, Lövekulle 1:7 samt del av Lövekulle 1:21 och 1:25.

Planområdet omfattas inte av detaljplan.

Planförslagets huvuddrag innebär att fastigheterna Lövekulle 1:1, Lövekulle 1:5, Lövekulle 1:6 samt del av Lövekulle 1:21 planläggs med markanvändningen bostäder, gata, park och parkering. Detaljplanen syftar till att skapa stadsdelsutveckling med välgestaltade bostäder, kompletterande infrastruktur samt platsbildningar med omsorgsfullt gestaltade offentliga rum och tätortsnära rekreation. Planförslaget innebär tillskapandet av 5 nya bostadskvarter samt möjlighet till flexibel markanvändning i bottenvåning invid en ny torgbildning. Planområdet kännetecknas i väster av småskalig bebyggelse som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram och i norr av öppen landskapsbild med öppna vyer mot ängsmarker och sjön Mjörn. En central del i detaljplanen är att ny bebyggelse anpassas till befintlig stads- och landskapsbild med särskilt fokus på kvarterets gestaltning, hög arkitektonisk kvalitet och anpassning till Alingsås byggnadstradition. För ny bebyggelse har ett gestaltungsprogram tagits fram, som tar fasta på vilka stadsbyggnadskvaliteter som avses möjliggöras.

Detaljplanen innebär vissa avsteg från översiktplanens utpekade markanvändning men bedöms följa översiktsplanens riktlinjer. Bland annat genom att bidra till en förtätning av staden inom ett centralt läge med goda förutsättningar för kollektivtrafik. Detaljplanen tas fram med ett utökat förfarande då den bedöms vara av stort allmänt intresse.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts och kommunen bedömer att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för varken luft, vatten eller buller överskrids/försämrar. Bedömningen är sammantaget att ett genomförande av detaljplanen inte leder till några ökade störningar för omgivningen eller risker för människor vad gäller hälsa och säkerhet.

Inledning

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut inom ett visst område. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en process där lämpligheten i förslaget provas och berörda får möjlighet att lämna synpunkter.

Syftet med planprocessen är att pröva om ett förslag till markanvändning är lämpligt. Under planarbetet ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Synpunkter ska inhämtas av dem som berörs av förslaget. Även statliga myndigheter och kommunala förvaltningar ges tillfälle att lämna synpunkter.

Genom detaljplanen regleras bland annat markens användning och bebyggelsens utformning mer i detalj, om marken ska bebyggas med bostäder, verksamheter eller handel samt vilken storlek, höjd och avstånd från hus till tomtgräns eller taklutning som byggnaden får ha. En gällande detaljplan styr i regel om bygglov kan beviljas eller inte.

En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning där även genomförandefrågor finns beskrivna. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny.

Planprocessen

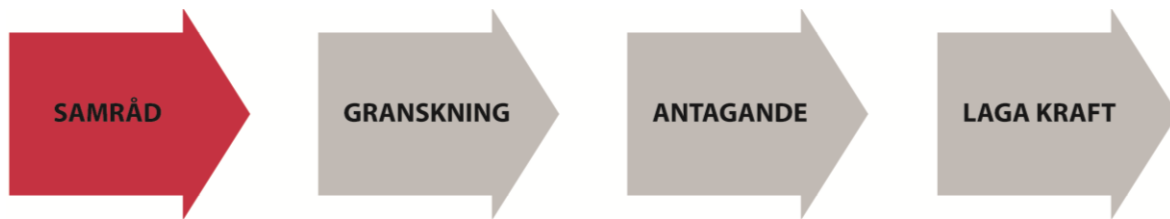
Planprocessen regleras av Plan- och bygglagens 5 kap. och den består av flera olika skeden; samråd, granskning och antagande innan den slutligen får laga kraft. Denna detaljplan tas fram enligt ett utökat förfarande eftersom detaljplanen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten.

Under planprocessens inledande skede tas ett planförslag fram över ett område. Planförslaget redovisas på en plankarta med tillhörande planbeskrivning och illustrationskarta. För att samla information i ett tidigt skede om vad fastighetsägare, berörda hyresgäster, länsstyrelsen, lantmäteriet, kommunala myndigheter och andra som berörs anser om planförslaget genomförs ett samråd. Under samrådet, som är minst tre veckor vid ett utökat förfarande, kan ett samrådsmöte genomföras. Den som har synpunkter på planförslaget ska lämna in dessa i skriftlig form till kommunen. Samrådet ska vid ett utökat förfarande föregås av en kungörelse där kommunen informerar allmänheten om hur lång samrådstiden är och var planförslaget finns tillgängligt. När samrådet är genomfört sammanställs de inkomna synpunkterna, samt svar på hur kommunen bemöter dem, i en samrådsredogörelse.

Efter samrådet genomförs eventuella revideringar av planförslaget innan det tillgängliggörs för granskning. Under granskningen, som är minst tre veckor vid ett utökat förfarande, har fastighetsägare, berörda hyresgäster, länsstyrelsen, lantmäteriet, kommunala myndigheter och andra som berörs möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget ytterligare en gång. Granskningen ska föregås av en underrättelse där de som berörs av förslaget meddelas. När granskningen är avslutad sammanställs de inkomna synpunkterna, samt svar på hur kommunen bemöter dem, i ett granskningsutlåtande.

Efter granskningen kan endast mindre revideringar av planförslaget göras innan beslutet om antagande av planförslaget genomförs. Beslut om antagande av planförslaget fattas av

kommunfullmäktige vid utökat förfarande. Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter att planförslaget antas, om inte beslutet om antagande överprövas eller överklagas. När detaljplanen har fått laga kraft börjar den gälla som en juridisk handling.



Planprocessen

Planeringsunderlag

Nedan följer en sammanställning av de dokument som planhandlingarna består av samt de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Planprogram

Kommunfullmäktige beslutade den 15 juni 2022 § 67 att godkänna planprogram för Mjörnstranden. Planprogrammet anger kommunens inriktning och ambitioner för hur området ska utvecklas och genom detaljplaneringen prövar kommunen markens lämplighet för ny föreslagen bebyggelse. Se mer information om planprogrammet på sida 34.

Planhandlingar

- Plankarta upprättad på grundkarta (grundkarta aktualitetsförklarad 2025-10-03)
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Gestaltningsprogram
- Fastighetsförteckning
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Plankartan är den juridiskt bindande planhandling. Planbeskrivningen (denna handling) och illustrationskartan utgör båda planhandlingar men har ingen rättsverkan. Planbeskrivningen och illustrationskartan ska användas för att underlätta förståelsen av detaljplanen och vara vägledande vid tolkningen av den.

Utredningar

- Geoteknisk undersökning PM och MUR (Tyréns 2025-05-26 och 2024-10-18)
- Dagvatten- och skyfallsutredning (Sweco 2025-11-03)
- Trafik- och parkeringsutredning (Afry 2025-11-05)
- Riskutredning (Sweco 2020-06-03)
- Bullerutredning (Efterklang 2025-09-26)
- Vibrationsutredning (Efterklang 2025-09-15)
- Lokaliseringsutredning jordbruksmark (Alingsås kommun 2025-11-03)
- Arkeologisk utredning, rapport 2024:15 (Göta Arkeologi juni 2024)
- Naturvärdesinventering (Enviroplaning 2024-10-06)

- Fladdermusinventering (Enviroplanning 2024-09-30)
- Fågelinventering (Enviroplanning 2024-10-01)
- Artskyddsutredning (Enviroplanning 2025-08-29)
- Kulturmiljöutredning (Norconsult 2024-09-27)

Innehållet i utredningarna, samt vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning, redovisas nedan under respektive ämnesområde.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa en attraktiv stadsdel med fem nya bostadskvarter, offentlig service, platsbildningar med omsorgsfullt gestaltade offentliga rum samt tätortsnära rekreation, som tar tillvara på och utvecklar delar av platsens rika kulturmiljö och omgivande bebyggelse och grönstruktur. Syftet är också att tillföra området nya förbindelser för körtrafik samt stråk för cykel- och gångtrafikanter med tydliga och säkra kopplingar till centrum och kollektivtrafik.

Genom anpassning av bebyggelsens höjd och utformning samt genom bevarande av grönområden med bevarandevärda träd kan platsens rika kulturmiljö samt värdefulla natur värnas och tas tillvara. Grönstrukturen ska lyftas fram och hänsyn ska tas till den befintliga naturen där attraktiva naturmiljöer med skogskaraktär skapas.

Planområdet kännetecknas i väster av småskalig bebyggelse som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram och i norr av öppen landskapsbild, med öppna vyer mot ängsmarker och sjön Mjörn. Planområdets läge, med närhet till Lövekulles utpekade kulturmiljö samt öppna vyer mot Mjörn, medför att stor vikt läggs på anpassning till befintlig stads- och landskapsbild där särskilt fokus riktas mot bebyggelsens gestaltning, hög arkitektonisk kvalitet och anpassning till Alingsås byggnadstradition. För ny bebyggelse har ett gestaltningsprogram tagits fram och gestaltningsprogrammet tar fasta på vilka stadsbyggnadskvaliteter samt arkitektonisk idé som avses möjliggöras.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Kommunstyrelsen beslutade den 16 oktober 2023, § 182 om utbyggnadsstrategi och start-PM för Mjörnstranden där två detaljplaner, detaljplan för västra Sörhaga och detaljplan för Skaveryd kan påbörjas. Detaljplanerna ingår i beslutad planprioritering för år 2025-2026, KS § 26, 2025-03-03.

Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande enligt 5 kap § 7 Plan- och bygglagen. Detta förfarande tillämpas eftersom förslaget bedöms vara av betydande intresse för allmänheten.

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.

Planområdet ligger cirka tre kilometer väster om Alingsås stadskärna i stadsdelen Lövekulle och avgränsas i norr av Lövekullevägen, i öster av fastigheterna Lövekulle 1:23 och Lövekulle 1:212, i söder av västra stambanan samt i väst av Stadsskogsgatan. Planområdet är cirka 6 hektar stort och omfattar del av fastigheten Lövekulle 1:1, Lövekulle 1:5, Lövekulle 1:4, Lövekulle 1:6, Lövekulle 1:7 samt del av Lövekulle 1:21 och 1:25.

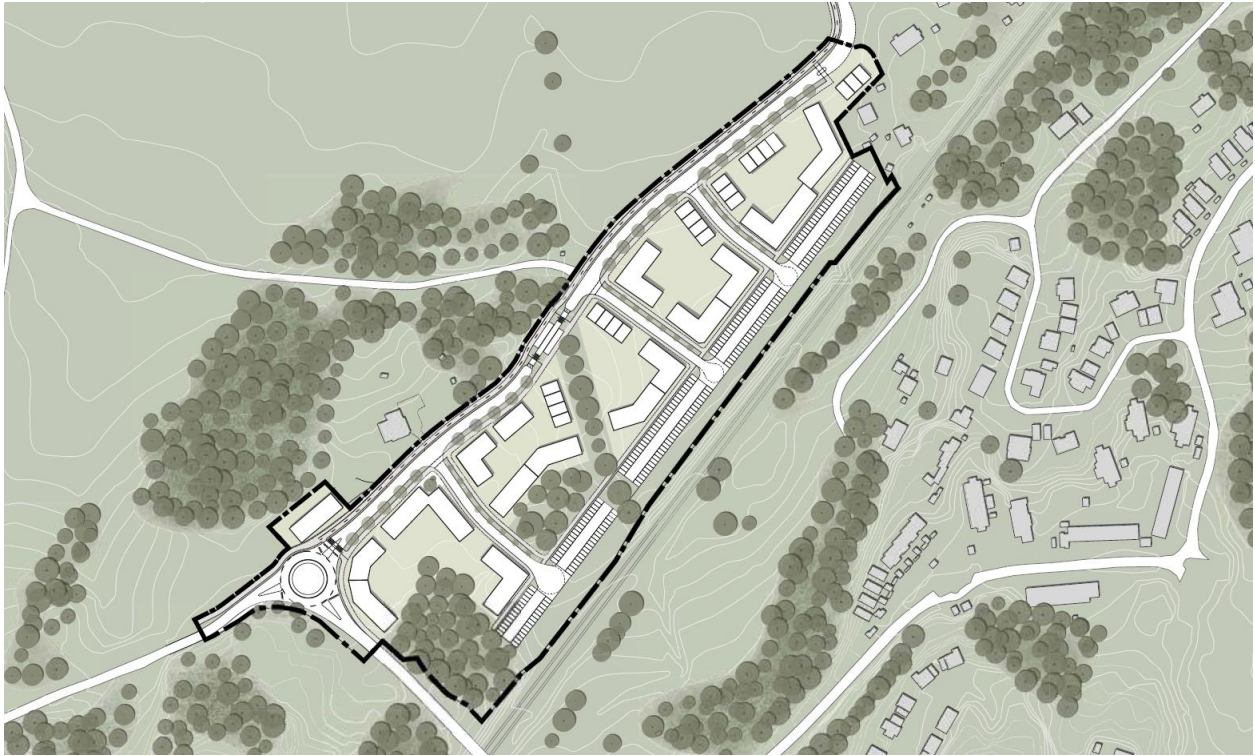
[illegible]

Orienteringskarta med planområde markerat i rött

Syftet med detaljplanen är att skapa en attraktiv stadsdel med fem nya bostadskvarter, offentlig service, platsbildningar med omsorgsfullt gestaltade offentliga rum samt tätortsnära rekreation, som tar tillvara på och utvecklar delar av platsens rika kulturmiljö och omgivande bebyggelse och grönstruktur. Syftet är också att tillföra området nya förbindelser för körtrafik samt stråk för cykel- och gångtrafikanter med tydliga och säkra kopplingar till centrum och kollektivtrafik.

7

Planförslaget innebär att fem kvarter tillskapas inom den befintliga åker- och ängsmarken mellan järnvägen och Lövekullevägen. Inom ett kvarter möjliggör detaljplanen en flexibel markanvändning där centrumändamål tillåts i bottenvåning invid en ny torgbildning som lokaliseras i anslutning till Lövekullevägen och Strandgården på motsatta sida. Tre nya lokalgator föreslås ansluta till Lövekullevägen och angöra de nya bostäderna och parkeringsytorna invid Västra stambanan.



Illustrationskarta



Vy från sydöst som visar den nya bebyggelsens placering i landskapet.

Gestaltning

Stadsplanen för Alingsås tätort syftar till att konkretisera gällande översiktsplan med inriktning och vägledning för stadens gestaltade livsmiljö och dess utveckling. Stadsplanen anger att Alingsås identitet och särart är tydligt förknippad med den äldre stadskärnans småskaliga kvarter och trädgårdsstadens bebyggelse, men staden består även av andra typologier, som också utgör delar av stadens identitet. Alla bebyggelsemiljöer innehåller värden, som behöver tas hänsyn till vid om-, till- och nybyggnation. Stadens bebyggelsemiljöer ska utvecklas med stöd i kunskap om den specifika platsen och analysen av platsen bör utgå från platsen i sig, liksom relationen till omgivande miljöer och värden. Befintliga kvaliteter och värden ska tillvaratas vid utformning av ny bebyggelse, för att komplettera miljön med kvalitet.

Planområdet är lokaliserat vid Lövekulle ängar i en naturskön kontext. Väster och söder om planområdet finns befintlig bebyggelse, som i söder utgörs av Alfhem och Stadsskogen samt i väster av Lövekulle och Skår. Bebyggelsen i väster är dock dold av befintlig topografi.

I närmast anslutning norr om Lövekullevägen samt utanför i planområdet till öster finns bebyggelse av småskalig karaktär i 1,5-2 plan med variation i volym och utförande. Bebyggelsen karaktäriseras framförallt av trädgårdsstadens ideal som utgör en stor del av Alingsås arkitektoniska identitet och flera av dessa hus är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram. Enligt Stadsplan för Alingsås ska dessa byggnader med karaktär värd att bevara tas hänsyn till vid förändringar och tillskott av ny bebyggelse. Stora delar av planområdet och dess omgivning präglas av öppen ängsmark med uppvuxen vegetation och närheten till sjön Mjörn med dess öppna landskapsbild, vilket skapar särskilda förutsättningar avseende skala, sammanhängande stråk och siktlinjer. Söder om planområdet löper Västra stambanan och dess järnvägsbank bildar en barriär i landskapet.

Gestaltningssprogram och arkitektonisk idé

I planprogram för Mjörnstranden togs ett gestaltningssprogram fram där utgångspunkten var att identifiera och lyfta fram områdets befintliga kvalitéer samt samtidigt addera nya. I samband med planläggning av området har nya planeringsförutsättningar uppkommit som gjort att kommunen behövt omvärdera och nyansera gestaltningssprogrammet från planprogramsskedet.

Kommunen har, i gestaltningssprogram för planskedet, förtydligat viktiga ingångsvärden utifrån antagen Stadsplan för Alingsås, platsspecifika värden och viktiga stadsbyggnadsprinciper att tillvarata vid utbyggnaden av de nya bostäderna. Principerna ska tillämpas vid markanvisning samt vid framtida bygglövsprövning och förvaltning av byggnader, gator och allmänna platser.

De arkitektoniska principer som den nya bebyggelsens gestaltning och struktur förhåller sig till är trädgårdsstadens principer om grön förgårdsmark och en delvis öppen kvartersstad. Bebyggelsen behöver dock slutas mot västra stambanan där hög omgivningspåverkan för buller finns, och därmed kan trädgårdsstadens principer inte tillämpas fullt ut, men för att ta fasta på den öppna landskapsbilden utformas bebyggelsen som fristående enheter eller med öppningar i kvarteren mot Mjörn. Ny bebyggelse placeras indraget från nya gator med variation om 2 meter – 5 meter beroende på bostadstyp samt var den nya bebyggelsen föreslås. Inom förgårdsmarken avses gröna värden möjliggöras för att uppnå den arkitektoniska principen om trädgårdsstad. Längs med stadsgatan, Lövekullevägen, skapas en stadsmässighet genom att byggnader placeras med litet avstånd till gatan genom endast en smal remsa förgårdsmark. Längs lokalgator är förgårdsmarken bredare vilket öppnar upp för att den både kan användas av de boende gemensamt men också ge boendekvaliteter i form av privata terrasser eller balkonger.

Den nya bebyggelsen som tillkommer ges en variation av höjder, där planförslaget som lägst möjliggör två våningsplan med inredd vind och upp till som högst fyra våningsplan med inredd

vind. Stadsplan för Alingsås redogör för att stadens småskaliga och sammanhållna stadsbild ska värnas och att högre byggnader som bryter mot stadens enhetliga höjdskala ska undvikas. Där planförslaget möjliggör som högst nockhöjder är mot Västra stambanan och tanken är att avskärma ett mindre kvalitativt inslag i befintlig landskapsbild. Planförslaget innebär en viss avvikelse från stadens enhetliga höjdskala, men med planbestämmelser och reglering av takutformning minimeras uppfattningen av den nya bebyggelsens volym. Den nya bebyggelsen ses som en ny "årsring" i staden, som till viss del avviker från stadskärnans typologi, men där element från stadens bebyggelsetradition inkorporeras i planförslaget.

Planförslaget har anpassats utifrån befintliga kulturmiljövärden och bebyggelse och föreslår som lägst bebyggelse invid kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Planförslaget styr takutformning till traditionellt sadeltak, mansardtak och/eller valmat tak samt utformning av tak där mansardtak ska ha en vinkel på det övre takfallet på 6-25 grader och på det undre 40-60 grader samt att sadeltak ska utformas med en minsta takvinkel om 30 grader på det huvudsakliga takfallet. Dessa regleringar bidrar med en variation i taklandskap och bebyggelsens volymer samtidigt som planbestämmelserna anknyter till Alingsås stads bebyggelsetradition och särart.

Allmän plats

Natur

I planområdets södra och mellersta delar säkerställer plankartan allmän plats NATUR för att bevara skyddsvärd lövskog och stenmur.

Gata

I planområdets norra del, samt genomgående i nord-sydlig riktning, planläggs användningen allmän plats **GATA – Gata**.

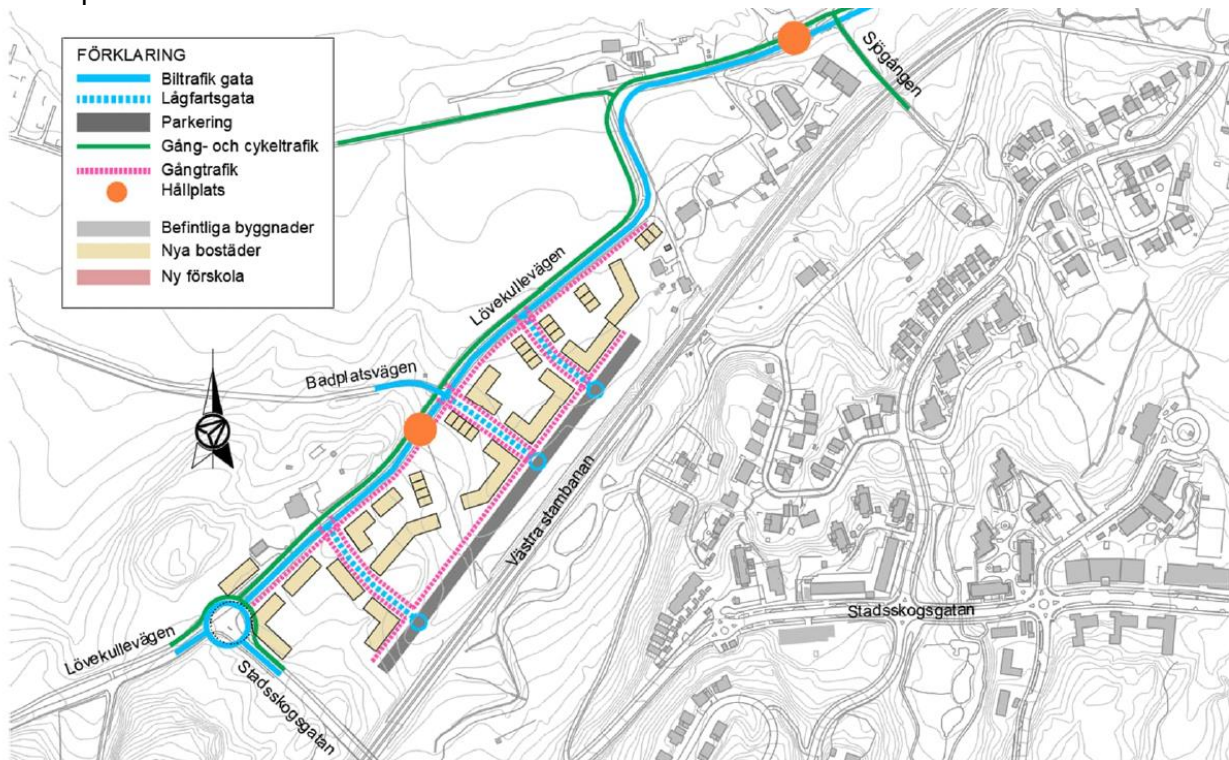
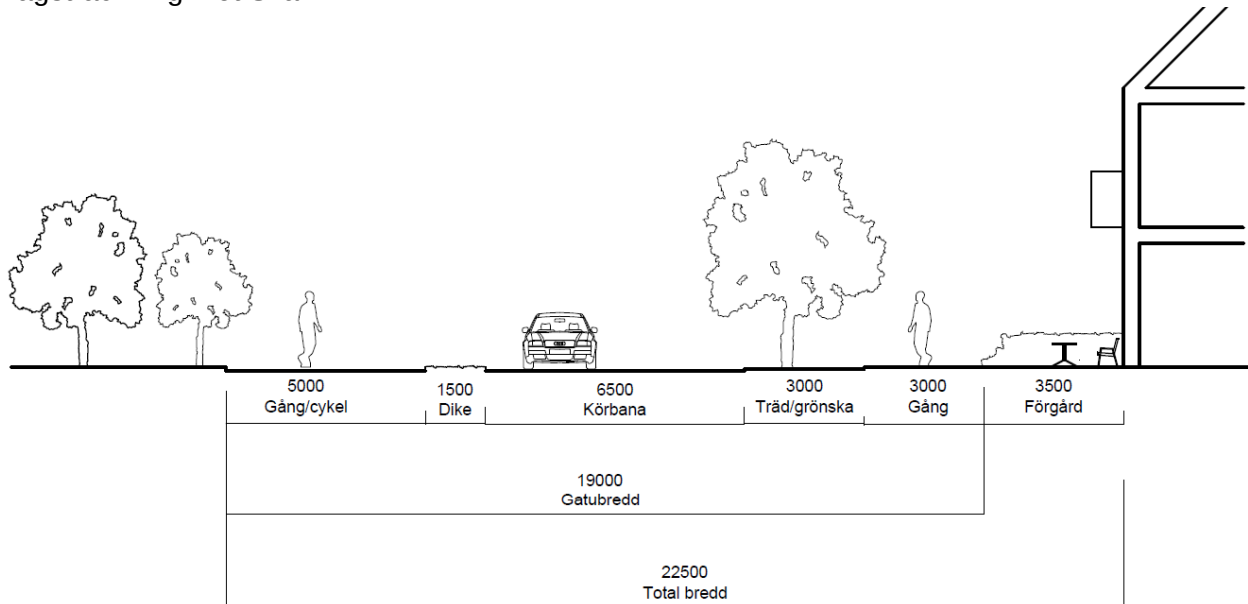


Illustration över planförslagets nya gatustruktur

De allmänna gatorna får två olika karaktärer och utföranden beroende av användning samt centralitet.

Stadsgata

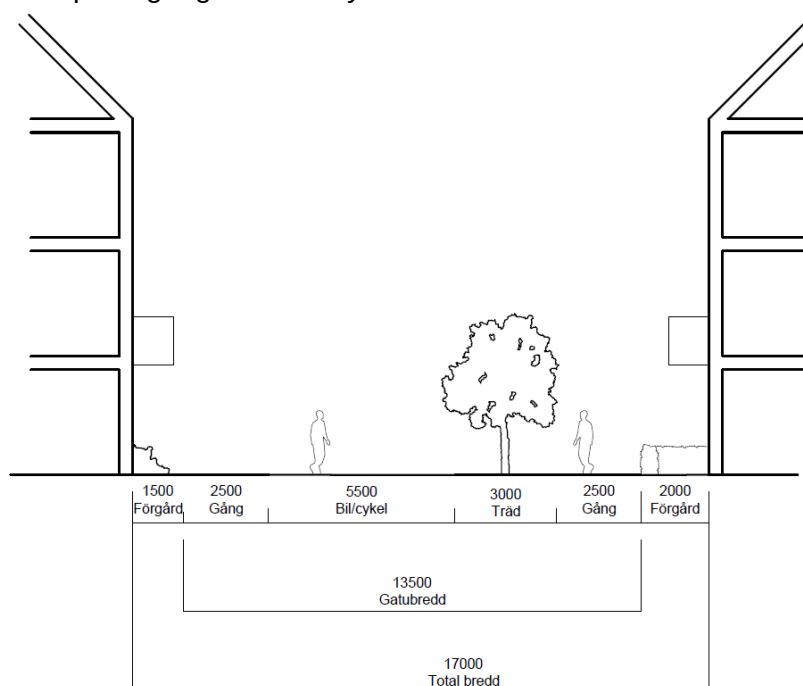
Gatan norröver, där befintliga Lövekullevägen går, utformas som en stadsgata dimensionerad för genomfartstrafik samt kollektivtrafik. Stadsgatan är huvudstråket för rörelse och aktivitet som kopplar samman områdets lokalgator med bostäder. I nordväst övergår gatan till en cirkulationsplats som kopplar på mot Stadsskogsgatan samt Lövekullevägens fortsatta vägsträckning mot Skår.



Sektion som visar Lövekullevägens framtida utformning intill de nya bostäderna. Gatan utformas med separerad gång- och cykelväg, en 6,5 meter bred körbana, en grön remsa för trädplantering och dagvattenhantering samt ny gångväg som angör de nya bostädernas förgårdsmark.

Lokalgata

Övriga gator i nord-sydlig riktning utformas som gångfartsområden. Gångfartsområdena är utformade för fotgängare och cyklister och den fordonstrafik som sker genom gångfartsområdena sker på fotgängares och cyklisters villkor.



Sektion som visar en av de nya lokalgatorna som utformas med grön remsa för trädplantering och dagvattenhantering, 5,5 meter bred körbana för bilar och cyklister samt gångbanor som angör de nya bostäderna i gatussektionens ytterkanter.

Torg

Längs Lövekullevägen, i höjd med villa Strandgården, möjliggör detaljplanen ett mindre torg. Torget är centralt placerat i mitten av den nya stadsgatan som på sikt trafikeras med buss.

Natur

Inom planområdets södra och mittersta del (del av fastigheterna Lövekulle 1:6, Lövekulle 1:5 och Lövekulle 1:1) säkerställer detaljplanen allmän plats NATUR med stöd av den naturvärdesinventering som gjorts under planskedet (Enviroplaning 2024-10-06). Allmän plats NATUR uppgår till en area om cirka 1,3 hektar.

I den södra delen där natur säkerställs mot Stadsskogsgatan och Västra stambanan uppgår den skyddsvärda träddungen till en yta om cirka 50 x 100 meter. Inom träddungen har naturvärdesinventeringen pekat ut ett naturvärdesobjekt och potentiella efterträdare för ek. Genom regleringen med allmän plats NATUR ges förutsättningar för att naturmiljön bevaras och sköts enligt upprättad skötselplan.

I den mittersta delen av planområdet har naturvärdesinventeringen pekat ut ett naturvärdesobjekt som utgörs av en stenmur som omfattas av generellt biotopskydd. Se mer information om naturvärdesinventeringen på sida 38. Utifrån stenmurens inmätta mitt planläggs 10 meter allmän plats NATUR på vardera sida av stenmuren och naturstråkets totala bredd uppgår därav till 20 meter.

Inom allmän plats NATUR anger en planbestämmelse att träd med en minsta stamomkrets på 100 cm i brösthöjd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Syftet är att värna de efterträdare som pekats ut inom planområdet samt möjliggöra för nya efterträdare att ta plats. För att registreras som en efterträdare ska stamomkretsen i brösthöjdsnivå vara minst 150 cm.

Dagvatten

För att inte öka flödesbelastningen till ledningsnätet vid ett 20-årsregn har kommunen valt att inom allmän plats säkerställa fördröjning av dagvatten. Genomförd dagvatten- och skyfallsutredning identifierar ett behov om 1062 m³ fördröjningsvolym inom detaljplanen och plankartan säkerställer dagvattenhantering inom allmän plats enligt bestämmelsen **dagvatten ska avledas till fördröjningsanläggning med en minsta total fördröjningsvolym på 1070 m³.**

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Kvartersmark

Ny bebyggelse

Lövekulle 1:1, Lövekulle 1:5, Lövekulle 1:6 och Lövekulle 1:21 planläggs som kvartersmark med användningarna Bostäder, Centrum och Parkering. Planförslaget innebär att fem kvarter i en delvis öppen gårdsbebyggelse möjliggörs och längst i nordost möjliggörs en fristående bostadsenhet. Även på norra sidan Lövekullevägen, inom Lövekulle 1:21, möjliggörs en fristående bostadsenhet.

Parkering och parkeringshus medges i planområdets södra del i bakkant mot västra stambanan för att möjliggöra ett effektivt nyttjande av marken.

Gestaltning och utformning inom kvartersmark

De arkitektoniska principer som den nya bebyggelsens gestaltning och struktur förhåller sig efter är trädgårdsstadens principer om grön förgårdsmark och en delvis öppen kvartersstad. Bebyggelsen behöver slutas mot Västra stambanan där hög omgivningspåverkan för buller finns, men för att ta fasta på den öppna landskapsbilden utformas bebyggelsen som fristående enheter eller med öppningar i kvarteren mot Lövekulle ängar och andra värdefulla landskapselement. Ny bebyggelse placeras indraget från Lövekullevägen/nya lokalgator och inom förgårdsmarken avses gröna värden säkerställas.

Den nya bebyggelsen som tillkommer sker med en variation av höjder, där planförslaget som lägst möjliggör 2 våningsplan med inredd vind och upp till som högst fyra våningsplan med inredd vind. Stadsplan för Alingsås redogör för att stadens småskaliga och sammanhållna stadsbild ska värnas och att högre byggnader som bryter mot stadens enhetliga höjdskala ska undvikas. Planförslaget möjliggör som högst nockhöjder mot Västra stambanan och tanken är att avskärma ett mindre kvalitativt inslag i befintlig landskapsbild. Planförslaget innebär en viss avvikelse från stadens enhetliga höjdskala, men med planbestämmelser och reglering av takutformning minimeras uppfattningen av den nya bebyggelsens volym.

Planförslaget har anpassats utifrån befintliga kulturmiljövärden och bebyggelse och föreslår som lägst bebyggelse invid kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Planförslaget styr takutformning till traditionellt sadeltak, mansardtak och/eller valmat tak samt utformning av tak där mansardtak ska ha en vinkel på det övre takfallet på 6-25 grader och på det undre 40-60 grader samt att sadeltak ska utformas med en minsta takvinkel om 30 grader på det huvudsakliga takfallet. Dessa regleringar bidrar med en variation i taklandskap och bebyggelsens volymer samtidigt som planbestämmelserna anknyter till Alingsås stads bebyggelsetradition och särart.

Detaljplanen reglerar även utformning av ny bebyggelse enligt fyra utformningsbestämmelser som markeras med bokstaven *f* i plankartan. Dessa gäller inom utvalda delar av kvarteren. Ett flertal generella utformningsbestämmelser gäller också inom kvartersmarken. Syftet med samtliga utformningsbestämmelser är att säkerställa att ny bebyggelse uppförs med hög arkitektonisk kvalitet och anknyter till Alingsås stads bebyggelsetradition och särart (se kapitlet "Motiv till detaljplanens regleringar").

De generella utformningsbestämmelser som gäller inom kvartersmarken är:

- Längsta sammanhållna fasadlängd mot allmän plats är 25 meter. Över denna längd ska fasadlivet brytas upp med fasad material och/eller fasadkulör samt takmaterial och/eller takkulör. Gäller ej skola/förskola.
- Fasadmaterial ska vara av trä, tegel och/eller puts. Betongfasad tillåts mot innergård.
- Takmaterial ska vara terrakottafärgade takpannor, svart takpapp och/eller plåt i röd, grön, svart och/eller grå kulör.
- Tak på komplementbyggnad ska vara av plåt eller takpannor i röd, svart eller grå kulör. Även sedumtak tillåts.
- Tak ska utföras som sadeltak såsom traditionellt sadeltak, mansardtak och/eller valmat tak. Gäller även frontespiser, men ej takkupor och komplementbyggnader.
- Takkupor tillåts sammanlagt uppta högst 40% av takets längd.
- Största tillåtna bredd på varje enskild takkupa på tak som vetter mot allmän plats GATA är 3,5 meter.
- Maximal bredd per frontespis är 8 meter. Frontespis får högst sticka ut 0,5 meter från huvudfasad. Utanpå utstickande frontespis tillåts enbart franska balkonger.
- Maximal bredd per burspråk är 8 meter. Burspråk får högst sticka ut 1,5 meter från huvudfasad. Utanpå burspråk tillåts enbart franska balkonger.
- Loftgångar tillåts ej mot allmän plats GATA
- Mot allmän plats GATA får balkonger vara maximalt 2,5 meter breda och 1,6 meter djupa. Högst 30% av fasadlängden får utgöras av balkonger.
- Balkonger mot allmän plats GATA får inte glasas in eller förses med tak.
- Utkragande byggnadsdel ska ha fri höjd minst 3,5 meter över allmän plats.

Kvarter 1

Ett villkor om startbesked införs och startbesked får inte ges för bostäder förrän bullerplank mot järnvägen har uppförts (**a₁**).

Inom kvarteret möjliggörs flexibel markanvändning med bostadsbebyggelse och centrumändamål. Inom kvarteret möjliggörs en variation av nockhöjder mellan 11 meter upp till som högst ca 16 meter (**h₁ 11,0**), (**h₁ 13,0**) och (**h₁ 16,5**). Utöver de generella

utformningsbestämmelser som gäller inom kvartersmarken regleras det även inom kvarteret att entréer / portik ska finnas mot allmän plats GATA och utformas som genomgående trapphus eller trapphus i anslutning till portik (**f₁**), utkragande balkonger och uteplatser tillåts ej vid bottenplanet mot allmän plats GATA. Franska balkonger tillåts (**f₂**), bottenvåning ska utformas med förhöjd sockel om minst 60 centimeter (**f₃**) och att tak ska utformas med obruten takfot vid utformning av takkupor. Frontespiser får bryta takfoten (**f₄**). För att anpassa ny bebyggelse till den arkitektoniska principen om trädgårdsstad införs en placeringsbestämmelse enligt (**p₁**) och (**p₂**) vilket innebär att byggnadsverk ska placeras högst 2 respektive 3 meter från allmän plats GATA. Ett villkor om startbesked införs och startbesked får inte ges för bostäder förrän bullerplank mot järnvägen har uppförts (**a₁**).

Inom innergård gäller att marken får endast försees med komplementbyggnader. Balkonger, loftgångar, skärmtak, frontespiser och burspråk får kraga ut (**ö₃**), marken får byggas under med planteringsbart bjälklag (**b₂**), parkeringsgarage får endast uppföras i källarplan (**b₃**), minst 60% av marken ska vara genomsläpplig (**n₁**) och markparkering med fler än fem parkeringsplatser får ej anordnas (**n₃**).

Kvarter 3

Inom kvarteret möjliggörs flexibel markanvändning med bostadsbebyggelse och centrumändamål. Inom kvarteret möjliggörs en variation av nockhöjder mellan 13 meter upp till som högst 18 meter (**h₁ 13,0**) och (**h₁ 18,0**). Utöver de generella utformningsbestämmelser som gäller inom kvartersmarken regleras det även inom kvarteret att entréer / portik ska finnas mot allmän plats GATA och utformas som genomgående trapphus eller trapphus i anslutning till portik (**f₁**), utkragande balkonger och uteplatser tillåts ej vid bottenplanet mot allmän plats GATA. Franska balkonger tillåts (**f₂**), bottenvåning ska utformas med förhöjd sockel om minst 60 centimeter (**f₃**) och att tak ska utformas med obruten takfot vid utformning av takkupor. Frontespiser får bryta takfoten (**f₄**). För att anpassa ny bebyggelse till den arkitektoniska principen om trädgårdsstad införs en placeringsbestämmelse enligt (**p₁**) och (**p₂**) vilket innebär att byggnadsverk ska placeras högst 2 respektive 3 meter från allmän plats GATA.

För att den nya bostadsbebyggelsen ska vara lämplig säkerställer plankartan skydd mot störningar genom att fasad mot järnvägen ska utföras med minst brandteknisk klass EI 30 och med fönster i lägst klass EW 30 för att förebygga brandspridning till inomhusmiljön (**m₁**) samt att vibrationsnivån i bostadsrum inte får överstiga 0,4 mm/s vägd RMS (**m₃**). Med hänsyn till hög omgivningspåverkan för buller regleras att lägenheter ska ha hälften av bostadsrummen orienterade mot en ljuddämpad sida, alternativt vara mindre än 35 m² (**v₁**) och att byggnad ska uppföras som en sammanbyggd byggnadskropp med hänsyn till buller (**b₁**). Ett villkor om startbesked införs och startbesked får inte ges för bostäder förrän bullerplank mot järnvägen har uppförts (**a₁**).

Inom innergård gäller att marken får endast försees med komplementbyggnader. Balkonger, loftgångar, skärmtak, frontespiser och burspråk får kraga ut (**ö₃**), marken får byggas under med planteringsbart bjälklag (**b₂**), parkeringsgarage får endast uppföras i källarplan (**b₃**), minst 60% av marken ska vara genomsläpplig (**n₁**) och markparkering med fler än fem parkeringsplatser får ej anordnas (**n₃**).

Kvarter 4

Inom kvarteret möjliggörs flexibel markanvändning med bostadsbebyggelse och centrumändamål. Inom kvarteret möjliggörs en variation av nockhöjder mellan 11 meter upp till som högst 18 meter (**h₁ 11,0**) och (**h₁ 18,0**). Utöver de generella utformningsbestämmelser som gäller inom kvartersmarken regleras det även inom kvarteret att entréer / portik ska finnas mot allmän plats GATA och utformas som genomgående trapphus eller trapphus i anslutning till portik (**f₁**), utkragande balkonger och uteplatser tillåts ej vid bottenplanet mot allmän plats GATA.

Franska balkonger tillåts (**f₂**), bottenvåning ska utformas med förhöjd sockel om minst 60 centimeter (**f₃**) och att tak ska utformas med obruten takfot vid utformning av takkupor. Frontespiser får bryta takfoten (**f₄**). För att anpassa ny bebyggelse till den arkitektoniska principen om trädgårdsstad införs en placeringsbestämmelse enligt (**p₁**) och (**p₂**) vilket innebär att byggnadsverk ska placeras högst 2 respektive 3 meter från allmän plats GATA.

För att den nya bostadsbebyggelsen ska vara lämplig säkerställer plankartan skydd mot störningar genom att fasad mot järnvägen ska utföras med minst brandteknisk klass EI 30 och med fönster i lägst klass EW 30 för att förebygga brandspridning till inomhusmiljön (**m₁**) samt att vibrationsnivån i bostadsrum inte får överstiga 0,4 mm/s vägd RMS (**m₃**). Med hänsyn till hög omgivningspåverkan för buller regleras att lägenheter ska ha hälften av bostadsrummen orienterade mot en ljuddämpad sida, alternativt vara mindre än 35 m² (**v₁**) och att byggnad ska uppföras som en sammanbyggd byggnadskropp med hänsyn till buller (**b₁**). Ett villkor om startbesked införs och startbesked får inte ges för bostäder förrän bullerplank mot järnvägen har uppförts (**a₁**).

Inom innergård gäller att marken får endast försees med komplementbyggnader. Balkonger, loftgångar, skärmtak, frontespiser och burspråk får kraga ut (**ö₃**), marken får byggas under med planteringsbart bjälklag (**b₂**), parkeringsgarage får endast uppföras i källarplan (**b₃**), minst 60% av marken ska vara genomsläpplig (**n₁**) och markparkering med fler än fem parkeringsplatser får ej anordnas (**n₃**).

Kvarter 5

Inom kvarteret möjliggörs bostadsbebyggelse med variation av nockhöjder mellan 13 meter upp till som högst 18 meter (**h₁ 13,0**), (**h₁ 18,0**). Utöver de generella utformningsbestämmelser som gäller inom kvarteretsmarken regleras det även inom kvarteret att entréer / portik ska finnas mot allmän plats GATA och utformas som genomgående trapphus eller trapphus i anslutning till portik (**f₁**), utkragande balkonger och uteplatser tillåts ej vid bottenplanet mot allmän plats GATA. Franska balkonger tillåts (**f₂**), bottenvåning ska utformas med förhöjd sockel om minst 60 centimeter (**f₃**) och att tak ska utformas med obruten takfot vid utformning av takkupor. Frontespiser får bryta takfoten (**f₄**). För att anpassa ny bebyggelse till den arkitektoniska principen om trädgårdsstad införs en placeringsbestämmelse enligt (**p₁**) och (**p₂**) vilket innebär att byggnadsverk ska placeras högst 2 respektive 3 meter från allmän plats GATA.

För att den nya bostadsbebyggelsen ska vara lämplig säkerställer plankartan skydd mot störningar genom att fasad mot järnvägen ska utföras med minst brandteknisk klass EI 30 och med fönster i lägst klass EW 30 för att förebygga brandspridning till inomhusmiljön (**m₁**) samt att vibrationsnivån i bostadsrum inte får överstiga 0,4 mm/s vägd RMS (**m₃**). Med hänsyn till hög omgivningspåverkan för buller regleras att lägenheter ska ha hälften av bostadsrummen orienterade mot en ljuddämpad sida, alternativt vara mindre än 35 m² (**v₁**) och att byggnad ska uppföras som en sammanbyggd byggnadskropp med hänsyn till buller (**b₁**). Ett villkor om startbesked införs och startbesked får inte ges för bostäder förrän bullerplank mot järnvägen har uppförts (**a₁**).

Inom innergård gäller att marken får endast försees med komplementbyggnader. Balkonger, loftgångar, skärmtak, frontespiser och burspråk får kraga ut (**ö₃**), marken får byggas under med planteringsbart bjälklag (**b₂**), parkeringsgarage får endast uppföras i källarplan (**b₃**), minst 60% av marken ska vara genomsläpplig (**n₁**) och markparkering med fler än fem parkeringsplatser får ej anordnas (**n₃**).

Kvarter 6

Inom kvarteret möjliggörs bostadsbebyggelse med en variation av nockhöjder mellan 13 meter upp till som högst 18 meter (**h₁ 13,0**), (**h₁ 16,0**) och (**h₁ 18,0**). de generella

utformningsbestämmelser som gäller inom kvartersmarken regleras det även inom kvarteret att entréer / portik ska finnas mot allmän plats GATA och utformas som genomgående trapphus eller trapphus i anslutning till portik (**f₁**), utkragande balkonger och uteplatser tillåts ej vid bottenplanet mot allmän plats GATA. Franska balkonger tillåts (**f₂**), bottenvåning ska utformas med förhöjd sockel om minst 60 centimeter (**f₃**) och att tak ska utformas med obruten takfot vid utformning av takkupor. Frontespiser får bryta takfoten (**f₄**). För att anpassa ny bebyggelse till den arkitektoniska principen om trädgårdsstad införs en placeringsbestämmelse enligt (**p₂**) och (**p₃**) vilket innebär att byggnadsverk ska placeras högst 3 respektive 5 meter från allmän plats GATA.

För att den nya bostadsbebyggelsen ska vara lämplig säkerställer plankartan skydd mot störningar genom att fasad mot järnvägen ska utföras med minst brandteknisk klass EI 30 och med fönster i lägst klass EW 30 för att förebygga brandspridning till inomhusmiljön (**m₁**) samt att vibrationsnivån i bostadsrum inte får överstiga 0,4 mm/s vägd RMS (**m₃**). Med hänsyn till hög omgivningspåverkan för buller regleras att lägenheter ska ha hälften av bostadsrummen orienterade mot en ljuddämpad sida, alternativt vara mindre än 35 m² (**v₁**) och att byggnad ska uppföras som en sammanbyggd byggnadskropp med hänsyn till buller (**b₁**). Ett villkor om startbesked införs och startbesked får inte ges för bostäder förrän bullerplank mot järnvägen har uppförts (**a₁**).

Inom innergård gäller att marken får endast försees med komplementbyggnader. Balkonger, loftgångar, skärmtak, frontespiser och burspråk får kraga ut (**ö₃**), marken får byggas under med planteringsbart bjälklag (**b₂**), parkeringsgarage får endast uppföras i källarplan (**b₃**), minst 60% av marken ska vara genomsläpplig (**n₁**) och markparkering med fler än fem parkeringsplatser får ej anordnas (**n₃**).

Kvarter 7

Inom kvarteret möjliggörs bostadsbebyggelse med en variation av nockhöjder mellan 11 meter upp till som högst 16 meter (**h₁ 11,0**), (**h₁ 13,0**) och (**h₁ 16,0**). Utöver de generella utformningsbestämmelser som gäller inom kvartersmarken regleras det även inom kvarteret att entréer / portik ska finnas mot allmän plats GATA och utformas som genomgående trapphus eller trapphus i anslutning till portik (**f₁**), utkragande balkonger och uteplatser tillåts ej vid bottenplanet mot allmän plats GATA. Franska balkonger tillåts (**f₂**), bottenvåning ska utformas med förhöjd sockel om minst 60 centimeter (**f₃**) och att tak ska utformas med obruten takfot vid utformning av takkupor. Frontespiser får bryta takfoten (**f₄**). För att anpassa ny bebyggelse till den arkitektoniska principen om trädgårdsstad införs en placeringsbestämmelse enligt (**p₂**) och (**p₃**) vilket innebär att byggnadsverk ska placeras högst 3 respektive 5 meter från allmän plats GATA.

För att den nya bostadsbebyggelsen ska vara lämplig säkerställer plankartan skydd mot störningar genom att fasad mot järnvägen ska utföras med minst brandteknisk klass EI 30 och med fönster i lägst klass EW 30 för att förebygga brandspridning till inomhusmiljön (**m₁**) och att vibrationsnivån i bostadsrum inte får överstiga 0,4 mm/s vägd RMS (**m₃**). Med hänsyn till hög omgivningspåverkan för buller regleras att lägenheter ska ha hälften av bostadsrummen orienterade mot en ljuddämpad sida, alternativt vara mindre än 35 m² (**v₁**) och att byggnad ska uppföras som en sammanbyggd byggnadskropp med hänsyn till buller (**b₁**). Ett villkor om startbesked införs och startbesked får inte ges för bostäder förrän bullerplank mot järnvägen har uppförts (**a₁**).

Inom innergård gäller att marken får endast försees med komplementbyggnader. Balkonger, loftgångar, skärmtak, frontespiser och burspråk får kraga ut (**ö₃**), marken får byggas under med planteringsbart bjälklag (**b₂**), parkeringsgarage får endast uppföras i källarplan (**b₃**), minst 60% av marken ska vara genomsläpplig (**n₁**) och markparkering med fler än fem parkeringsplatser får ej anordnas (**n₃**).

Kvarter 8

Inom kvarteret möjliggörs bostadsbebyggelse med högsta nockhöjd om 11 meter (**h_1 11,0**), vilket innebär bebyggelse i två våningar med inredd vind. För att anpassa ny bebyggelse till den arkitektoniska principen om trädgårdsstad införs placeringsbestämmelse enligt (**p_2**) vilket innebär att byggnadsverk ska placeras högst 3 meter från allmän plats GATA. För att den nya bostadsbebyggelsen ska vara lämplig säkerställer plankartan skydd mot störningar genom att fasad mot järnvägen ska utföras med minst brandteknisk klass EI 30 och med fönster i lägst klass EW 30 för att förebygga brandspridning till inomhusmiljön (**m_1**) samt att vibrationsnivån i bostadsrum inte får överstiga 0,4 mm/s vägd RMS (**m_3**). Med hänsyn till omgivningspåverkan för buller regleras att skydd mot buller ska uppföras mot Lövekullevägen (**m_2**) och ett villkor om startbesked införs där startbesked inte får ges för bostäder förrän bullerplank mot Lövekullevägen har uppförts. (**a_2**).

Parkering (och angöring)

För att lösa angöring och tillgänglighet för bostäderna anordnas parkeringsplatser på kvartersmark intill Västra stambanan där parkering- och bostadsändamål möjliggörs. Inom parkeringen möjliggörs parkeringsdäck med en totalhöjd om 8 meter. Plankartan möjliggör även parkeringsgarage i källarplan inom bostadskvarteren, genom planbestämmelse **b_3** . Detaljplanen förutsätter att exploatören tar fram en mobilitetsplan för att sänka parkeringstalen med 15%. Val av mobilitetsåtgärder görs i samband med upprättandet av mobilitetsplanen. Efter en reduktion av antalet parkeringsplatser för bil med 15% krävs totalt **230** parkeringsplatser för boende och besökare. Inom kvartersmarken längs Västra stambanan finns ytor att omhänderta ca 240 parkeringsplatser.

Antal cykelplatser som krävs för boende och besökare uppgår till **1028** cykelplatser. Cykelplatserna kan placeras i fristående komplementbyggnader, cykelställ, underjordiskt garage samt på bottenplan vid lägenheter. Detaljplanen har i detta skede inte studerat exakt utformning och förslag för cykelparkeringar men ytor finns att tillgå inom kvartersmarken.

Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska följa Alingsås kommuns parkeringsnorm och parkering för bil och cykel ska lösas på kvartersmark (se sida 61 för vidare resonemang).

Mark och vegetation

Utifrån den arkitektoniska principen om trädgårdsstad möjliggör detaljplanen förgårdsmark i olika utbredning mot allmän plats GATA. Den privata förgårdsmarken ska möta det offentliga gaturummet genom en välgestaltad utformning och stor omsorg ska läggas vid gestaltning av förgårdsmarken, även vid begränsat utrymme. Gröna täppor och remsor vid entréer och längs fasader förstärker ett välkomnande och ombonat uttryck och ramar i gaturummet. En övergripande grön gestaltning mjukar upp byggnader och gaturum samtidigt som det bidrar till ekosystemtjänster.

Inom respektive bostadskvarter ska innergården fungera som en grön, trivsamt och multifunktionell plats för möten, samvaro och avkoppling. På bostadsgården bör det finnas plats för olika typer av aktiviteter för olika åldersgrupper, såsom odlingsmöjligheter, lek och rekreativa zoner. Innergårdens grönska balanserar bebyggelsen och skapar utblickar och umgängesytor för boende. Grönskan, i synnerhet träd, kan med fördel spilla ut över gaturummet utanför och blir då en del av en attraktiv stadsbild. Eventuella höjdskillnader ska upptas med murar som gestaltas med omsorg och utformas i naturmaterial likt stengärdesgård. Större höjdskillnader tas upp med terrasserande murar.

Parkeringsytor ska gestaltas med omsorg och omslutas av häck eller annan plantering. Större parkeringsytor delas in med grönska av olika slag för att främja biologisk mångfald och en tilltalande utomhusmiljö. Detta kan med fördel kombineras med dagvattenhantering.

Inom kvartersmark ska markbeläggningen i huvudsak bestå av marktegel, natursten, gatsten och stenmjöl med komplettering av betongplattor. Genomsläppliga material som natursten, grus, smågatsten eller gräsarmering används där detta fungerar med hänsyn till dagvattenhanteringen för området.

Dagvatten

Inom kvartersmark bör öppna dagvattenlösningar, som bidrar till en grönskande lummig miljö, anordnas. Upphöjda växtbäddar kan med fördel användas intill byggnader som fördröjer regnvatten via stuprör samtidigt som gröna tak på komplementbyggnader och garage kan fördöja regnvatten och bidra med biologisk mångfald.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet i plan- och bygglagen.

Användningsbestämmelser för allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
------------------------	------------------------------

GATA	
-------------	--

	Gata
--	-------------

	En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik. I användningen ingår lokalgator, bussgator, gågator och gångfartsområden. Även komplement som behövs för vägens funktion ingår, som trafikanordningar, gatuparkeringar, trottoarer, cykelvägar, laddstolpar, planteringar, gräsytor, snöupplag, hållplatsskydd, kiosker med mera.
--	---

	Detaljplanen säkerställer med markanvändningen gata framkomlighet och trafiksäkerhet inom planområdet. I planområdets norra del planläggs befintliga Lövekullevägen med markanvändningen samt nord-sydliga lokalgator.
--	--

NATUR	
--------------	--

	Naturområde
--	--------------------

	Användningsbestämmelsen används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Användningen används ofta för att säkerställa att ett område bevaras som grönområde. I användningen ryms även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till grönområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Även mindre byggnader ingår när dessa behövs för områdets skötsel eller bruk.
--	---

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa de utpekade naturvärden som finns inom planområdet. Genom att planlägga naturområde inom planområdet är kommunen huvudman för marken och marken sköts genom skötselplan där naturvärden kan främjas ytterligare.

TORG

Torg

Användningen medger att platsen används för torg med tillhörande verksamheter som till exempel torghandel, kollektivtrafik eller serveringar. Även komplement som behövs för torgets funktion ingår, som kiosker, hållplatsskydd, parkeringsplatser eller toaletter. Syftet med planbestämmelsen är att i ett centralt läge, utmed Lövekullevägen, möjliggöra en central platsbildning där möjligheter finns till café- och servering. Invid torget möjliggörs centrumändamål och tanken är att skapa en ny platsbildning med omsorgsfull gestaltning.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Planbestämmelse Beskrivning och motiv

bullerskydd

Skydd mot buller ska uppföras mot järnväg

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse blir lämplig med hänsyn till omgivningspåverkan för buller. Utifrån utförd bullerutredning (Efterklang, 2025-09-26) konstateras att bullerskydd krävs för att nya bostäder ska klara trafikbullerförordningens riktlinjer och ljudnivåer. Bullerskyddet regleras i detaljplanens södra del mot Västra stambanan. Skärmen kommer enligt bullerutredningen behöva uppföras med en längd om cirka 390 meter och skärmen behöver vara cirka 2,5 – 6 meter hög ovan mark, vilket motsvarar 1,5 – 3,5 meter ovan spår. Slutlig utformning av bullerskärm kommer detaljprojekteras, så måtten kan variera, varför planbestämmelsen är flexibelt utformad och gäller inom hela allmän plats NATUR där kommunen är markägare

träd

Träd med stamomkrets om minst 100 centimeter får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Bestämmelsen gäller inom användningsområde för allmän plats NATUR. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att befintlig vegetation och träd bevaras.

Dagvatten ska avledas till fördröjningsanläggning med en minsta total fördröjningsvolym på 1070 m³

Bestämmelsen syftar till att omhänderta dagvatten med en utökad ambitionsnivå om att inte öka flödet till befintligt ledningsnät. Enligt kommunens riktlinjer ska 12 millimeter nederbörd/hårdgjord kvadratmeter fördröjas inom kvartersmark, men i detta projekt avser kommunen säkerställa dagvattenhantering inom allmän plats med utökad ambitionsnivå om att inte öka flödet till befintligt ledningsnät.

Bestämmelsen gäller inom all allmän plats, vilket säkerställer att kommunen vid genomförande av detaljplanen har rådighet att bygga ut de anläggningar som krävs. En fördel med den generella bestämmelsen

är en utökad flexibilitet för kommunen att efter projektering och detaljprojektering kunna avgöra var fördröjningsanläggningar placeras för att ge som bäst effekt. Med föreslagna regleringar i plankarta bedöms planförslaget inte innebära risk för människors hälsa och säkerhet eller påverkan på recipient med försämrade miljökvalitetsnormer.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse Beskrivning och motiv

B Bostäder
 Inom all kvartersmark gäller användningen B - Bostäder. Syftet är att det ska vara möjligt att uppföra olika typer av bostäder med varaktig karaktär. Det innebär både permanentbostäder och fritidsbostäder likväl som studentbostäder, vissa typer av gruppboheter och träningsbostäder.

C Centrum
 Markanvändningen ger möjlighet att inrymma lokaler för t.ex. handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Då detaljplanen föreslår en stor andel ny bebyggelse och stadsdelsutveckling medger detaljplanen en flexibel markanvändning där centrum möjliggörs i anslutning till torg. Genom regleringen ges möjlighet att utveckla med centrumändamål om behov uppstår.

P Parkering
 Markanvändningen innefattar parkering för alla slags fordon såsom bilar, motorcyklar eller cyklar. I användningen ingår komplement till parkeringen som till exempel parkeringsautomater, laddstolpar, belysningsarmatur med mera, men även planteringar och gräsytor. I användningen ingår även anläggningar och byggnader som behövs för parkeringens skötsel och bruk.

Inom parkering möjliggörs markparkering, parkering i radgarage och parkeringsdäck genom kompletterande egenskapsbestämmelser. Inom ytan kan bostadsbebyggelsens behov av parkeringsplatser för bil tillgodoses vilket ger en effektiv användning av marken inom området.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse Beskrivning och motiv



Marken får inte förses med byggnad. Balkonger, skärmtak, frontespiser och burspråk får kraga ut.

Inom planområdet regleras mark som prickmark, vilket betyder att byggnad inte får uppföras. Det gemensamma motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara öppen och byggnadsfri.

- Ö₁** **Marken får endast förSES med förråd, miljöhus, skärmtak, plank, radgarage och parkeringshus**
Bestämmelsen gäller inom den flexibla markanvändningen där bostäder och parkering möjliggörs invid Västra stambanan. Bestämmelsen gäller i öst och väst. Syftet med bestämmelsen är att begränsa vad som får uppföras inom användningsområdet då marken i anslutning till Västra stambanan inte är lämplig för stadigvarande vistelse. Genom att precisera vilka byggnader som tillåts inom användningsområdet säkerställs planförslagets lämplighet utfifrån provningsgrunden hälsa och säkerhet.
- Ö₂** **Marken får endast förSES med förråd, miljöhus, skärmtak, plank och radgarage. Parkeringshus tillåts ej.**
Bestämmelsen gäller inom den flexibla markanvändningen där bostäder och parkering möjliggörs invid Västra stambanan. Bestämmelsen gäller i markanvändningens mellersta delar. Syftet med bestämmelsen är att begränsa vad som får uppföras inom användningsområdet då marken i anslutning till västra stambanan inte är lämplig för stadigvarande vistelse. Genom att precisera vilka byggnader som tillåts inom användningsområdet säkerställs planförslagets lämplighet utfifrån provningsgrunden hälsa och säkerhet.
- Ö₃** **Marken får endast förSES med komplementbyggnader. Balkonger, loftgångar, skärmtak, frontespiser och burspråk får kraga ut.**
Bestämmelsen gäller inom användningsområdet bostäder där gemensamma innergårdar planeras. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra komplement till de bostadshus och flerbostadshus som uppförs och innebär en flexibilitet vid genomförandet. Terminologin komplementbyggnader är vid och avser en fristående byggnad som kompletterar en byggnad och inte är inredd med en självständig bostad. Därmed möjliggör detaljplanen miljöhus, förråd för cyklar, redskap mm, orangerier och de komplement som kan tänkas finnas till bostadshus och flerbostadshus. Bestämmelsen innebär även att balkonger, loftgångar, skärmtak, frontespiser och burspråk får kraga ut vilket medför en flexibilitet vid genomförandet.
- h₁** **Högstanockhöjd är angivet värde i meter över nollplanet.**
Inom planområdet regleras olika nockhöjder. Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd för att de inte ska dominera upplevelsen av området och för att de ska förhålla sig till befintlig stads- och landskapsbild. I anslutning till befintlig bebyggelse medger plankartan 11 meter nockhöjd. Mot Västra stambanan sker en variation av nockhöjder från 13,0 – 18,0 meter för att avskärma mot järnvägen och få en variation i den nya bebyggelsen.

Högsta tillåtna höjd anges som nockhöjd vilket innebär att den högsta delen på byggnadens takkonstruktion inte får överskrida den angivna höjden.
- h₂** **Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över nollplanet.**
Bestämmelsen gäller inom den flexibla markanvändningen där bostäder och parkering möjliggörs invid Västra stambanan. Syftet med

bestämmelsen är att begränsa parkeringshusets höjd. Med satt totalhöjd om 8,0 meter möjliggörs ett parkeringsgarage i 2-3 däck.

Mansardtak ska ha en vinkel på det övre takfallet på 6-25 grader och på det undre 40-60 grader. Gäller inte takkupor och frontespiser.

Minsta takvinkel på det huvudsakliga takfallet för traditionellt sadeltak är 30 grader. Gäller inte komplementbyggnader.

Bestämmelserna gäller generellt inom kvartersmark. Takvinklarna är flexibelt utformade för att möjliggöra en variation i den nya bebyggelsens gestaltning och volymer. Dock innebär takvinklarna att de volymer som tillkommer begränsas höjdmässigt och upplevs som nåttare. Kvarteren kommer bli högre än omgivande bebyggelse och framförallt taken kommer vara synliga från avstånd. Syftet med bestämmelsen är att bidra med en variation i taklandskapet och minimera bebyggelsens upplevda volymer samtidigt som planbestämmelserna anknyter till Alingsås stads bebyggelsetradition och särart.

p₁

Byggnadsverk ska placeras högst 2 meter från allmän plats GATA.

Bestämmelsen gäller inom delar av användningsområden för bostäder och centrum som angränsar mot Lövekullevägen. Längs de nya stadsgatorna avser detaljplanen möjliggöra ett stadsmässigt uttryck och att ny bebyggelse ramar in gaturummet med en ökad täthet. Syftet med bestämmelsen är därför att styra att ny bebyggelse ska placeras nära allmän plats GATA för att möjliggöra en inramning av gaturummet samtidigt som den arkitektoniska principen om trädgårdsstad med grön förgårdsmark tillämpas.

p₂

Byggnadsverk ska placeras högst 3 meter från allmän plats GATA.

Bestämmelsen gäller inom delar av användningsområden för bostäder och centrum som angränsar mot Lövekullevägen och nya lokalgator. Syftet med bestämmelsen är att styra att ny bebyggelse ska placeras högst 3 meter från gata vilket gör att den arkitektoniska principen om trädgårdsstad med grön förgårdsmark kan tillämpas samtidigt som en alltför bred förgårdsmark motverkas. Bestämmelsen är dock flexibel och innebär att bebyggelse kan placeras närmare allmän plats GATA, men genom att styra med högst 3 meter i avstånd fås en enhetlig placering av ny bebyggelse som ramar in kvarteren och ansluter till nytt gaturum med en god helhetsverkan.

p₃

Byggnadsverk ska placeras högst 5 meter från allmän plats GATA.

Bestämmelsen gäller inom delar av användningsområden för bostäder som angränsar mot Lövekullevägen och nya lokalgator. Syftet med bestämmelsen är att styra att ny bebyggelse ska placeras högst 5 meter från gata vilket gör att den arkitektoniska principen om trädgårdsstad med grön förgårdsmark kan tillämpas. Bestämmelsen är dock flexibel och innebär att bebyggelse kan placeras närmare allmän plats GATA, men genom att styra med högst 5 meter i avstånd motverkas en alltför bred förgårdsmark och fås en enhetlig placering av ny bebyggelse som ramar in kvarteren och ansluter till nytt gaturum med en god helhetsverkan.

- f₁** **Entréer / portik ska finnas mot allmän plats GATA och utformas som genomgående trapphus eller trapphus i anslutning till portik. Krav på genomgående trapphus gäller ej radhus.**
Bestämmelsen gäller inom användningsområde för bostäder som ansluter mot Lövekullevägen. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ett stadsmässigt uttryck och levande gaturum då entréer krävs mot allmän plats GATA. Planbestämmelsen syftar även till att säkerställa utrymning bort från riskkällan invid Västra stambanan där transporter med farligt gods sker. Utifrån den riskutredning som gjorts (Sweco, 2020-06-03) finns en rekommendation om att möjliggöra utrymning bort från Västra stambanan. Utöver att bidra med en ökad stadsmässighet och levande gaturum innebär planbestämmelsen att det inte finns någon risk för människors hälsa och säkerhet genom dubbla utrymningsvägar.
- f₂** **Utkragande balkonger och uteplatser tillåts ej vid bottenplanet mot allmän plats GATA. Franska balkonger tillåts.**
Bestämmelsen gäller inom användningsområde för bostäder och syftet med bestämmelsen är att möjliggöra bebyggelse som ansluter till gaturummet på ett kvalitativt sätt. Genom regleringen att utkragande balkonger och uteplatser inte tillåts mot allmän plats GATA fås ett stadsmässigt uttryck där ny bebyggelse med balkonger ramar in gaturummet och där balkonger samt uteplatser inte tillåts dominera mot gaturummet.
- f₃** **Bottenvåning ska utformas med förhöjd sockel om minst 60 cm.**
Bestämmelsen gäller inom användningsområde för bostäder som ansluter mot de nya stadsgatorna i öst-västlig och nord-sydlig riktning. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ett stadsmässigt uttryck där bottenvåning höjs upp vilket möjliggör ökad kvalitet för boende där insyn begränsas.
- f₄** **Tak ska utformas med obruten takfot vid utformning av takkupor. Frontespiser får bryta takfoten.**
Bestämmelsen gäller inom de bostadskvarter med nockhöjd som är 13 meter eller högre. Syftet med bestämmelsen är att minimera bebyggelsens upplevda volymer och att takkupor inte upplevs som fördominanta.
- Längsta sammanhållna fasadlängd mot allmän plats är 25 meter. Över denna längd ska fasadlivet brytas upp med fasadmaterial och/eller fasadkulör samt takmaterial och/eller takkulör.**
Bestämmelsen gäller inom bostadskvarter som angränsar till allmän plats. Syftet med bestämmelsen är att skapa en variation i fasadens material och/eller kulör samt i takmaterial och/eller kulör om fasadlängden överstiger 25 meter.
- Fasadmaterial ska vara av trä, tegel och/eller puts. Betongfasad tillåts mot innergård.**
Bestämmelsen gäller generellt inom användningsområde för bostäder. En palett av fasadmaterial regleras för att nya byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och variation. Syftet med planbestämmelsen är också att säkerställa att gedigna och klassiska

fasadmateriel som bidrar till en god helhetsverkan används och materialen som regleras är klassiska material i enlighet med stadsplan för Alingsås. Mot innergårdar kan betongfasad tillåtas, vilket sker för att möjliggöra flexibilitet vid genomförandet. Inom innergårdar finns ingen begränsning för balkonger, burspråk och andra byggnadselement, vilket medför att den yta som uppförs i betongfasad blir mindre och upplevs mindre iögonfallande.

Takmaterial ska vara terrakottafärgade takpannor, svart takpapp och/eller plåt i röd, grön, svart och/eller grå kulör.

Bestämmelsen gäller generellt inom användningsområde för bostäder. En palett av takmaterial och kulörer regleras för att nya byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och variation. Syftet med bestämmelsen är att bidra med variation.

Tak på komplementbyggnad ska vara av plåt eller takpannor i röd, svart eller grå kulör. Även sedumtak tillåts.

Bestämmelsen gäller generellt inom användningsområde för bostäder. En palett av takmaterial och kulörer regleras för komplementbyggnader. Syftet med bestämmelsen är att bidra med hög arkitektonisk kvalitet och variation.

Tak ska utföras som sadeltak såsom traditionellt sadeltak, mansardtak och/eller valmat tak. Gäller även frontespiser, men ej takkupor och komplementbyggnader.

Bestämmelsen gäller generellt inom användningsområde för bostäder. En palett av tak möjliggörs för att få en variation i taklandskapet. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra variation samt att begränsa volympåverkan genom de olika taktyperna.

Takkupor tillåts sammanlagt uppta högst 40% av takets längd.

Bestämmelsen gäller generellt inom användningsområde för bostäder. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra takkupor, men samtidigt begränsa takkupornas volympåverkan och att de inte upplevs som fördominanta.

Största tillåtna bredd på varje enskild takkupa på tak som vetter mot GATA är 3,5 meter.

Bestämmelsen gäller inom användningsområde för bostäder som ansluter mot allmän plats GATA. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra takkupor, men samtidigt begränsa takkupornas volympåverkan så att de inte upplevs som fördominanta.

Maximal bredd per frontespis är 8 meter. Frontespis får högst sticka ut 0,5 meter från huvudfasad. Utanpå utstickande frontespis tillåts enbart franska balkonger.

Bestämmelsen gäller generellt inom användningsområde för bostäder. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra det arkitektoniska byggnadselementet frontespiser men samtidigt begränsa frontespisernas volympåverkan så att de inte upplevs som fördominanta.

På utkragande frontespiser tillåts endast franska balkonger med syfte att minimera ytterligare volymer.

Maximal bredd per burspråk är 8 meter. Burspråk får högst sticka ut 1,5 meter från huvudfasad. Utanpå burspråk tillåts enbart franska balkonger.

Bestämmelsen gäller generellt inom användningsområde för bostäder. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra det arkitektoniska byggnadselementet men samtidigt begränsa burspråkets volympåverkan genom att de maximalt får kraga ut med 1,5 meter. På så vis upplevs burspråken inte som för dominanta. På burspråk tillåts endast franska balkonger med syfte att minimera ytterligare volympåverkan.

Loftgångar tillåts ej mot allmän plats GATA

Bestämmelsen gäller inom användningsområde för bostäder som ansluter mot allmän plats GATA. Syftet med bestämmelsen är att omöjliggöra loftgångar mot allmän plats GATA. Detaljplanen avser möjliggöra en stadsmässighet med levande gaturum och entréer och där loftgångar inte anses bidra med sådana kvaliteter omöjliggörs dessa mot allmän plats GATA.

Mot allmän plats GATA får balkonger vara maximalt 2,5 meter breda och 1,6 meter djupa och högst 30% av fasadlängden får utgöras av balkonger.

Bestämmelsen gäller inom användningsområde för bostäder som ansluter mot allmän plats GATA. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra balkonger men samtidigt begränsa omfattningen av balkonger då högst 30% av fasadens längd får utgöras av balkonger. Bestämmelsen reglerar även balkongers bredd och djup med syftet att minimera balkongens volympåverkan så att de inte ska upplevas som för dominanta.

Balkonger mot allmän plats GATA får inte glisas in eller förses med tak.

Bestämmelsen gäller inom användningsområde för bostäder som ansluter mot allmän plats GATA. Syftet med bestämmelsen är att omöjliggöra att balkonger mot allmän plats glisas in eller förses med tak, då detta bedöms påverka helhetsintrycket negativt. Genom inglasningar på balkonger upplevs dessa som mer dominanta och volympåverkan blir större. Detaljplanen omöjliggör därför detta genom planbestämmelsen.

Utkragande byggnadsdel ska ha fri höjd minst 3,5 meter över allmän plats.

Bestämmelsen gäller generellt inom användningsområde för bostäder som ansluter till allmän plats. Med allmän plats menas all allmän plats. Syftet med bestämmelsen är att inte försvåra framtida drift för kommunen samt att minimera skador/olägenheter på byggnadsdelar då de ska ha en minsta fri höjd om 3,5 meter. Höjden möjliggör för de flesta fordon att passera under utkragande byggnadsdelar.

- m₁** **Fasad mot järnvägen utförs med minst brandteknisk klass EI 30 och med fönster i lägst klass EW 30 för att förebygga brandspridning till inomhusmiljön**
Bestämmelsen gäller inom de kvarter som är placerade inom ett avstånd om 45-85 meter från Västra stambanans spårmit. Utifrån den riskutredning som gjorts (Sweco, 2020-06-03) finns en rekommendation om att normalkänslig verksamhet såsom flerbostadshus är acceptabelt på ett avstånd om 45-85 meter från Västra stambanans spårmit om fasaden utförs i lägst brandteknisk klass EI30. Planbestämmelsen inkluderar även brandklassning av fönster till lägsta brandklass EW30. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ny planerad bebyggelse blir lämplig utifrån risken för människors hälsa och säkerhet.
- m₂** **Skydd mot buller ska uppföras mot Lövekullevägen.**
Bestämmelsen gäller inom det östra användningsområdet för bostäder och är placerad inom egenskapsområde för mark som inte får förses med byggnad. Utifrån den bullerutredning som utförts krävs ett bullerplank mot Lövekullevägen för att riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå inte ska överskridas. Bullerplanket behöver uppföras med en längd om cirka 40 meter och med en höjd om cirka 1,5 meter. Med planbestämmelsen uppnås trafikbullerförordningens riktlinjer och syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ny planerad bebyggelse blir lämplig utifrån risken för människors hälsa och säkerhet.
- m₃** **Vibrationsnivån i bostadsrum får ej överstiga 0,4 mm/s vägd RMS.**
Bestämmelsen gäller inom delar av användningsområde för bostäder och omfattar de tre östra kvarteren samt de två västra kvarteren i bakkant mot Västra stambanan. Genom regleringen säkerställs att ny bebyggelse blir lämplig och uppnår komfortkrav utifrån SIS-standard. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse blir lämplig med hänsyn till prövningsgrunden hälsa och säkerhet.
- Utrymningsvägar ska riktas mot innergården eller gata i riktning bort från järnvägen.**
Bestämmelsen gäller inom de kvarter som är placerade inom ett avstånd om 45-85 meter från Västra stambanans spårmit. Utifrån den riskutredning som gjorts (Sweco, 2020-06-03) finns en rekommendation om att normalkänslig verksamhet såsom flerbostadshus är acceptabelt på ett avstånd om 45-85 meter från Västra stambanans spårmit om utrymningsvägar riktas mot innergård/bort från riskkällan. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ny planerad bebyggelse blir lämplig utifrån risken för människors hälsa och säkerhet.
- Friskluftsintag får enbart placeras på tak som vetter från järnväg.**
Bestämmelsen gäller inom de kvarter som är placerade inom ett avstånd om 45-85 meter från Västra stambanans spårmit. Utifrån den riskutredning som gjorts (Sweco, 2020-06-03) finns en rekommendation om att normalkänslig verksamhet såsom flerbostadshus är acceptabelt på ett avstånd om 45-85 meter från Västra stambanans spårmit om friskluftsintag placeras på tak som vetter bort från järnvägen. Syftet med

bestämmelsen är att säkerställa att ny planerad bebyggelse blir lämplig utifrån risken för människors hälsa och säkerhet.

- n₁** **Minst 60% av marken ska vara genomsläpplig.**
Bestämmelsen gäller inom användningsområdet för bostäder där gemensamma innergårdar planeras. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra gröna innergårdar och främja boendekvaliteten inom innergården. Genom att reglera att minst 60% av marken ska vara genomsläpplig styrs andelen mark som kan hårdgöras och bebyggas med komplementbyggnader.
- n₂** **Antalet sammanhängande bilparkeringsplatser får maximalt vara 10. Över denna längd ska hårdgjorda ytor brytas upp med träd/annan vegetation. Gäller ej vid uppförande av parkeringsgarage och radgarage.**
Bestämmelsen gäller inom användningsområdet för bostäder och parkering i anslutning till Västra stambanan. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en kvalitativ och välgestaltad parkeringsyta där andelen parkeringsplatser som högst får vara 10 stycken. Över dessa parkeringsplatser ska hårdgjorda ytor brytas upp med träd/annan vegetation. Bestämmelsen gäller inte om parkeringsgarage eller radgarage uppförs.
- n₃** **Markparkering med fler än 5 bilparkeringsplatser får ej anordnas (bestämmelsen gäller inom hela användningsområdet).**
Bestämmelsen gäller inom användningsområdet för bostäder och därmed inom både egenskapsområde för bostadshus samt inom egenskapsområde för innergårdarna. Syftet med bestämmelsen är att innergårdar och förgårdsmark fortsatt ska möjliggöras för grönska och rekreativa vistelseytor. Bestämmelsen innebär att högst fem bilparkeringsplatser får anordnas tillsammans.
- Markbeläggning inom kvarteren ska vara marksten/plattor av betong eller natursten och/eller naturgrus/singel.**
Bestämmelsen gäller inom användningsområde för bostäder. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en kvalitet inom de nya bostadskvarteren då markbeläggning styrs. Val av markbeläggning omfattar en palett som syftar till att skapa en mjukare gestaltning jämfört med om asfalt används.
- Kvarterens förgårdsmark ska vid möte med allmän plats GATA ha samma marknivå.**
Bestämmelsen gäller inom användningsområde för bostäder. Bestämmelsen syftar till att främja markanpassning och undvika höjdskillnader mellan allmän plats och förgårdsmark.
- v₁** **Lägenheter ska ha hälften av bostadsrummen orienterade mot en ljuddämpad sida, alternativt vara mindre än 35 m².**
Bestämmelsen gäller inom delar av användningsområde för bostäder. Utifrån den bullerutredning som tagits fram är viss bostadsbebyggelse utsatt för ljudutbredning över riktlinjer och syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att bostäder planeras genomgående eller som mindre

lägenheter då trafikbullerförordningen möjliggör att mindre lägenheter kan ha ökad ljudutbredning.

b₁ Byggnad ska uppföras som en sammanbyggd byggnadskropp med hänsyn till buller.

Bestämmelsen gäller inom markanvändning för bostäder och omfattar de kvarter som ligger i närmast anslutning mot Västra stambanan. Utifrån den bullerutredning som gjorts är slutsatserna att området omfattas av hög ljudutbredning och fasadlängden kan inte brytas upp i fler bostadsenheter då möjligheten till ljuddämpade sidor försvinner. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse blir lämplig med hänsyn till prövningsgrunden hälsa och säkerhet.

b₂ Marken får byggas under med planteringsbart bjälklag.

Bestämmelsen gäller inom användningsområde för bostäder där detaljplanen möjliggör underjordiska garage. Det regleras även att marken får byggas under med planteringsbart bjälklag. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att innergården kan byggas under med parkeringsgarage i källarplan samtidigt som goda förutsättningar ges för en grönskande miljö.

b₃ Parkeringsgarage får endast uppföras i källarplan. Gäller inom hela användningsområdet.

Bestämmelsen gäller inom användningsområde för bostäder. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra underjordiska parkeringsgarage i källarplan och samtidigt begränsa möjligheten att inrymma parkeringsgarage i byggnadernas bottenplan. För att uppnå en god stadsmässighet, trivsamma och trygga gaturum ska byggnaders bottenplan bestå av bostäder eller centrumverksamhet där det tillåts.

b₄ Minsta rumshöjd i entréplan mot allmän plats TORG ska vara 3,3 meter. Ett demonterbart bjälklag som inte är en förutsättning för byggnadens bärande konstruktion får uppföras.

Bestämmelsen gäller inom den flexibla markanvändningen för bostäder och centrum. Syftet med bestämmelsen är att reglera en minsta rumshöjd för att möjliggöra centrumverksamhet i bottenplan. Även om bottenplanet inreds som bostäder till en början, möjliggör rumshöjden att centrumverksamheter kan inrymmas i framtiden. Genom att reglera att ett demonterbart bjälklag som inte är en förutsättning för byggnadens bärande konstruktion får uppföras, kan rumshöjden anpassas utifrån vilken verksamhet som ska ske på platsen.

Byggnadens konstruktion som ligger under +61,0 meter över angivet nollplan ska utföras vattentät eller med översvämningsskydd.

Bestämmelsen gäller generellt inom användningsområde för bostäder. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse blir lämplig utifrån om området riskerar att drabbas av översvämning. Planbestämmelsen utgår ifrån beräknat högsta flöde och säkerställer att fasader som riskerar att drabbas av översvämning utförs vattentäta eller med översvämningsskydd.

Administrativa bestämmelser

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
a ₁	Startbesked får inte ges för bostäder förrän bullerplank mot järnvägen har uppförts. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att nytt bullerplank ska uppföras av kommunen innan bostäder börjar byggas.
a ₂	Startbesked får inte ges för bostäder förrän bullerplank mot Lövekullevägen har uppförts. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att nytt bullerplank ska uppföras innan bostäder börjar byggas. Bullerplanket regleras genom planbestämmelse m ₂ inom kvartersmarken.
a ₃	Upphävande av strandskydd (gäller inom hela användningsområdet). Strandskydd gäller inom en begränsad area inom planområdet där flexibel markanvändning för bostäder och parkering möjliggörs. Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskydd inom användningsområdet. Den yta som föreslås upphävas uppgår till cirka 140 kvadratmeter.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m lagakraftdatum. Med genomförandetid avses den tid som är avsedd för att bygga ut och genomföra planförslaget. Genomförandetiden är 10 år och gäller från den dag detaljplanen får laga kraft.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala

Vision 2040

Alingsås kommun har antagit vision 2040 som en framtidsbild av vad Alingsås vill vara år 2040. Kommunens vision är grundbulten i arbetet och den utgör den långsiktiga styrningen och gemensamma riktningen för hela kommunen. 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. Det utpekade fokusområdena är:

- Vackra miljöer
- Livskvalitet
- Experimentlust
- Omställning
- Tillsammans

Budget för Alingsås kommun 2025 - 2027

Budgeten pekar ut färdriktningen för kommunens utveckling. Den innehåller resultat-, balans-, drift-, och kassaflödesbudget för de kommande tre åren och investeringsbudget för de kommande fem åren. Budgeten redogör för viljeinriktningen för verksamheten de kommande åren. Ambitionerna utgår från vision 2040 och tar sig uttryck i de prioriterade målen med dess tillhörande indikatorer. Kommunens mål är att bli Sveriges mest effektiva kommun. Den offentliga sektorn i Sverige går mot en utmanade framtid med ett utökat behov av kommunal service samtidigt som resurserna kommer vara mindre. Om Alingsås kommun ska kunna garantera en hög välfärd och samtidigt kunna nå vision 2040 så behöver ett omställningsarbete genomföras.

Översiktsplan

I översiktsplan för Alingsås kommun, KF den 31 oktober, § 182, pekas delar av planområdet ut för utbyggnad av bostäder (RF1). Stora delar av planområdet pekas ut med markanvändningen jordbruksmark och i sydväst har lövskogsinventering gjorts, där värden redovisas med grön skraffering. I bakkant av planområdet, längs Västra stambanan, pekar översiktsplanen ut utbyggnadsområde för järnväg. Förhöjd skyddsnivå gäller för enskilda avlopp.



Planområdesgräns markerat i rött och översiktsplanens markanvändning. Lila skraffering redovisar förhöjd skyddsnivå för enskilda avlopp, grön skraffering lövskogsinventering, svart rutnätskraffering redovisar utbyggnadsområde för järnväg (RZ) samt röd markering i nordvästra delen av planområdet där bostäder pekas ut (RF1)



Utöver utpekad markanvändning i bilden ovan omfattas planområdet enligt översiktsplanen av jordbruksmark som här redovisas med gul polygon.

Planprogram togs fram för att utreda förutsättningar för att frångå översiktsplanens riktlinjer och utifrån antaget planprogram har kommunen beslutat om att pröva utökad bebyggelse i de nordöstra delarna där gällande översiktsplan pekar ut markanvändningen jordbruksmark.

I översiktsplanen lyfts det fram att det ska visas särskild omsorg om arkitektonisk gestaltning i Alingsås stad och staden ska byggas tätt och småskaligt. En utbyggnadsprincip som bygger på sammanhållen bebyggelse och där förtätning sker inifrån ska främjas. Det skapar förutsättningar för gemensamt utnyttjande av infrastruktur och tekniska system. Sammanhållen bebyggelse skapar även bättre förutsättningar för nyttjande av kollektivtrafik och minskat bilberoende, vilket genererar fördelar både ur ekologiska och sociala perspektiv. Ett genomförande av detaljplanen bidrar till en förtätning av staden samtidigt som befintlig infrastruktur kan nyttjas. Detaljplanen bedöms följa översiktsplanens riktlinjer, men tas fram med ett utökat förfarande då detaljplanen inte förhåller sig till översiktsplanens utpekade markanvändning samt då detaljplanen bedöms vara av stort allmänt intresse.

Bostadsförsörjningsprogrammet

Bostadsförsörjningsprogrammet är Alingsås kommuns styrdokument som beskriver kommunens mål och strategier för bostadsförsörjningen. Bostadsförsörjningsprogrammet antogs av kommunfullmäktige den 11 juni 2024, § 111 och ska uppdateras varje mandatperiod. Programmet har tagits fram i enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, vilket innebär att varje kommun ska identifiera viktiga behov och utmaningar samt formulera riktlinjer och åtgärder för att säkerställa tillgången till bostäder.

Bostadsförsörjningsprogrammet pekar ut Alingsås stad där det största behovet och efterfrågan av bostäder finns. Folkökningen i Alingsås kommun förväntas fortsätta växa med ett medelvärde om 0,8 procent. Folkökningen beror i första hand på ett positivt inflyttningsnetto där åldersgrupperna barn 1-7 år och vuxna 30-45 år utgör den största andelen. En riktlinje är att 35% av nyproduktion av bostäder ska utgöras av småhus och 65% av lägenheter i flerbostadshus.

I Bostadsförsörjningsprogrammet finns två målområden och fem delmål formulerade för kommunens arbete med bostadsförsörjning.

Målområde 1 – ökat utbud av en blandning av bostäder:

- Möta behovet och efterfrågan av bostäder i livets alla skeden.
- Säkerställa en fortsatt beredskap för nybyggnation av småhus (radhus, parhus, kedjehus och villor).

Målområde 2 – Bostäder för alla:

- Möta efterfrågan av anpassade och särskilda boenden över tid till äldre.
- Möta behovet av anpassade bostäder för personer med funktionsnedsättning.
- Underlätta för personer med försvårande omständigheter på bostadsmarknaden.

Dagens planering ger en beredskap för cirka 1 800–1 900 bostäder i flerbostadshus, i både antagna och pågående detaljplaner. Av dessa utgörs cirka 300 av bostäderna inom den aktuella detaljplanen för Skaveryd. Om detaljplanen inte genomförs sjunker beredskapen till cirka 1500–1600 bostäder vilket är en låg nivå för att möjliggöra de mål som anges i bostadsförsörjningsprogrammet och därmed ger en otillräcklig planberedskap. Detaljplanen och den bostadsbebyggelse som föreslås i planförslaget utgör en viktig del i utvecklingen enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram och det bidrar till en beredskap för fler bostäder.

Stadsplan för Alingsås stad

Stadsplanen som antogs av Alingsås kommunfullmäktige 2023 är uppdelad i två delar, en byggnadsordning samt en planeringsordning. Planeringsordningen utgår från kommunens Vision 2040 och Översiktsplan 2018. Den utgör en grund för de prioriteringar som görs i stadsbyggnadsprocessen, för var staden planeras att växa. Området för den aktuella detaljplanen är inte specifikt utpekad i stadsplanen och miljön bör utvecklas med stöd i kunskap om den specifika platsen samt relation till omgivande miljöer och värden. Befintliga kvaliteter och värden som finns på den aktuella platsen ska tillvaratas och ny bebyggelse ska utformas för att komplettera miljön med kvalitet. Stadens småskaliga och sammanhållna stadsbild ska värnas och högre byggnader som bryter mot stadens enhetliga höjdskala ska undvikas. Undantag bör endast göras för offentliga byggnader eller byggnader av stort allmänt värde. Dessa ska då analyseras och motiveras i särskild ordning. Relationen till andra höga byggnader och omgivande byggnadshöjder ska beaktas, liksom påverkan på offentliga rum, samt konsekvenser för siktlinjer och utblickar från stadens höjdparter.

Byggnadsordningen konkretiserar vision 2040 och Översiktsplan 2018 och syftar bland annat till att bidra till kvalitetsstyrning. Detta genom att ange principer och vägledningar för arkitektonisk kvalitet, gestaltning, Alingsås stadslandskap och identitetsskapande bebyggelsekaraktärer som sedan kan tillämpas i stadsbyggnadsprocessen.

Till Stadsplanen finns områdesvisa fördjupningar som beskriver karaktärsdrag och värden i specifika områden, där Lövekulle är i närmast anslutning till planområdet. Lövekulle syns dock inte från planområdet på grund av områdets topografi. Lövekulle beskrivs utgöras av bebyggelse i låg skala, i huvudsak av fristående enfamiljshus i varierande utförande och karaktär. Områdets struktur vad gäller såväl gatunät, bebyggelsens skala och topografi, skapar ett varierat och blandat stadslandskap, där förtätning och vidare utbyggnad kan bidra till att stärka områdets helhetsverkan. Området för den aktuella detaljplanen pekas dock inte ut i stadsplanen.

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.
- Dagvattenhanteringens betydelse och funktion lyfts, tydliggörs och kommuniceras inom Alingsås kommun och samhälle

Planprogram

Kommunfullmäktige beslutade den 15 juni 2022, § 67 att godkänna planprogram för Mjörnstranden. Planprogrammet anger kommunens inriktning och ambitioner för hur området ska utvecklas. Planprogrammets syfte var att utreda möjligheterna för utveckling av rekreationsområdet samt nybyggnation av bostäder och kompletterande service. Kommunstyrelsen i Alingsås beslutade under hösten 2023 om utbyggnadsstrategi och start-PM för Mjörnstranden och två detaljplaner, etapp 1 för västra Sörhaga och etapp 2 för Skaveryd har sedan påbörjats. I detaljplanerna ska markens lämplighet prövas utifrån det antagna planprogrammet. Planprogrammet anger övergripande utveckling och visioner för hur området ska utvecklas, men genom detaljplaneringen prövar kommunen markens lämplighet för ny föreslagen bebyggelse.

Detaljplan

Större delen av planområdet omfattas inte av detaljplan. Inom området vid korsningen Lövekullevägen – Stadsskogsgatan gäller "Detaljplan för vägbro vid Lövekulle" (DP 103) från 2004. Syftet med planen var att skapa en gatuförbindelse mellan Stadsskogen och Lövekulle samt ersätta två trafikfarliga plankorsningar med en planskild korsning. Vid korsningen Lövekullevägen – Stadsskogsgatan, som ingår i planområdet, anges användningen "HUVUDGATA" (Trafik mellan områden) samt "GCMVÄG" (Gång- cykel och mopedväg. Inom området för huvudgata anges även egenskapsbestämmelse "plantering".

Fastigheter och rättigheter

Fastigheterna Lövekulle 1:1, Lövekulle 1:5, Lövekulle 1:4, Lövekulle 1:6, Lövekulle 1:7 samt del av Lövekulle 1:21 och 1:25 är i kommunal ägo. Inom del av fastigheten Lövekulle 1:1 upplåts fastigheten med två separata nyttjanderättsavtal för trädgårdsändamål.

Planområdet omfattas även av servitut:

- 1489-884 – Fastighetsreglering för bildande av servitut med rätten att trädsäkra del av Västra stambanan inom Alingsås kommun. Servitutet löper längs planområdets södra gräns mot Västra stambanan.



Bild med gällande servitut markerat med lila inom planområdet

I avsnittet om genomförandefrågor med start på sida 86 går det att läsa mer om vilka konsekvenser planförslaget innebär.

Stadsmiljö och bebyggelse

Marken inom planområdet är till stor del obebyggd i dagsläget och utgörs av öppna ängsmarker med inslag av åkerholmar samt Lövekullevägens befintliga vägsektion med tillhörande gång- och cykelbana. Planområdet avgränsas i norr av Lövekullevägen, i öster av fastigheterna Lövekulle 1:3 och Lövekulle 1:212, i söder av Västra stambanan och i väst av Stadsskogsgatan. Befintlig bebyggelse finns öster och söder om planområdet och utgörs av de två fastigheterna Lövekulle 1:3 och Lövekulle 1:212 samt Alfhem och Stadsskogen på södra sidan av Västra stambanan. Bebyggelsen inom Lövekulle 1:212 och Lövekulle 1:3 utgörs av friliggande enbostadshus uppförda i 1,5 plan, men är uppförda under olika tid samt med olika arkitektur.



Illustration över planområdet markerad med rött samt befintlig bebyggelse och infrastruktur i anslutning.



Bild tagen från gång- och cykelvägen som löper parallellt med Lövekullevägen. Planområdet i fonden med öppen ängsmark och Västra stambanan i bakgrunden.

Norr om Lövekullevägen ligger öppen ängsmark med fria siktlinjer mot sjön Mjörn. Även fastigheten Lövekulle 1:23 med kulturhistoriskt värdefulla villa Strandgården ligger på norra sidan av Lövekullevägen.



Vy från Lövekullevägen i riktning mot Västra Sörhaga med ängarna inom planområdet till höger i bild.



Bilden ovan visar bebyggelsen inom Lövekulle 1:23 med villa Strandgården.



Bilden till höger är tagen från gång- och cykelväg som löper parallellt med Lövekullevägen och visar korsning Stadsskogsgatan-Lövekullevägen och skogsdungen inom planområdet till vänster.



Bilden visar befintlig bebyggelse längs Lövekullevägen. Fastigheten Lövekulle 1:3 till vänster i bild och ängsmark inom planområdet till höger i bild.



Panoramavvy över området med planområdet i bakgrunden.

Natur, miljö och fauna

Natur och grönska

Planområdet utgörs av tidigare åkermark. En naturvärdesinventering (Enviroplanning, 2024-10-06) har tagits fram under planprocessen och naturvärdesinventeringen är utförd enligt svensk standard (SS 199000:2023). Naturvärden redovisas med naturvärdesklass 1-5, där 1 är högst naturvärde och 5 minst naturvärde. Naturvärdesinventeringen är utförd med detaljeringsgrad detalj där naturvärdesbiotoper redovisas ner till en minsta karteringsenhet på 100 kvadratmeter, med tillägget detaljerad redovisning av artförekomst, med fördjupad inventering av generellt biotopskydd, kärlväxter, värdefulla miljöer för pollinerare samt skyddsvärda träd och efterträdare.

Naturvärdesinventeringen har pekat ut naturvärdesobjekt 13 och 14 inom planområdet. Naturvärdesinventeringen utgår ifrån ett större område än planområdet och därav redovisas fler naturvärdesobjekt än vad som ingår i planområdet.

- Naturvärdesobjekt 13, naturvärdesklass 4 (påtagligt naturvärde)

Naturvärdena utgörs av flerskiktad lövskog med asp, ek, hassel, bok och björk och uppgår till en area om 1,4 hektar. Inga värdearter observerades inom biotopen.

- Naturvärdesobjekt 14, naturvärdesklass 3 (visst naturvärde)

Naturvärdena utgörs av träd- och buskridå genom åkermark och uppgår till en area om 0.14 hektar. I ridån finns en raserad och övervuxen stenmur som omfattas av generellt biotopskydd. Inga värdearter observerades inom biotopen.

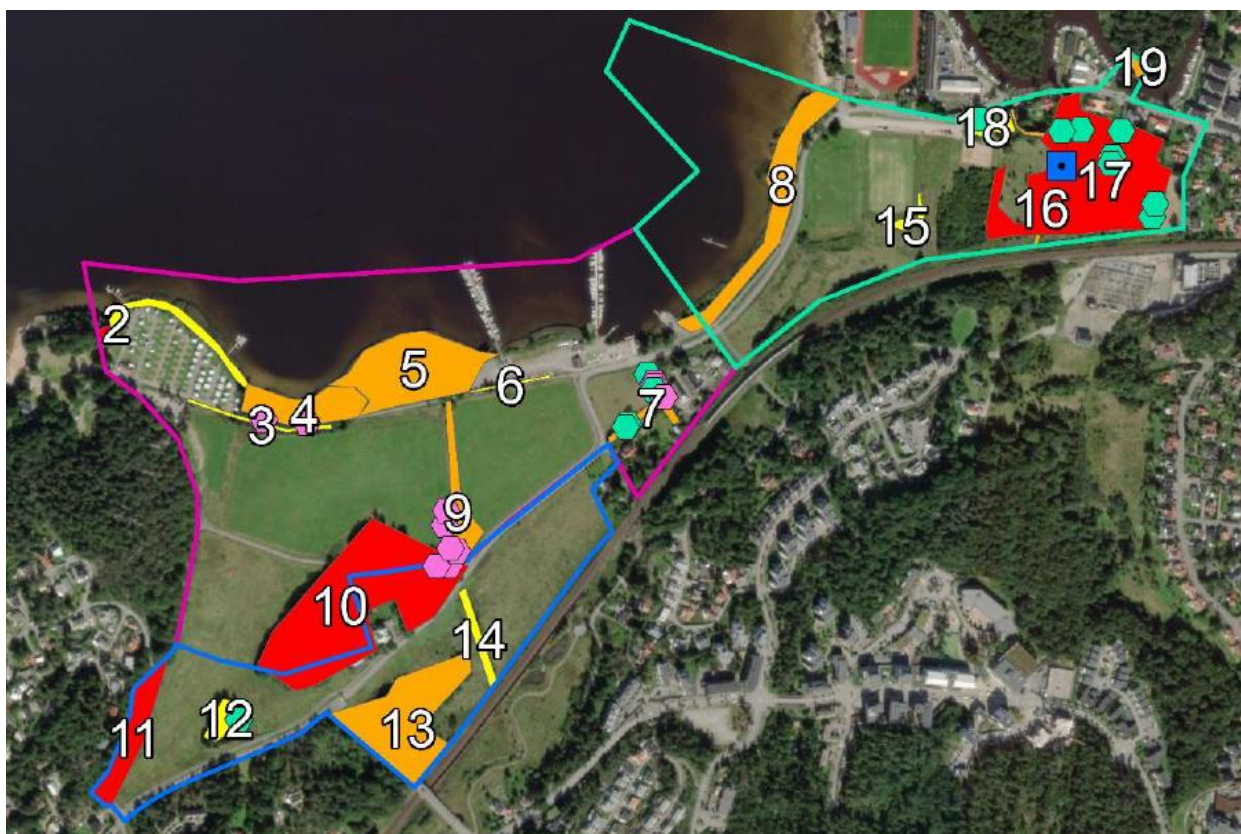


Bild med utpekade naturvärdesobjekt för planprogramsområde. Röd markering redovisar naturvärdesklass 2 – högt naturvärde, orange markering redovisar naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde samt gul markering redovisar naturvärdesklass 4 – visst naturvärde. Värdearter redovisas med grön oktagon – alm, rosa oktagon – ask samt blå fyrkant – Brungroda. Inom planområde för Skaveryd har två biotoper identifierats, biotop 13 med påtagligt naturvärde samt biotop nummer 14 med visst naturvärde.

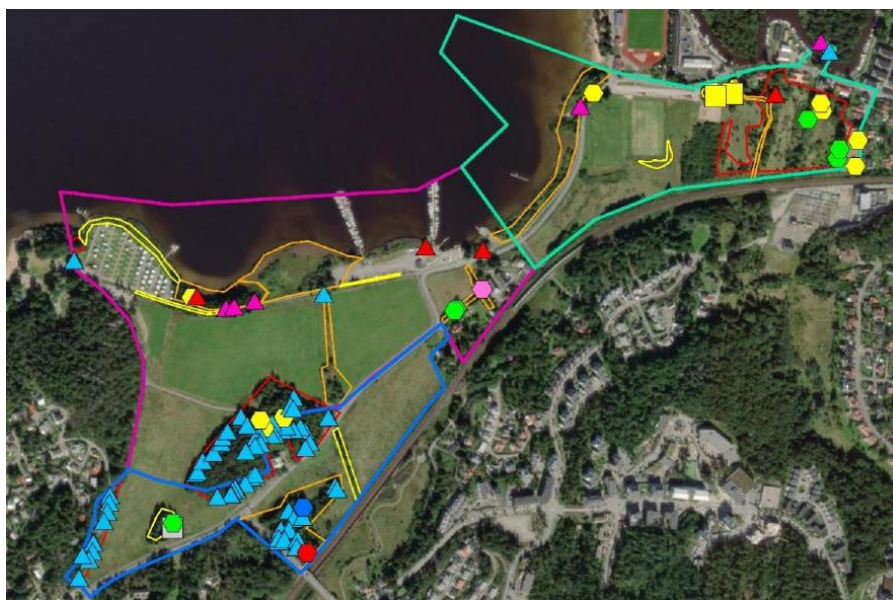


Illustration över utpekade efterträdare inom planområdet. Blå oktagon redovisar asp, röd oktagon bok, blå triangel ek. Utpekade efterträdare är inom naturvärdesobjekt 13.

Konsekvenser

Detaljplanen säkerställer allmän plats NATUR i planområdets södra del där naturvärdesinventeringen pekat ut naturvärdesobjekt 13 och potentiella efterträdare för ek. Naturvärdet uppgår till ett påtagligt naturvärde utifrån dagens förutsättningar. Genom regleringen med allmän plats NATUR ges förutsättningar för att naturmiljön bevaras och sköts enligt upprättad skötselplan.

Miljön inom biotop nummer 14 och den stenmur som omfattas av generellt biotopskydd (objekt G) kommer omfattas av allmän plats NATUR. Utifrån stenmurens inmätta mitt planläggs 10 meter natur på vardera sida av stenmuren och naturstråkets totala bredd uppgår till 20 meter. Utförd naturvärdesinventering rekommenderar att biotop 9 och 14 bevaras då dessa tillsammans bidrar till den gröna infrastrukturen och binder ihop skogsområden i öster med skogs- och strandbältet på västra sidan av åkermarkerna. Detaljplanen förhåller sig till naturvärdesinventeringens rekommendationer och mått om buffertzona utmed biotopen. Buffertzonen om 10 meter på vardera sida behåller biotopens funktion som skyddad miljö och spridningsstråk för bland annat insekter, grod- och kräldjur och fåglar.

Inom allmän plats NATUR anger en planbestämmelse att träd med en minsta stamomkrets på 100 cm i brösthöjd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Syftet är att värna de efterträdare som pekats ut inom naturvärdesobjekt 13 samt möjliggöra för nya efterträdare att ta plats. För att registreras som en efterträdare ska stamomkretsen i brösthöjdsnivå vara minst 150 cm.

Kvarterens utbredning och byggnadernas placering har anpassats utifrån de utpekade träden för att möjliggöra ett bevarande och minska risken för negativ påverkan på trädens krona och rotsystem. I bilden nedan illustreras utpekade träd och planerad ny bebyggelse. Till de allra största ekarna säkerställs ett avstånd om 20 meter från byggnad till trädstam och ett avstånd om 15 meter från kvarteretsmark till trädstam. Genom detaljplanens regleringar av allmän plats NATUR bedöms detaljplanen ta hänsyn till platsens naturmiljö.



Bilden visar bebyggelseförslaget samt de träd som pekats ut i naturvärdesinventeringen. Röd färg är efterträdare, framförallt ek. Blå färg är värdearter, framförallt ask. Turkos färg är särskilt skyddsvärda träd, framförallt grova hålträd av ek.

Biotopskydd

Generellt biotopskydd regleras genom Miljöbalkens 7 kap. § 11 och i bilaga 1 till förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken framgår vilka biotopskyddsområden som finns upptagna. Naturvärdesinventeringen har i planområdets mitt i nord-sydlig riktning observerat en stenmur som omfattas av det generella biotopskyddet. Stenröset sammanfaller med det utpekade naturvärdesobjektet nummer 14, men ses nedan som objekt G.

Konsekvenser

Plankartan reglerar markanvändningen NATUR där stenmuren ligger. Naturmarken uppgår till totalt 20 meter bredd. Biotopen kommer inte påverkas av detaljplanen.



Illustration över stenröse G inom planområdet.

Skyddsvärda arter

Fåglar

En revirkartering av fåglar har utförts av Enviropanning (2024-10-01). Revirkarteringen omfattade ett 55 hektar stort område enligt tidigare planprogramsförslag och utfördes enligt Naturvårdsverkets metoder (Naturvårdsverket, 2012;2026). Metoden bygger på att inventeraren långsamt vandrar längs taxeringslinjen och noterar alla observerade eller hörda fåglar. Artfynd noterades med artnamn, antal, tidpunkt och aktivitet såsom sång eller födosök samt med kommentar om troligt revir.

Vid sex tillfällen under april och juni 2024 inventerades området. Totalt gjordes 694 registreringar av 51 arter. Av dessa var 15 arter rödlistade medan inga arter omfattas av fågeldirektivets bilaga 1. Samtliga 15 arter redovisas oberoende av om de hade revir i området eller inte. Av de rödlistade arterna hade grönfink (EN) tre revir, björktrast (NT), svartvit flugsnappare (NT) och ärtsångare (NT) med två revir samt sävsparv (NT) med ett revir inom hela inventeringsområdet. Se mer information om var fåglar observerats i fågelinventeringen (Enviropanning 2024-10-01).

Alla fåglar i Sverige är fridlysta i hela landet enligt 4 § artskyddsförordningen (SFS 2007:845). Det innebär att det är förbjudet att:

1. avsiktligt fånga eller döda vilda fåglar,
2. avsiktligt förstöra eller skada vilda fåglars bon eller ägg eller bortföra sådana fåglars bon,
3. samla in vilda fåglars ägg, även om de är tomma, och
4. avsiktligt störa vilda fåglar, särskilt under deras häcknings- och uppfödningssperiod, om inte störningen saknar betydelse för att
 - a) bibehålla populationen av fågelarten på en tillfredsställande nivå, särskilt utifrån ekologiska, vetenskapliga och kulturella behov, eller
 - b) återupprätta populationen till den nivån.

Konsekvenser

Planförslaget innebär en påverkan på naturvärdesobjekt 13, där naturmiljön till stor del föreslås bebyggas med bostäder. Under detaljplanens framtagande har en artskyddsutredning (Enviroplanning 2025-08-29) gjorts för att bedöma påverkan på skyddsvärda arter och i rapporten beskrivs påverkan på respektive art. Nedan följer en sammanfattning av slutsatserna i rapporten:

För björktrast bedöms ingen negativ påverkan uppstå eftersom befintliga träd inom detaljplaneområdet avses bevaras samt att arten och dess livsmiljöer är vanligt förekommande inom utredningsområdet. Planområdet bedöms i första hand nyttjas av buskskvätta som rastplats under flyttperioden och utbredningen av artens livsmiljöer inom området bedöms vara för sparsamma för att kunna utgöra en funktionell livsmiljö. Ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära att livsmiljöer för grönfink tas i anspråk, om än i begränsad omfattning. Däremot bedöms arten kunna fortleva i området då hotet mot arten är en sjukdom och inte brist på livsmiljöer. Vid revirkarteringen bedömdes att det fanns tre häckningsrevir för grönfink inom området och detaljplanens genomförande väntas inte reducera detta antal. Detaljplanens genomförande bedöms inte heller ha någon inverkan på starens, svartvit flugsnappare och ärtsångarens populationsnivå i området då lämpliga häckningsmiljöer kommer att bevaras. Genom att en stor del av det trädbestånd som finns inom detaljplaneområdet avses bevaras väntas ingen negativ påverkan uppstå vid detaljplanens genomförande.

Artskyddsutredningen rekommenderar följande skyddsåtgärder för att förbud enligt artskyddsförordningen inte ska bli aktuellt:

- Avverkning av träd och buskar bör undvikas under tiden för fåglars häckningsperiod, 1 april – 15 augusti, för att undvika störning samt risk att skada eller döda individer, ägg och bon.
- Av de träd som kommer att bevaras inom detaljplanerna bör eventuella hålträd och träd som kan väntas utveckla håligheter, som asp, prioriteras. Detta för att hålhäckande arter ska kunna fortsätta häcka inom området i samma omfattning som idag samt att gynna framtida häckning av hålhäckande arter.

Fladdermöss

En fladdermusinventering har utförts inom projektet (Enviroplanning, 2024-09-30). Autoboxar placerades ut på fyra platser inom, samt i anslutning till, planområdet för att upptäcka ljudet av fladdermöss. En autobox per plats satt ute under två perioder om vardera sju sammanhängande dygn. Den första perioden 20-27 maj 2024 täcker in fladdermössens yngelperiod medan den andra perioden 30 juli – 5 augusti täcker in parnings- och migrationssäsongen.

Under inventeringen identifierades fyra arter, ett släkte (Myotis) samt Nyctaloider vilket är ett samlingsnamn för de svårbestämda släktena Nyctalus, Vespertilio och Eptesicus. För autobox 3 inom planområdet registrerades totalt 312 förekomster fördelat enligt 5 förekomster av arten dvärgpipistrell, 114 förekomster av nordfladdermus, 181 förekomster av större brunfladdermus samt 12 förekomster av nyctaloider.

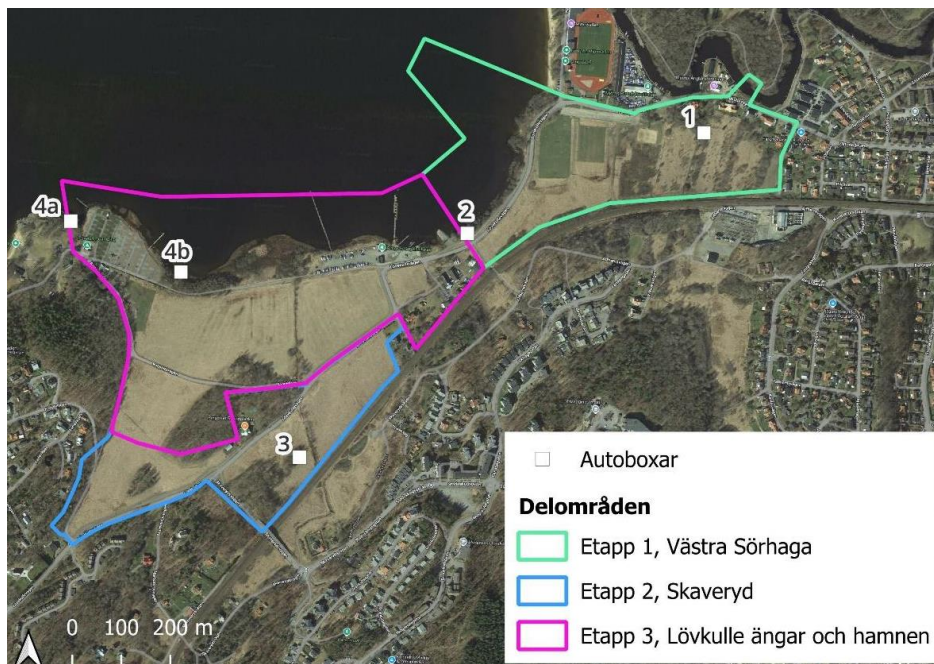


Bild med markering 1-4b för utplacerade autoboxar. Autobox 3 placerad inom planområde för Skaveryd.

Box-id	Datum	Vatten-fladdermus	Myotis. sp	Dvärg-pipistrell	Nord-fladdermus	Större brun-fladdermus	Nyctaloider	Totalt
1	20-27/5	0	0	2	3	6	0	11
2	20-27/5	0	1	26	8	16	4	55
3	20-27/5	0	0	0	98	4	10	112
4a	20-27/5	66	7	12	164	25	312	586
1	30/7-5/8	0	1	2	5	6	1	15
2	30/7-5/8	0	1	7	5	20	0	33
3	30/7-5/8	0	0	5	16	177	2	200
4b	30/7-5/8	5	1	4	125	17	16	168
Totalt		71	11	58	424	271	345	1180
%		6,02	0,93	4,92	35,93	22,97	29,24	100

Tabell med inspelade fladdermusarter från fladdermusinventering, Enviroplanning. Röd markering visar på autobox 3 inom planområde samt de arter som observerades vid inventeringens två separata tillfällen.

Planförslaget kan innebära en påverkan för fladdermöss och dess möjlighet till födosök samt livsmiljöer. En artskyddsutredning (Enviroplanning, 2025-08-29) har gjorts för att bedöma påverkan på arten. Samtliga inventerade fladdermusarter har bedömts i artskyddsutredningen.

Alla Sveriges fladdermöss är skyddade genom 4a § artskyddsförordningen (ASF), vilket innebär att det är förbjudet att:

1. avsiktligt fånga eller döda djur,
 2. avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder,
 3. avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och
 4. skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser.
- Förbudet gäller alla levnadsstadier hos djuren.

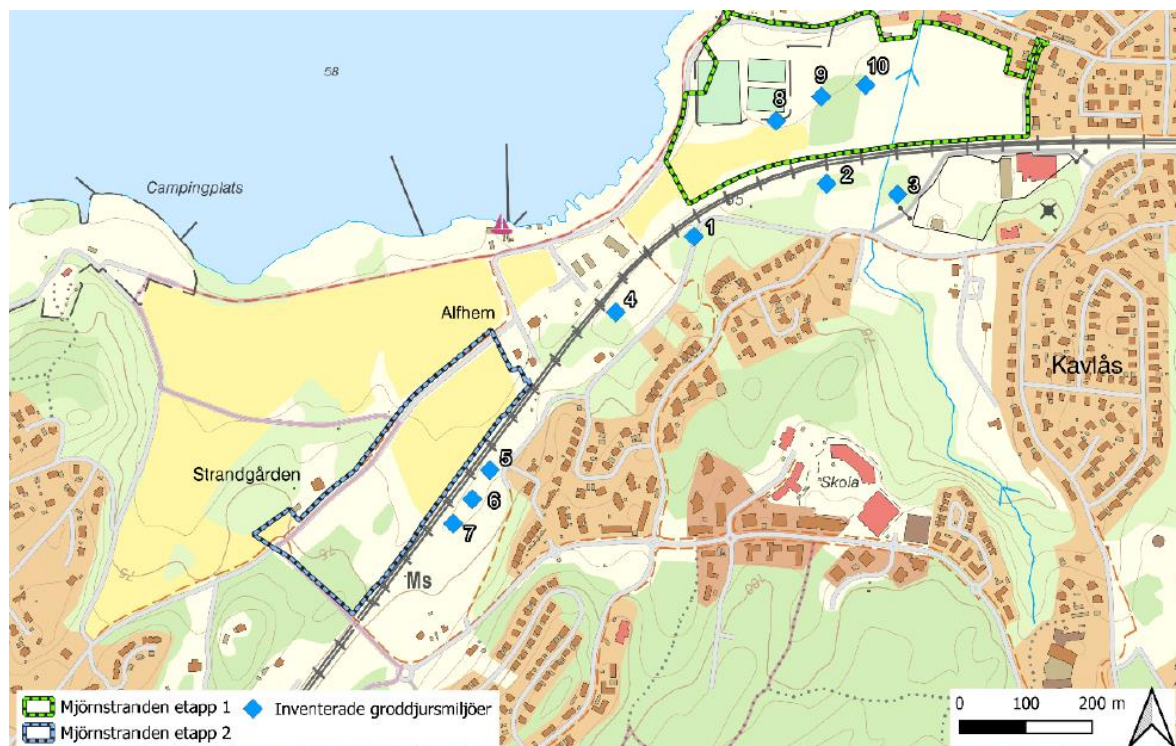
Konsekvenser

Ingen påtaglig påverkan väntas uppstå på fladdermöss under förutsättning att detaljplanen genomförs. Bevarandet av träd och trädmiljöer bedöms vara mycket gynnsamt för att bevara de värden för fladdermöss som finns idag. Det finns dock en betydande risk att detaljplanens genomförande kommer att innebära en ökning av belysning inom området. Främst vattenfladdermus är ljuskänslig men även övriga arter undviker allt för ljusa områden. För att minimera eventuell påverkan på lokala fladdermuspopulationer rekommenderas därför att följande skyddsåtgärder vidtas:

- Bevara särskilt skyddsvärda träd och övriga hålträd (det vill säga även de som inte uppfyller kriterierna som särskilt skyddsvärda). Om sådana träd måste avverkas bör detta göras under perioden 1 oktober till 1 maj för att undvika risken att fladdermöss nyttjar träden som viloplats skadas eller dödas.
- Belysning som lyser upp vattenytor bör undvikas helt för att bibehålla funktionella födosöksområden för vattenfladdermus. Detta gäller i synnerhet vid Mjörn vilket inte berörs av denna utredning men även den dagvattendam som avses anläggas bör omfattas. Högt sittande belysning vid södra delen av etapp 2 bör även undvikas om sådan belysning riskerar att belysa dagvattendammarna på andra sidan järnvägen.
- Även övrig belysning bör anpassas så att ledlinjer förblir mörka i så hög utsträckning som möjligt. Om belysning behövs längs gång- och cykelvägar bör denna vara riktad neråt för att undvika belysning av trädkronorna.

Groddjur

En groddjursinventering har utförts inom projektet (Enviroplaning, 2025-08-29). Inventeringen gjordes vid två tillfällen kväll- och nattetid under april månad 2025. Totalt inventerades tio lokaler enligt bilden nedan.



Planområdesgräns för Västra Sörhaga illustrerad i grönt och planområdesgräns illustrerad i blått. Inventerade groddjursmiljöer markerade med blå romb.

Groddjur noterades i åtta av de inventerade lokalerna i varierande omfattning, men inom planområdet bedömdes inga reproduktionslokaler finnas.

Alla Sveriges groddjur är skyddade genom 6 § artskyddsförordningen (ASF), här kallat nationellt skydd, vilket innebär att man inte får:

1. Döda, skada, fånga eller på annat sätt samla in exemplar, och
2. Ta bort eller skada ägg, rom, larver eller bon.

Större vattensalamander och åkergroda omfattas även av 4a § ASF, vilket innebär att det är förbjudet att:

1. avsiktligt fånga eller döda djur,
2. avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder,
3. avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, och
4. skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser.

Förbudet gäller alla levnadsstadier hos djuren.

Konsekvenser

Ingen påtaglig påverkan väntas uppstå på groddjur genom detaljplanernas genomförande. Detta utifrån att ingen reproduktionslokal identifierats inom detaljplaneområdet samt att övriga livsmiljöer i huvudsak saknas. I de öppna gräsmarker och jordbruksmarker som är vanligast inom detaljplaneområdena bör inte groddjur väntas förekomma i någon betydande omfattning då risken för predation är stor i öppna marker.

Artskyddsutredningen rekommenderar följande skyddsåtgärd för att förbud enligt artskyddsförordningen inte ska bli aktuellt:

- Undvik att ta bort potentiella övervintringslokaler (stenmurar, stenrösen och andra miljöer där groddjuren kan övervintra på frostfritt djup) under perioden 1 oktober – 1 april då groddjuren ligger i dvala. Detta i syfte att minimera risken att individer skadas eller dödas vid anläggningsarbeten.

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 stödjande tjänster.

Planområdet utgörs till stor del av obebyggd jordbruksmark som ej byggts ut enligt gällande detaljplan. Då planområdet ej byggts ut har området inte driftats och sköts av kommunen, vilket lett till att området karaktäriseras av gröna värden och ett flertal ekosystemtjänster. Planområdet bidrar i dagsläget med flertalet ekosystemtjänster:

Reglerande ekosystemtjänster:

Vattenrening (våtmark), klimatreglering (träd som binder koldioxid, ger skugga)

Kulturella ekosystemtjänster:

Rekreation (friluftsliv, naturturism), estetiska värden (vackra landskap), upplevelser (fågelskådning, vandring).

Stödjande ekosystemtjänster:

Fotosyntes (växternas produktion av syre), biologisk mångfald (livsmiljöer för växter och djur), jordmånsbildning.

Detaljplanen avser bevara viktig grön infrastruktur, förstärka spridningssamband samt bevara de reglerande, kulturella och stödjande ekosystemtjänster som i dagsläget finns på platsen. EST inom planområdet kommer påverkas av genomförandet av planen. Planområdet spelar dock mindre roll för försörjande EST, endast dricksvatten kan bli aktuellt i framtiden om Mjörn beslutas som dricksvattentäkt. Om Mjörn kommer att användas som vattentäkt kommer planområdet troligtvis att hamna inom vattenskyddsområde. Det blir då avgörande att planområdet skyddas från påverkan som kan försämra vattenkvaliteten, till exempel genom ökade dagvattenflöden, översvämning, föroreningar eller förändrad markanvändning. Genom anpassningar och skyddsåtgärder kan en del av ekosystemtjänsterna inom planområdet säkerställas. Stödjande tjänster som dagvattenvattenhantering och bevarande av biologisk mångfald hanteras genom medveten planering och anpassningar.

Jordbruksmark

Planområdet omfattas till stor del av jordbruksmark. Planområdet är cirka 6 hektar och 2,5 hektar ingår i ett område som i dagsläget nyttjas för slåtter. Övriga delar av planområdet utgörs av cirka 1 hektar ängsmark och resten av trädgångar och gator. Sammanlagt är det 3,5 hektar åker/ängsmark som planeras att tas i anspråk av ny bebyggelse och infrastruktur.

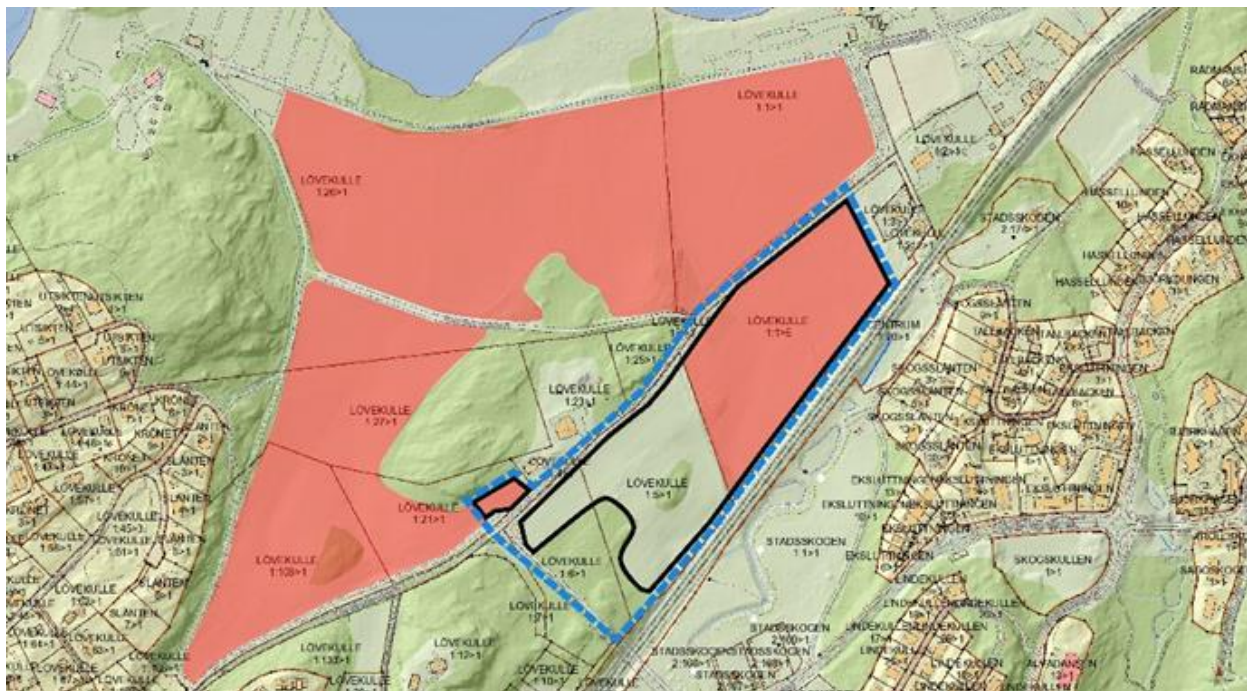


Illustration från kommunens lokaliseringsutredning, 2025-11-03. Planområdesgräns markerad med blå streckad linje, jordbruksmarken inom planområdet inringad i svart samt de ytor markerade med rött där privatperson tar slåtter enligt nyttjanderättsavtal.

Med anledning av att marken inom planområdet delvis utgörs av brukningsvärd jordbruksmark, som skyddas enligt 3 kapitlet 4 § Miljöbalken, åläggs kommunen att påvisa att planerad markanvändning är av särskilt allmänt intresse, och motivera varför den föreslagna lokaliseringen är den mest lämpliga. Kommunen har därför upprättat en lokaliseringsutredning (2025-11-03) där alternativa lokaliseringar redovisas och vilka ställningstaganden som ligger till grund för val av

lokalisering. Syftet med lokaliseringsutredningen är att utreda den mest lämpliga platsen för att möjliggöra byggnation av bostäder, kompletterande service och infrastruktur inom ett område i staden som har god tillgång till kollektivtrafik och befintlig infrastruktur samt är storleksmässigt och ekonomiskt rimligt att exploatera. Enligt översiktsplanen ska ny bebyggelse lokaliseras inom tre kilometer från Alingsås tågstation samt utgöra en del av den sammanhållna staden vilket är utgångspunkten för urval och bedömning av de olika lokaliseringsalternativen.

Slutsatsen är att av de lokaliseringsalternativ som studerats så är det den aktuella detaljplanen för Skaveryd, med dess förutsättningar som möter behoven av flerbostadshus inom de tio kommande åren. Övriga alternativ som exempelvis Lyckan samt Bolltorp och Kungälvsvägen kommer över tid att vara viktiga för bostadsförsörjningen på sikt, men de fyller inte behovet av bostäder i flerbostadshus i närtid. Områden som Rosendal, Östra Ängabo, Södra Stadsskogen med flera är primärt viktiga för framtida försörjning av småhus.

En exploatering som kan ske i närtid av 300 bostäder i framförallt flerbostadshus samt platser för sociala mötesplatser och tätortsnära rekreation kräver en tillräckligt stor yta, mark i kommunal ägo samt befintlig infrastruktur att ansluta till. Den tänkta exploateringen i planförslaget kan därför inte tillgodoses på någon alternativ plats som på motsvarande sätt erbjuder den närhet till staden och befintlig samhällsservice och som inte också skulle ta jordbruksmark i anspråk. Det finns även redan teknisk infrastruktur inom området som skapar goda förutsättningar för en fortsatt utbyggnad. Det aktuella planområdet har därmed fler fördelar än samtliga lokaliseringsalternativ.

Motiven till att exploatera på jordbruksmark inom planområdet vid Mjörnstranden är främst hur området anpassar sig till befintlig bebyggelse och bidrar till en naturlig förtätning av staden samt att området har goda möjligheter för att ansluta sig till och bygga ut befintlig infrastruktur.

Sammanfattningsvis är det efter noga överväganden bedömt att planområdet är det område som bäst lämpar sig för exploatering av bostäder och att det inte finns några alternativa lokaliseringsområden som är bättre lämpade. Behovet att tillskapa ny bostadsmark kan inte tillgodoses på ett, från allmän synpunkt, tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Alingsås kommun har som ambition att möta efterfrågan på bostäder inom kommunen och regionalt. Eftersom bostäder anses vara ett väsentligt samhällsintresse är kommunens slutsats att möjliggörandet av nya bostäder inom planområdet vid Mjörnstranden överstiger intresset för att bevara den aktuella jordbruksmarken.

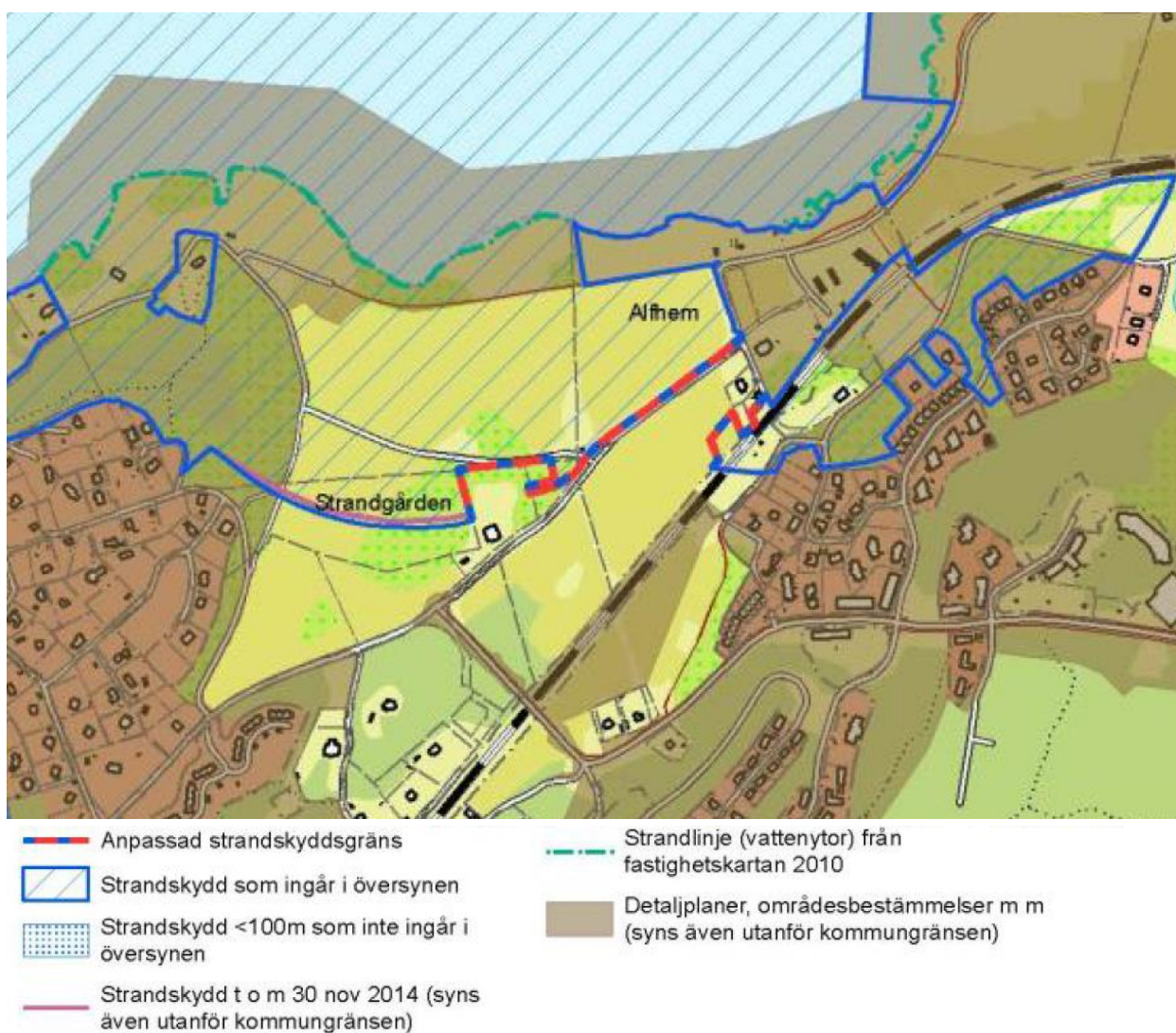
Strandskydd

Planområdet omfattas delvis av strandskydd. Strandskyddet är anpassat enligt beslut från Länsstyrelsen och redovisas med bild på nästa sida.

Strandskyddets syften är att säkerställa allmänhetens tillträde och möjligheten till friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet.

Inom ett strandskyddsområde får inte:

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



Utsnitt från bilaga 1.22 där Länsstyrelsen redovisar anpassad strandskyddsgräns markerad med blå-röd linje.

Aktuellt planförslag har en planbestämmelse som anger att strandskyddet upphävs. Den area där strandskyddet föreslås upphävas omfattar 140 kvadratmeter.

Det ska finnas särskilda skäl för att upphäva strandskyddet i enlighet med bestämmelserna i 7 kap 18 e-g §§ miljöbalken. Kommunen bedömer att de särskilda skäl som finns är:

Angeläget allmänt intresse enligt 7 kap. 18 c § 5 p. MB

Det angelägna allmänna intresset består av tätortsutveckling för Alingsås stad, vilket medför långsiktigt positiva fördelar för samhället. Detaljplanen möjliggör cirka 300-350 bostäder, vilket är en viktig del av Alingsås bostadsbestånd. Detaljplanen säkerställer en planberedskap för bostäder enligt antaget bostadsförsörjningsprogram. Detaljplanen överensstämmer även med översiktsplanens visioner om att växa på ett hållbart sätt och främja en bebyggelsestruktur i anslutning till befintlig med förutsättningar till hållbara transporter.

Väl avskilt från strandlinjen enligt 7 kap. 18 c § 2 p. MB

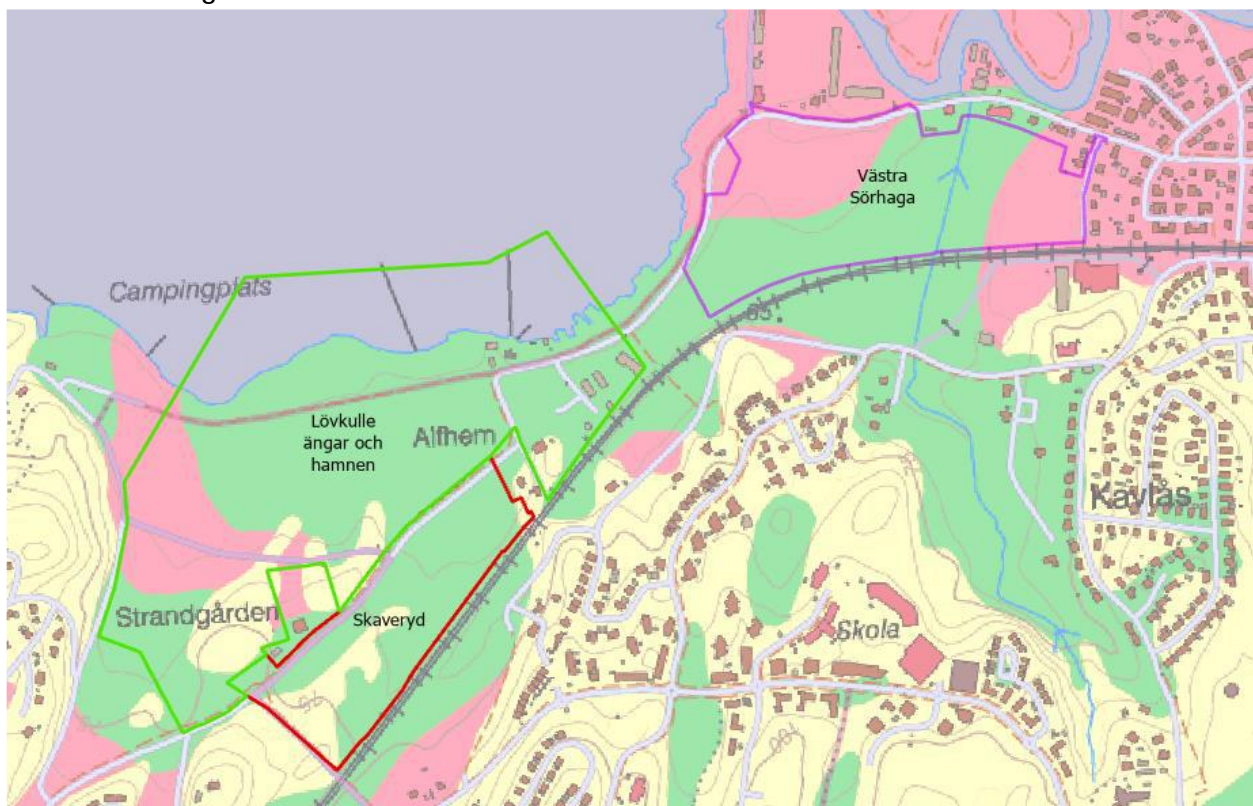
Planområdet är avskilt från Mjörns strandlinje och allmänhetens tillträde till strövområden längs strandlinjen begränsas inte av att strandskyddet föreslås upphävas inom detta begränsade område.

Dagvatten

För att beskriva befintliga förutsättningar samt föreslå lämpliga dagvattenåtgärder utifrån föreslagen bebyggelse har en dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram (Sweco, 2025-11-03). Avrinning från Skaveryd sker mot Mjörn, men passerar Lövekulle ängar och hamnområdet innan det når recipient. Marken i planområdet består till stor del av glacial lera samt urberg. Normalt har mark bestående av glacial lera en begränsad förmåga att infiltrera vatten.

Grundvattenytan är mätt genom CPT-sondering och i borrhål förlagt inom planområdet uppmättes grundvatten 0,2 meter under markytan vid marknivån 63,5. Den relativt höga grundvattennivån begränsar möjligheterna för infiltration.

På södra sidan av Skaveryd finns två mindre lågpunkter, belägna på södra respektive norra sidan av Lövekullevägen.



Områdets genomsläpplighet enligt SGU:s databas

Flödesberäkningar har utförts och regnintensitet har beräknats med flöde för ett 20- och 100-årsregn. Dagvattenflödet har beräknats med klimatfaktor 1,35 för planerad markanvändning. Förändringen av markanvändning medför en ökad dagvattenbildning och ett högre dagvattenflöde jämfört med den befintliga situationen. Vid ett 20-årsregn, vilket i detta fall är dimensionerande, ökar flödet i Skaveryd med 860 %. I Alingsås kommuns dagvattenplan anges att fastighetsägare vid nybyggnation ska omhänderta 12 mm nederbörd per reducerad kvadratmeter hårdgjord yta, samt att det ska ske i dagvattenanläggningar som möjliggör rening och fördröjning. Projektet har som utgångspunkt att inte öka flödesbelastningen till befintligt ledningsnät vilket kräver än mer fördröjning än åtgärdsnivån enligt dagvattenplanen.

Totalt inom Skaveryd behöver det, inom allmän platsmark, fördröjas 1062 m³ dagvatten för att inte öka flödesbelastningen till ledningsnätet vid ett 20-årsregn. Ingen fördröjning inom

kvartersmarken tillgodoräknas utan det föreslås att kommunen säkrar upp samtlig rening och fördröjning på allmän platsmark.

För att omhänderta 1 062 m³ föreslås infiltrationsdiken och svackdiken att anläggas i de trädrader och gröna ytor som planeras längs med Lövekullevägen i dess nya utformning, samt längs med de tre nya lokalgatorna. Dessa ytor bedöms vara tillräckligt långa och breda för att klara magasinering av den volym dagvatten som krävs. För att omhänderta 1062 m³ krävs det en minsta anläggningsyta på 1600 m². Då behöver diken anläggas med ett medeldjup på minst 0,90 meter. Om diken anläggs med en bredd på 3 meter krävs det att de anläggs minst 535 meter långa.

Till diken föreslås vattnet rinna ytligt och för att möjliggöra detta behöver gatorna vara enkelskevade. Om en gata anläggs bomberad föreslås dagvattnet samlas upp i brunn och därefter ansluta till diket. Detta kräver ett djupare dike. För att vattnet ska nå diket behöver det finnas släpp i kantstenen eller anläggas utan kantsten. Diken föreslås anläggas med dräneringsledning som ansluter till det kommunala ledningsnätet. Diken kan också anläggas inom områden som planläggs som allmän plats NATUR.

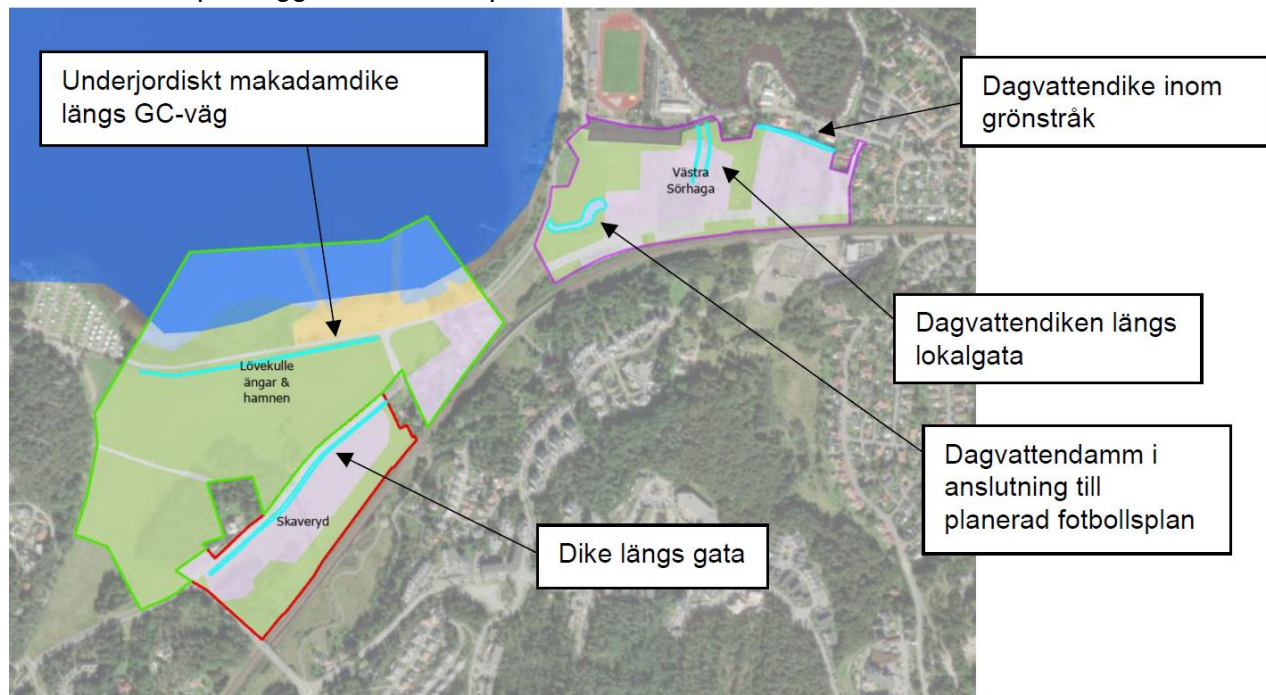


Illustration över föreslagen dagvattenhantering.

Detaljplan	Anläggningstyp	Ytanspråk (m ²)	Fördröjningsvolym (m ³)	Kommentar
Skaveryd	Infiltrationsstråk/ svackdiken	1 600	1062	3 m breda, minst 535 m långa, medeldjup 0,9 m, släntlutning: 1:3

Förslag till dagvattenanläggningar, ytanspråk samt fördröjningsvolym för detaljplanen.

Då fördröjning planeras ske inom allmän platsmark utmed ny gatusträckning avser kommunen, vid genomförandet av detaljplanen, att detaljprojektera dagvattenlösningar för att utreda bästa lösning och utförande för att få en god effekt. Då dagvattenhantering sker inom allmän plats har kommunen även rådighet att drifva anläggningen över lång tid för att anläggningarna ska fungera optimalt.

Konsekvenser

I plankartan anges att **dagvatten ska avledas till fördröjningsanläggning med en minsta total fördröjningsvolym på 1070 m³**. Bestämmelsen är generell och gäller inom all allmän plats, vilket säkerställer att kommunen vid genomförande av detaljplanen har rådighet att bygga ut de anläggningar som krävs. En fördel med den generella bestämmelsen är en utökad flexibilitet för kommunen att efter projektering och detaljprojektering kunna avgöra var fördröjningsanläggningar placeras för att ge som bäst effekt. Inom detaljprojekteringen behöver fördröjningsvolym samt reningsgrad säkerställas. Med föreslagna regleringar i plankarta bedöms planförslaget inte innebära risk för människors hälsa och säkerhet eller påverkan på recipient med försämrade miljökvalitetsnormer.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts enligt 6 kap 6 § miljöbalken. Kommunen bedömer att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanens karaktäristiska egenskaper bedöms inte ställa krav på en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Platsens förutsättningar bedöms inte vara sådana att en MKB krävs utifrån det som föreslås i detaljplanen och effekterna av det som föreslås i detaljplanen bedöms inte vara betydande. Miljöeffekterna av detaljplanen skadar inte människors hälsa och säkerhet, varken direkt eller indirekt.

Vid undersökningen har miljöbedömningsförordningen särskilt beaktats och kommunen har 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.

Kulturmiljö

Cirka 200 meter väster om planområdet ligger den utpekade kulturmiljön Lövekulle. Lövekulle är dock avskilt av en höjd och syns inte från planområdet. Öster om planområdet ligger fastigheterna Lövekulle 1:3 och Lövekulle 1:212 som är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram. För samtliga utpekade kulturmiljöer har en värdering gjorts av bebyggelsens bevarandevärden enligt A – mycket högt kulturhistoriskt värde, B – Högt kulturhistoriskt värde samt C – Kulturhistoriskt värde. Fastigheterna i anslutning till planområdet redogörs för nedan:

- Lövekulle 1:3, kulturhistorisk värde B.
Bebyggelsen är ett tidstypiskt och välbevarat exempel på villa från 1960/70-talet med dess fasad i mexitegel.



- Lövekulle 1:212, kulturhistorisk värde C
Före detta stationshus vid Alfhem med rikt utformade snickerier som fönsterfoder.
- Lövekulle 1:23, kulturhistorisk värde B.
En separat kulturmiljöutredning har gjorts för fastigheten (se nedan).

En kulturmiljöutredning (Norconsult, 2024-09-27) har tagits fram inom detaljplanen för att utreda hur kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt landskapet påverkas vid ny exploatering. Den kulturmiljöutredning som gjorts tar fasta vid bebyggelsen inom Lövekulle 1:23 samt planområdets övergripande kontext med öppen landskapsbild.

Byggnad är uppförd i 1,5 våning i tidstypisk och exteriört välbevarad träpanelsarkitektur från sekelskiftet. Byggnaden står på en sockel av huggen granit och uppvisar ett variationsrikt fasadspråk med både hyvlad spontpanel och locklistpanel, färgsatt i grå kulör. Spontpanelen är ömsom stående, ömsom liggande, där övergångarna markeras av horisontella och vitmålade listverk. Taket är ett sadeltak lagt med grönmålad bandplåt, med långt utskjutande taksprång och dekorativa taktassar, vilket skapar gavelmotiv åt samtliga väderstreck.

Åt öster finns en mindre glasveranda som utgör huvudentré och nås genom en modern trappa respektive tillgänglig ramp i trä. På baksidan mot norr finns ännu en glasveranda men av karaktären "punschveranda" i anslutning till en modern altan, samt en större balkong. Båda verandorna bedöms ha äldre/ursprungliga fönster och eventuellt även äldre/ursprungliga dörrar.

Följande egenskaper inom planområdet pekas ut i kulturmiljöutredningen för höga kulturvärden:

- Sammanhängande partier med öppen jordbruksmark och långa siktlinjer som kontrasterar mot skogbeklädda höjder och åkerholmar dominerat av ekskog.
- Samtliga uppväxta lövträd såsom ek och bok.
- Långa och obrutna utblickar över det öppna kulturlandskapet mot Mjörn från den västligaste delen av planområdet är särskilt värdefulla. Dessa ger möjlighet till en helhetsförståelse av hur en historisk, stadsnära inägomark kunde te sig.
- Mellanrummen mellan åkerholmarna/skogsbeklädda höjderna som skapar intressanta rum i landskapet, varifrån värdefulla utblickar fås.
- Trädrad med delvis bevarad stenmur som utgör äldre ägogräns i öster.
- Den tidstypiska trädgården tillhörande Lövekulle 1:23 och fastigheten i sin helhet.



Det före detta stationshuset vid Alfhem



Strandaården på Lövekulle 1:23



Rekommendationer

Kulturmiljöutredningen har en övergripande rekommendation om att exploateringsgraden bör ses över jämfört med planprogramsförslaget och att planområdets öppna karaktär med bitvis långa siktlinjer och utblickar bör bevaras. Uppväxta, äldre träd som bidrar till områdets gröna karaktär bör bevaras. I det fortsatta planarbetet gavs nedanstående rekommendationer:

- Äldre, uppväxta lövträd ges skydd i plan och marklovplikten utökas för trädfällning.
- Åkerholmen mitt emot Strandgården (idag sammanvuxen med skogsbeklädd höjd) samt intilliggande trädrad bevaras och inarbetas i förslaget.
- Bebyggelse norr om Lövekullevägen undviks. Dels för att skapa en buffertzona kring Strandgården och låta huvudbyggnaden ha framträdande del i gaturummet, dels för att inte bryta värdefulla utblickar mellan åkerholmen och skogsbeklädda höjden väster om Strandgården.
- Ny bebyggelse längs med Lövekullevägen uppförs i max 2 våningar med inredd vind.
- Ny bebyggelse uppförs med utgångspunkt i områdets naturliga topografi. Stora markutjämnningar undviks för att harmoniera med befintligt landskap och den äldre bebyggelsen, som placerats med hänsyn till den naturliga topografin.

Konsekvenser

Planförslaget innebär en förändring mot planprogrammet då detaljplanen inte föreslår bostäder på norra sidan Lövekullevägen invid åkerholmen. Planförslaget innebär därav fördelar för siktlinjer och fri utblick mot befintligt landskap. Mindre bebyggelse föreslås dock väster om Strandgården, men där har bebyggelsens nockhöjd anpassats till 11 meter. Planenhetens bedömning är att tillskottet av ny bebyggelse inte innebär att siktlinjen mellan åkerholmen och den skogsbeklädda höjden störs, då ny bebyggelse placeras mer åt öster. Den nya bebyggelsens volym har anpassats till Strandgårdens och ny bebyggelse får en underordnad volym gentemot Strandgårdens. Detaljplanen styr även utformning, vilket gör att ny bebyggelse kan anpassas till Strandgårdens uttryck och gestaltning.

Planförslaget säkerställer allmän plats NATUR där kulturmiljöutredningen pekat ut skyddsvärda element. Allmän plats NATUR regleras i sydväst mot Stadsskogsgatan, där skyddsvärda

efterträdare och ekar finns samt i planområdets mitt, där åkerholme med skyddsvärda träd och trädrad bevaras. Dessa träd skyddas med planbestämmelse.

Enligt den kulturmiljöutredning som gjorts rekommenderas att ny bebyggelse längs med Lövekullevägen uppförs i max två våningar med inredd vind. Detta säkerställs i plankartan genom att nockhöjder uppgår till 11 meter och på så sätt anpassas den nya bebyggelsens höjd mot Strandgårdens.

Det gestaltungsprogram som tagits fram inom projektet tar fasta vid markanpassning och att områdets naturliga topografi ska bevaras. Dessa principer kan kommunen kravställa inför kommande markanvisning genom att bebyggelsen kan anpassas utifrån befintlig topografi vilket är positivt för områdets helhetsgestaltning och bevarad landskapsbild.



Utsnitt från plankartan. Rödsträckade linjer markerar viktiga siktlinjer och visuella kopplingar som fortsatt bevaras utifrån kulturmiljöutredningens rekommendationer. Inom allmän plats NATUR bevaras skyddsvärda ekar och den ägoslagsgräns som utgörs av träd vid stenmuren. Den ek som omfattas av träd₁ ligger inom den utpekade åkerholme som kulturmiljöutredningen föreslår bevara.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning, steg 2 har utförts av Västgöta arkeologi inom ramen för detaljplanen. Utredningen genomfördes enligt länsstyrelsens beslut 431-3077-2024. Sammanlagt grävdes 88 schakt med en sammanlagd yta av cirka 700 kvadratmeter inom utredningsområde A-D enligt bilden nedan. Schakten var 3-25 meter långa och vanligen 1,3 meter breda. Schaktdjupet varierade från 0,1 meter till 0,6 meter.

Inom utredningsområde A, som är beläget 300 meter nordväst från planområdet, grävdes 21 stycken schakt. I den sandiga delen av området framkom en fornlämning i form av en boplatz innehållande anläggningar av förhistorisk karaktär. Denna fornlämning erhöll beteckningen L2024:2917 i kulturmiljöregistret. I övrigt framkom inget av arkeologiskt intresse. Då fornlämningen är lokaliserad utanför planområdesgräns medför detta inga konsekvenser. Om det vid grävning eller annat arbete påträffas ytterligare fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen (2 kap. Fornminnen).

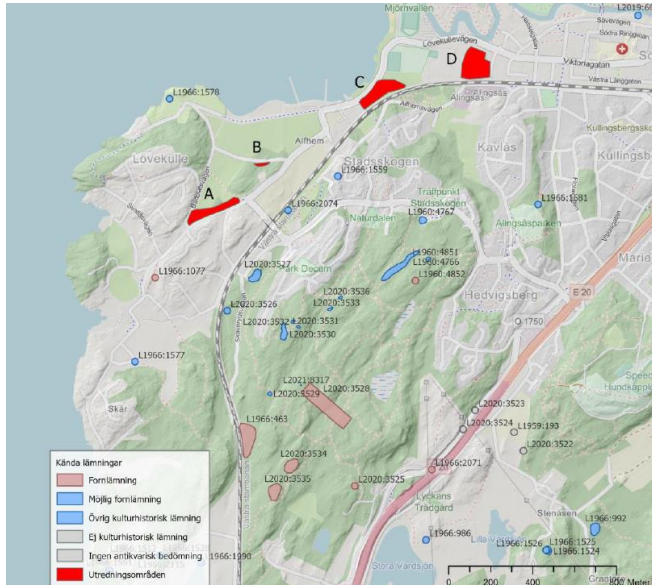


Bild med redovisade grävda schakt A-D. Schakt A närmast planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Alingsås stad och dess serviceutbud är beläget cirka tre kilometer från planområdet. I stadskärnan finns ett rikt utbud av butiker, kyrkor, restauranger, caféer, bibliotek och andra målpunkter. Vård och omsorg är lokaliserat cirka 2 kilometer från planområdet, invid Alingsås lasarett, där akutvård, vårdcentral och apotek ryms. Även i Stadsskogen invid Hedvigsberg cirka 1,3 kilometer från planområdet finns vårdcentral och mataffär.

Närmaste skola är Stadsskogens skolan, för förskoleklass till årskurs 6, som ligger på ett gångavstånd om cirka 1,1 kilometer från planområdet. Förskolor ligger både i Stadsskogen samt i Sörhaga, med ett avstånd om cirka 1,1 kilometer samt 2 kilometer.

Trafik och mobilitet

Biltrafik

Planområdet nås antingen från väst via Västra Ringgatan, som övergår till Viktoriagatan som sedan övergår till Lövekullevägen, eller från sydost via Stadsskogsgatan.



Illustration över angöringsvägar till planområdet markerad med lila linje.

Inom, samt i anslutning till, planområdet finns många målpunkter. Lövekullevägen-Viktoriavägen trafikeras av bilister till Playa Mjörn, båtlägningsplats vid Säveån, Mjörns motorbåtssällskap, ångbåtsföreningen, segelsällskapet samt av besökare till Alingsås IF där fotboll- och friidrott utövas. Somliga trafikanter använder Lövekullevägen som genomfartsväg för att nå bostadsområdena invid Lövekulle och Skår. Inom tätbebyggt område råder en hastighetsbegränsning om 40 kilometer/timmen.

Konsekvenser

En trafikutredning (Afry, 2025-11-05) har tagits fram för att utreda detaljplanens påverkan på befintligt vägnät genom att beräkna områdets trafikallstring. Trafikutredningen är framtagen samlat för de båda detaljplanerna (Skaveryd och Västra Sörhaga) och konsekvenserna beskrivs därför för dessa sammantaget i utredningen.

Trafikalstringen från de nya bostäderna har beräknats med hjälp av Trafikverkets trafikallstringsverktyg och de bostäder som planeras inom detaljplanen för Skaveryd alstrar 400 fordon per dygn (ÅDT). Andelen bilresor uppskattas till cirka 40 procent vilket bland annat baseras på resvaneundersökningar samt närheten till centrala Alingsås.

För att bedöma påverkan på det omkringliggande vägnätet görs antaganden om hur den tillkommande trafiken kommer att fördela sig på de olika gatorna. I ett PM, *Trafik och Mobilitet*, som togs fram i samband med planprogrammet, antas 60 procent av bilresorna från Skaveryd belasta Stadsskogsgatan, och 40 procent belasta Viktoriagatan. Antagandena har bedömts rimliga utifrån nuvarande restider. Det antagna resmönstret för de båda detaljplanerna innebär att cirka 800 fordon per dygn angör via Viktoriagatan, och cirka 300 fordon per dygn via Stadsskogsgatan.

I bilden nedan illustreras trafikmängder efter exploatering i olika punkter, dels inom det befintliga vägnätet samt vid en punkt längs den nya huvudgatan i Västra Sörhaga. Trafikmängder på befintligt vägnät har ej räknats upp, då trafikmätningarna indikerar att det inte skett någon generell ökning under de senaste 20 åren. Det innebär att de siffror som redovisas är de befintliga trafikmängderna tillsammans med tillkommande trafik från de nya bostäderna.

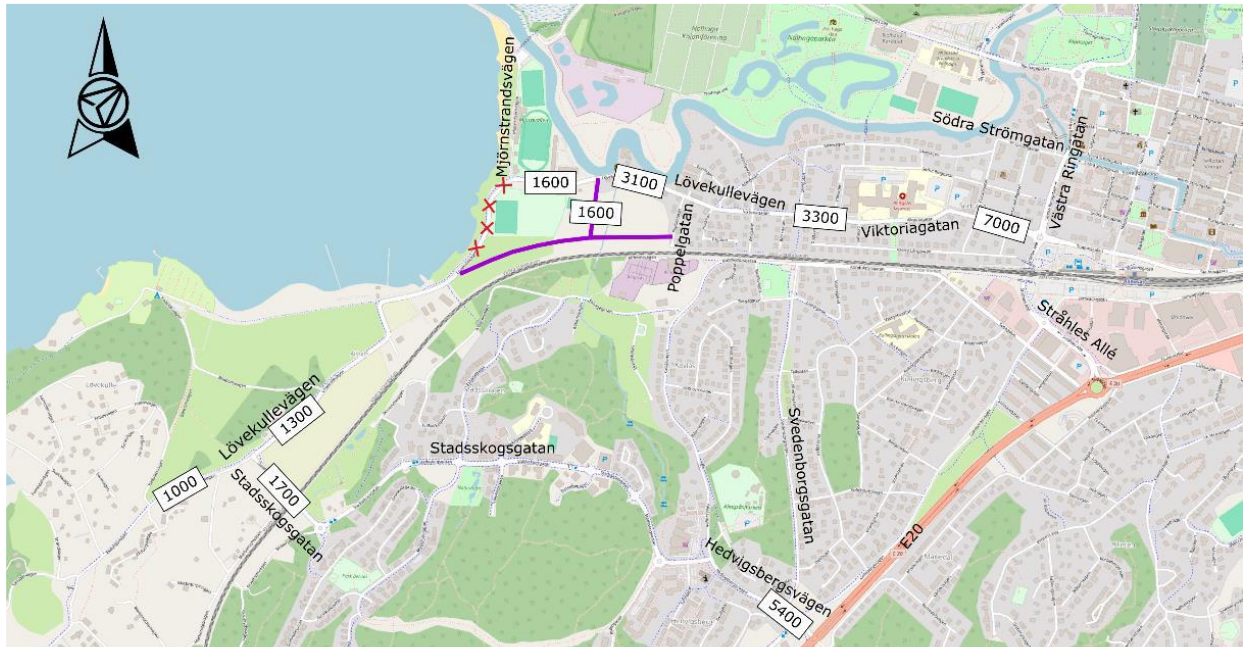


Illustration över trafikmängder (ÅDT) efter exploatering från detaljplanerna Skaveryd och Västra Sörhaga.

Påverkan på Stadsskogsgatan bedöms bli mycket liten då trafikmängderna endast väntas öka med 300 fordon per dygn. Samtliga korsningar längs Stadsskogsgatan är utformade som cirkulationsplatser med hastighetssäkrade passager vilket bidrar till god kapacitet och hög trafiksäkerhet. Det finns gång- och cykelbanor utmed hela sträckan, från E20 till planområdet. Både kapaciteten och trafiksäkerheten bedöms därför som mycket god och gatan bedöms kunna hantera den tillkommande trafiken.

Trafikmängderna på Viktoriagatan väntas öka med 800 fordon per dygn. Gatan har en standard som bedöms klara av de tillkommande trafikmängderna. Gångbana finns på båda sidor om gatan och separeras från körbanan med en trädrad. Det finns ingen cykelbana på Viktoriagatan, men parallella cykelkopplingar mellan planområdet och centrum samt stationen finns. Ökningen kan dock påverka den upplevda boendemiljön negativt för de som redan bor längs Viktoriagatan. Omräknat till genomsnittligt antal fordon per minut under dygnets maxtimme motsvarar dock ökningen endast 1,3 fordon per minut. Framkomligheten i korsningarna längs sträckan bedöms inte påverkas i sådan grad att åtgärder behöver vidtas. Den mest kritiska punkten bedöms vara cirkulationsplatsen Viktoriarondellen, vilken beskrivs närmare nedan.

Kapacitetsberäkning

En kapacitetsberäkning har gjorts för tre korsningspunkter i nära anslutning till detaljplanerna:

- Lövekullevägen–Stadsskogsgatan
- Lövekullevägen–ny huvudgata i Västra Sörhaga,
- Viktoriarondellen

Kapacitetsanalysen är utförd med verktyget Capcal 4.10 som bygger på Trafikverkets beräkningshandledning, *TRVMB Kapacitet och framkomlighetseffekter TRV 2013:64346*. Verktyget beräknar kapacitet och belastning efter korsningsutformning, trafikmängd och svängandelar. Belastningsgrad är ett mått på korsningens belastning i förhållande till kapacitet

och jämförs här med Trafikverkets gränsvärde för önskad servicenivå. För en trevägskorsning bör servicenivån vara $\leq 0,6$ och för en cirkulationsplats bör servicenivån vara $\leq 0,8$. Planbeskrivningen redogör för kapacitetsberäkningen i korsningen Lövekullevägen-Stadsskogsgatan, där cirka 60% av trafiken från planområdet kommer att angöra planområdet, samt i korsningen Viktoriarondellen, som kommer att trafikeras av 40% av trafiken till och från planområdet.

Kapacitet Lövekullevägen – Stadsskogsgatan

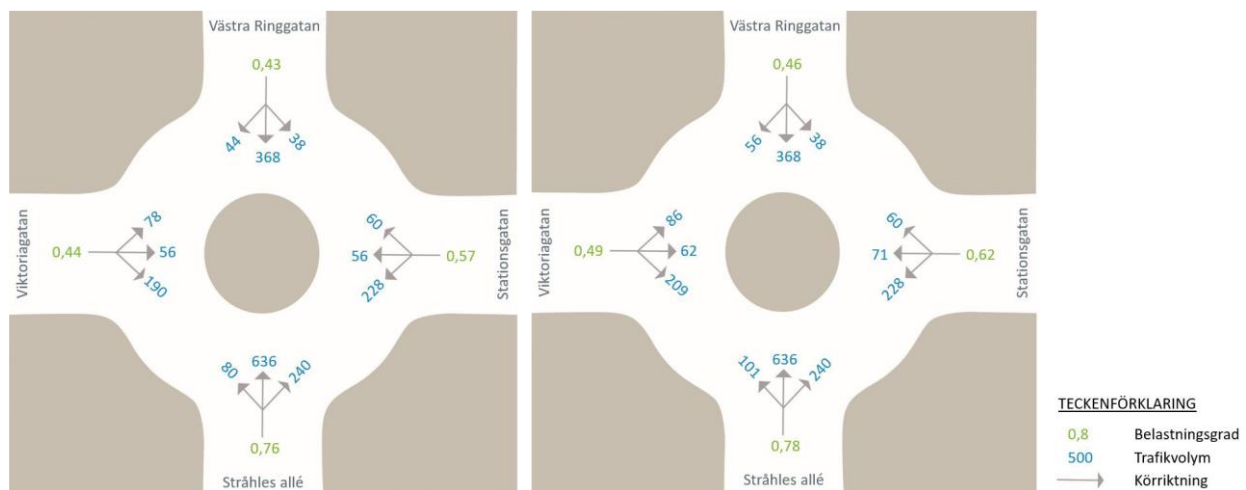
Maxtimmen i korsningen infaller enligt trafikmätningar under vardagseftermiddagar mellan klockan 16:00–17:00, och utgör cirka 10 % av dygntrafiken. Maxtimmen för den alstrade trafiken väntas följa samma mönster. Den tillkommande trafiken antas endast köra i relationen mellan Stadsskogsgatan och Lövekullevägen Ö. Under maxtimmen antas att 60 % av trafiken är på väg till respektive planområde, och 40 % på väg från respektive planområde. Korsningen är i nuläget utformad som en trevägskorsning reglerad med högerregeln, men detaljplanen möjliggör för utbyggnad till cirkulationsplats. Korsningen har analyserats både som trevägskorsning och cirkulationsplats. Capcal har ingen inbyggd funktion för korsningar med högerregeln, i stället har olika variationer av väjningsplikt studerats. Den högsta beräknade belastningsgraden vid trevägskorsning uppgick till 0,11, vilket med god marginal uppfyller nivån för önskad servicenivå. Om korsningen byggs om till cirkulationsplats blir belastningsgraden ännu lägre. Ur ett framkomlighetsperspektiv finns det dock inget behov av att bygga om korsningen till en cirkulationsplats då kapaciteten redan är mycket god. Om korsningen förblir en trevägskorsning har valet av reglering ingen betydande påverkan på kapaciteten. Med hänsyn till att högerregeln gäller i befintliga korsningar i närområdet bedöms det dock lämpligt att tillämpa högerregeln även i den studerade korsningen, i syfte att skapa ett enhetligt trafiksystem.

Kapacitet Viktoriarondellen

Maxtimmen på anslutande gator infaller enligt trafikmätningar cirka klockan 16:00-17:00 och utgör cirka 9 procent av dygntrafiken, förutom på Viktoriagatan där den endast utgör cirka 7 procent. Skillnaden beror sannolikt på lasarettet, vars trafikstring troligen är mer utspridd över dagen jämfört med vid bostäder och arbetsplatser. Svängfördelning under maxtimmen fastställdes genom en trafikräkning onsdagen den 8 oktober 2025, klockan 16:00-17:00. Varje tillfart observerades under 30 minuter, och resultatet extrapolerades för att få fram trafikmängder för hela maxtimmen. Räknade trafikmängder var något högre än vad som uppmätts vid trafikmätningar, men bedömdes vara tillräckligt representativa för att kunna användas som indata för kapacitetsberäkningarna.

De flesta trafikanter som kom från Viktoriagatan, Västra Ringgatan och Stationsgatan körde i riktning mot Stråhles allé. De flesta som kom från Stråhles allé körde rakt fram till Västra Ringgatan. Enligt beräkningen så överskrider inte den önskvärda belastningsgraden (0,8) i någon av tillfarterna. Högst belastningsgrad beräknas på Stråhles allé där den uppgår till 0,76. Under trafikräkningen observerades dock att det under vissa perioder bildades kö från den närliggande cirkulationsplatsen Stråhles allé–Göteborgsvägen som ligger strax söder om Viktoriarondellen.

Kapaciteten i korsningen har även studerats för ett framtidsscenario med tillkommande trafik från Västra Sörhaga och Skaveryd. Maxtimmen för den tillkommande trafiken antas infalla klockan 16:00–17:00 och utgöra cirka 10 procent av dygntrafiken. Riktningfördelning under maxtimmen har antagits vara att 60 procent av trafiken kör till området och 40 procent från. I övrigt antas samma resmönster som trafiken till och från Viktoriagatan hade vid observationstillfället. Resultatet visar endast på en mycket liten ökning av belastningsgraderna i tillfarterna, se bilder nedan. Eftersom korsningen påverkas av köbildning i närliggande korsning är resultaten som ovan nämnts dock inte helt representativa. Resultaten från framtidsscenarioet indikerar dock att, under de perioder där det är fritt flöde, det vill säga ingen påverkan från närliggande korsningspunkter, så är kapaciteten i Viktoriarondellen fortsatt god i framtidsscenarioet.



Belastningsgrader och svängfördelning i Viktoriarondellen med trafik i nuläget till vänster och tillkommande trafik från Västra Sörhaga och Skaveryd till höger. Den önskvärda belastningsgraden som inte bör överskridas är 0,8.

En känslighetsanalys har gjorts för nuläges scenariot i syfte att studera hur mycket trafikmängderna kan öka innan korsningen i teorin blir överbelastad. Den önskvärda belastningsgraden 0,8 överskrids på Stråhles allé om trafikmängderna i nuläges scenariot ökas med 5 procent. Om trafikflödena i nuläges scenariot ökas med 25 procent så kan korsningen ses som överbelastad i både tillfarterna från Stationsgatan och Stråhles allé.

Med hänsyn till påverkan från närliggande korsningspunkter är det svårt att bedöma konsekvenserna av den planerade exploateringen utifrån Capcal-beräkningarna. Den tillkommande trafikmängden, cirka 80 fordon i maxtimmen, utgör dock en liten andel av den totala trafiken i korsningen som under maxtimmen är cirka 2000 fordon. Att trafikflödena i anslutning till Viktoriarondellen i princip varit oförändrade i området de senaste tjugo åren, trots kommunens befolkningsutveckling, samt att det tillkommit bostäder i närområdet, pekar mot att resenärer antingen valt andra färdvägar eller har ändrat sina resvanor. Om framkomligheten vid Viktoriarondellen med omnejd försämras är det därför troligt att trafikanter även fortsatt kommer att ändra sitt beteende. Vad gäller val av resväg är det troligt att de som kommer från norr och ska till planområdena inte kör via Viktoriarondellen som antagits i beräkningen, utan att de i stället svänger höger redan vid Södra Strömgatan. Det är också sannolikt att en större andel väljer att köra via Stadsskogsgatan, där trafikmängderna är lägre och det således finns mer kapacitet att hantera ökade trafikmängder.

Slutsats

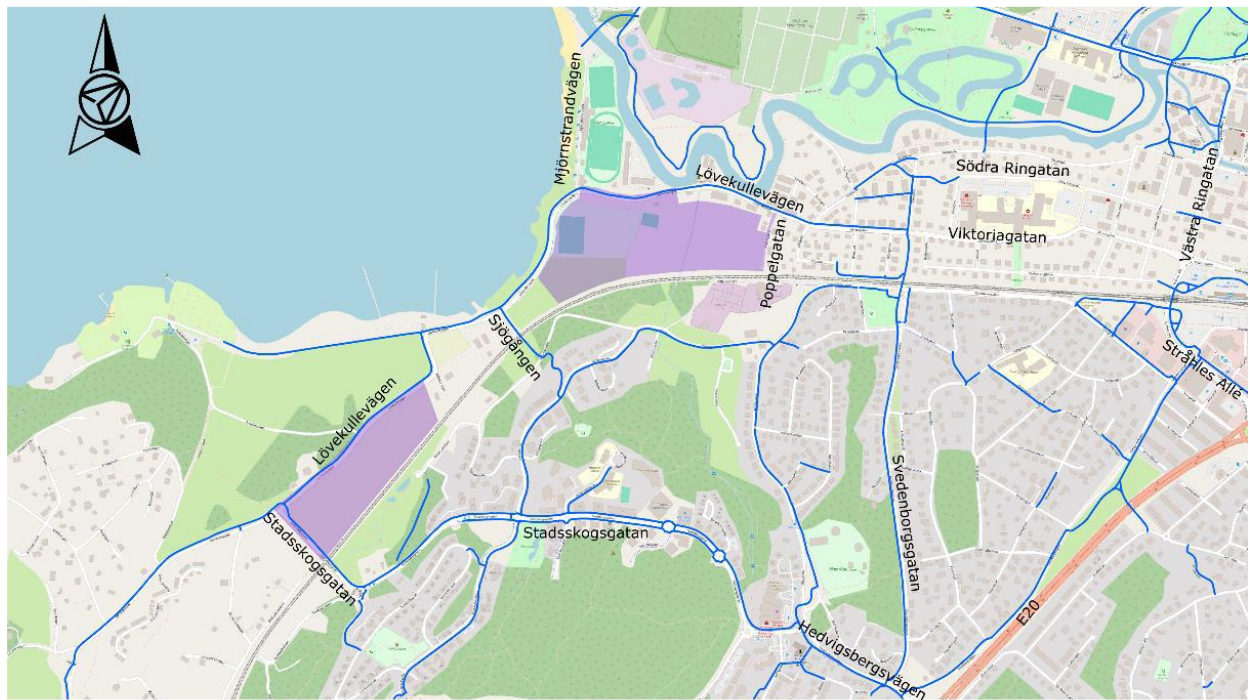
Planområdena väntas tillsammans alstra cirka 1 100 fordon per dygn, vilket motsvarar knappt 2 fordon per minut under eftermiddagens maxtimme. Den tillkommande trafiken kan angöra området från öst via Viktoriagatan, och från syd via Stadsskogsgatan. Befintligt vägnät bedöms kunna hantera den tillkommande trafiken då ökningen är förhållandevis liten.

Detaljplanen innebär ingen påverkan på det kommunala vägnätet då tillkommande trafikstringar är så pass små. För statligt vägnät kommer detaljplanen inte innebära någon negativ påverkan då det har uppskattats att detaljplanerna bidrar till totalt 70 fordon i maxtimmen i korsningarna Hedvigsbergsvägen–E20 samt cirkulationsplatsen Sveaplan. Detta är en liten ökning när det sätts i relation till hur mycket genomfartstrafiken på E20 väntas öka enligt Trafikverkets prognos. Vidare arbetar Trafikverket med en förstudie av trimningsåtgärder vid Sveaplan. Förstudien utgår från den Åtgärdsvalsstudie som genomfördes för E20 genom Alingsås på sträckan Götaplan–Sveaplan, där bland annat exploatering av Mjörnstranden utgjort en förutsättning.

Trafikförslaget skapar även goda möjligheter för resor med kollektivtrafik, cykel och till fots genom att tillskapa ett väl utbyggt nät av gång- och cykelbanor samt tre hållplatser. Detta kan sammantaget minska andelen bilresor till området.

Gång och cykel

Gång- och cykelbana finns på den norra sidan av Lövekullevägen och sträcker sig mot Skår, Stadsskogen samt in till Alingsås stad.



Teckenförklaring

- Planområde
- Gång- och cykelbana

0 250 500 750 1 000 m



Cykelvägar i anslutning till planområdet, illustrerade i blått.

Detaljplanen föreslår en ny huvudgata i Lövekullevägens befintliga vägsträckning samt en breddad gång- och cykelbana. Längs övriga lokalgator föreslås gång- och cykelbanor, vilket bidrar till att förstärka cykelstråken samt att möjliggöra den nära cykelstaden. Detaljplanen medför en positiv inverkan för cyklister och fotgängare.

Kollektivtrafik och mikromobilitet

Alingsås stad och järnvägsstationen ligger 3 kilometer från planområdet. Från järnvägsstationen finns tågförbindelser med pendel-, regional- och snabbtåg samt bussförbindelser inom kommunen. Bussar trafikerar i dagsläget planområdet cirka 500 meter från planområdesgräns genom hållplats Ekdungevägen samt hållplats Skaverydsvägen. Turtätheten är i dagsläget 20 minuter mellan respektive avgång vid högt trafik.

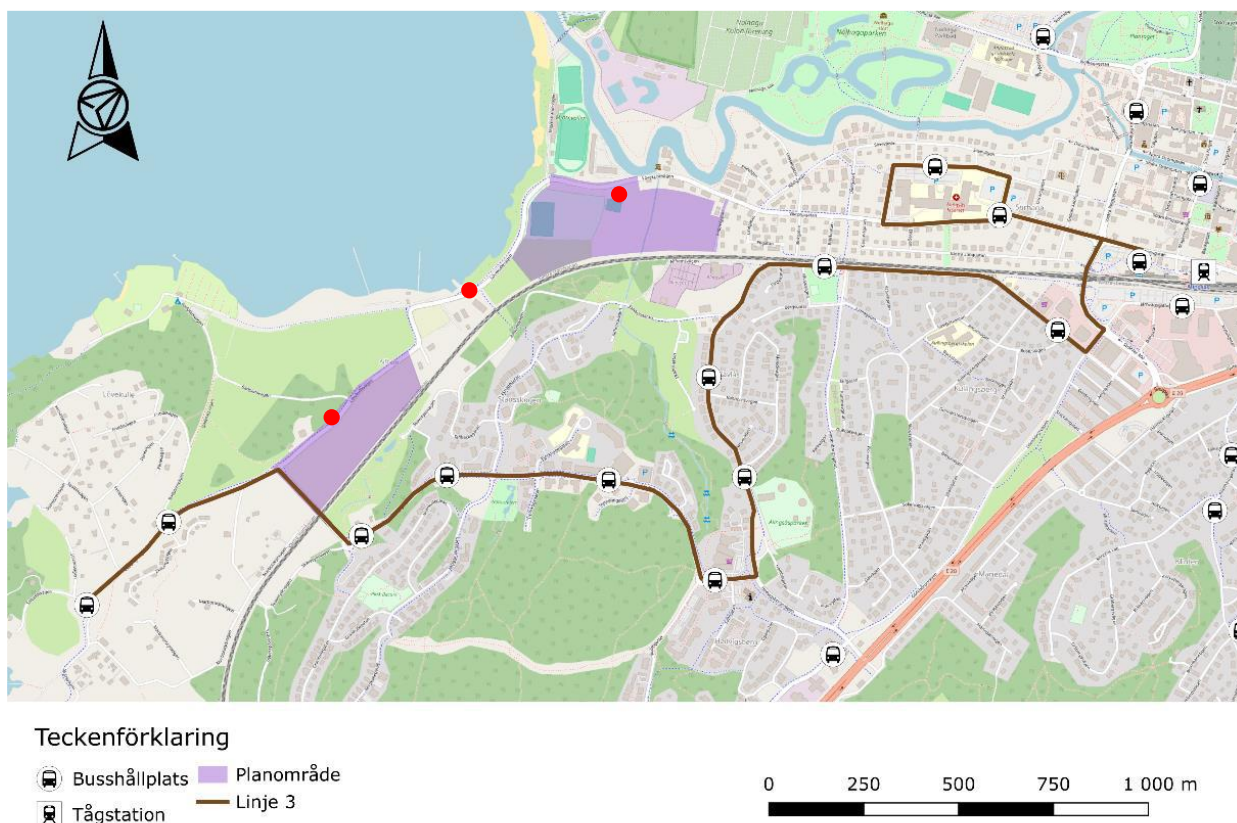


Illustration över befintliga busslinjer och hållplatser samt föreslagna nya hållplatser som markeras i rött.

Omledning av busstrafiken diskuteras med Västtrafik så att busstrafiken kan trafikera planområdet. Tre nya busshållplatser planeras, en vid den nya huvudgatan i Västra Sörhaga, en längs Lövekullevägen intill ny bebyggelse i Skaveryd samt en intill Segelsällskapets hamn och gångtunneln *Sjögången* som ansluter till Stadsskogen.

Parkering

Parkeringsnorm

Planområdets krav på parkering regleras av kommunen genom plan- och bygglagen (PBL). Kommunen har som stöd i sitt övergripande ansvar, genom kommunfullmäktige, antagit en parkeringsnorm som vägledning i bedömning av det parkeringsbehov som uppstår vid ny-, om- och/eller tillbyggnation samt vid ändring av användning. Det är vid bygglovsprövning som antalet parkeringsplatser fastställs men möjliggörs även innan dess via detaljplaneprocessen om aktuellt.

Själva ordnandet av parkering, lastning och lossning av fordon ska ske på tomten eller i närheten lämpligt utrymme enligt PBL.

Planområdet är lokaliserat inom zon 2, , där delar av Alingsås stad, Västra Bodarna, Ingared och Sollebrunn ingår. Vid upprättandet av detaljplanen gäller parkeringstal för planområdet enligt tabellen nedan:

Bostadstyp	P-tal boende/anställda	P-tal besökare
Lägenhet ≤35 m ²	0,6 bpl/lgh	0,1 bpl/lgh
Lägenhet >35 m ² , ≤55 m ²	0,7 bpl/lgh	0,1 bpl/lgh
Lägenhet, >55 m ²	0,8 bpl/lgh	0,1 bpl/lgh
Radhus	1 bpl/radhus	0,1 bpl/radhus
Förskola	5,5 bpl/1000 m ² BTA	3 bpl/1000 m ² BTA

Aktuella parkeringstal för **bil** inom zon 2.

Vid exploatering i Alingsås kommun finns möjlighet att ta fram en mobilitetsplan i syfte att reducera antalet bilparkeringsplatser som behöver anläggas. Beroende på hur många mobilitetsåtgärder som exploatören åtar sig att ordna kan antalet platser minskas med 5–15 procent.

Lägenhet ≤35 m ²	1,25 cpl/lgh	0,25 cpl/lgh
Lägenhet >35 m ² , ≤55 m ²	2,5 cpl/lgh	0,25 cpl/lgh
Lägenhet, >55 m ²	3,5 cpl/lgh	0,25 cpl/lgh
Radhus	Ordnas efter behov på egen tomt	

Aktuella parkeringstal för **cykel** inom zon 2.

Parkeringstal

Utifrån projektets föreslagna markanvändning och exploateringsgrad möjliggörs cirka 300 bostäder. Kommunens parkeringsnorm anger olika parkeringstal för olika lägenhetsstorlekar. Eftersom lägenhetsstorlekar inte fastställs i detaljplanen görs istället bedömningen att den genomsnittliga lägenhetsstorleken uppgår till cirka 85 m². Det bedöms även lämpligt att i detaljplaneskede ta höjd för det högsta parkeringstalet för lägenheter, det vill säga 0,8 bilplatser per lägenhet.

Det totala parkeringsbehovet uppgår därav till 270 platser för boende och besökare. **230** parkeringsplatser krävs för boende och besökare efter det att en reduktion tillämpats genom mobilitetsåtgärder såsom bil- och cykelpool. Med hänsyn till tillgängligt utrymme inom planområdet bedöms en mobilitetsplan vara en förutsättning för att parkeringsbehovet ska kunna tillgodoses utan anläggande av parkeringshus. Mobilitetsåtgärder som motsvarar en sänkning av parkeringstalet med 15 procent förutsätts därför. Val av mobilitetsåtgärder görs i samband med upprättandet av mobilitetsplanen, vilket görs av exploatören.

Antal cykelplatser som krävs för boende och besökare uppgår till **1028** cykelplatser. Cykelplatserna kan placeras i fristående komplementbyggnader, cykelställ, underjordiskt garage samt på bottenplan vid lägenheter. Detaljplanen har i detta skede inte studerat exakt utformning och förslag för cykelparkeringar, men ytor finns att tillgå inom kvartersmarken.

	Bil		Cykel	
	Boende/anställda	Besök	Boende/anställda	Besök
Skaveryd				
Bostäder	205	25	959	69

Sammanställning av parkeringstal för bil och cykel utifrån föreslagen markanvändning.

Förslag till parkeringslösning

För att lösa angöring och tillgänglighet för bostäderna anordnas parkeringsplatser inom kvartersmark längs Västra stambanan där parkerings- och bostadsändamål möjliggörs. Inom ytan ryms ca 240 markparkeringar och där möjliggörs även parkeringsdäck med en totalhöjd om 8,0 meter. Plankartan möjliggör även parkeringsgarage i källarplan genom planbestämmelse b₃.

Parkeringsplatser som kräver backrörelser ut på allmän platsmark tillåts inte, detta för att värna om oskyddade trafikanter säkerhet och trygghet. Fordon som parkerar på kvartersmark ska kunna backa och vända på kvartersmark. Vid samtliga bostäder ska det, vid behov, finnas möjlighet att anlägga en parkeringsplats anpassad för rörelsehindrade inom ett maximalt gångavstånd på 25 meter från entréer.

Hälsa, störningar och risker

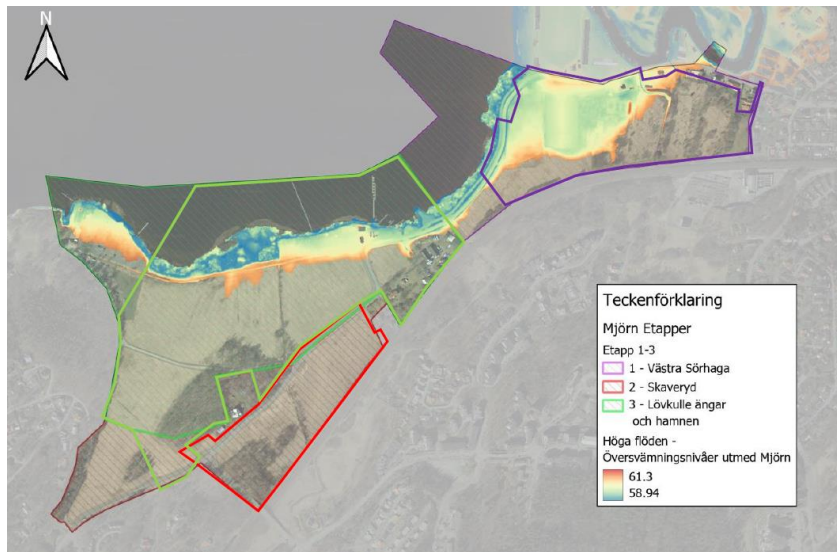
Risk för översvämning

Närheten till Mjörn och Säveån påverkar planområdet med avseende på översvämningsrisker i samband med höga flöden och nivåer i Säveån och Mjörn. Den dagvatten- och skyfallsutredning som utförts inom detaljplanen (Sweco, 2025-09-30) har utgått ifrån tre olika underlag för att bedöma planområdets översvämningskänslighet:

- Flödesdimensionering och vattennivåberäkning Alingsås (SMHI, 2020)
- Översvämningskartering utmed Säveån, MSB (Norconsult, 2022)
- Översiktlig översvämnings- och lågnivåkartering i Säveån från Mjörn till Aspen (Tyréns, uppdaterad 2023)

Samtliga översvämningskarteringar baseras på flödesberäkningar som tagits fram av SMHI. De flöden som modellerats för ett framtida klimat utgår från klimatscenario RCP8,5 med beräknad förändring till slutet av seklet (2071–2100).

De högflöden som tagits i beaktande i analysen utgår från Länsstyrelsens vägledning *Stigande vatten* där det går att utläsa att de återkomsttider som ska tas i beaktande vid fysisk planering är 100-årsflöde (Q100), 200- årsflöde (Q200) samt högsta beräknade flöde (BHF).



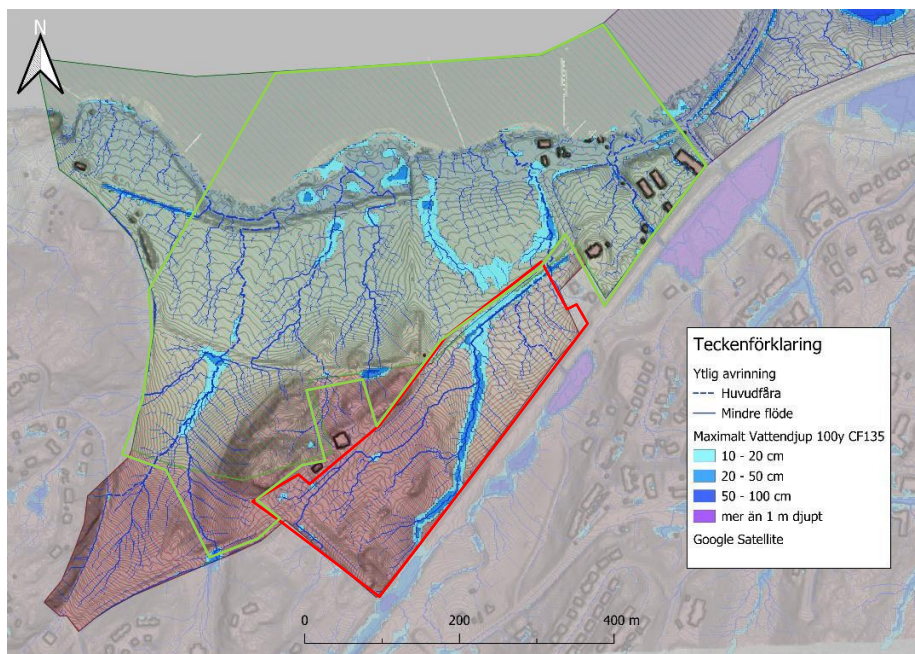
Översvämningsutbredning i samband med ett beräknat högsta flöde (BHF) i dagens klimat.

Delområdet riskerar inte att översvämmas av ett beräknat högsta flöde men kan komma att påverkas indirekt då det befintliga vägnätet till området översvämmas vid denna typ av extrema höglöden. Marken inom Skaveryd bedöms som lämplig för bebyggelse utifrån risken för översvämmning från Mjörn eller Sävån om blåljuspersonals framkomlighet kan säkerställas.

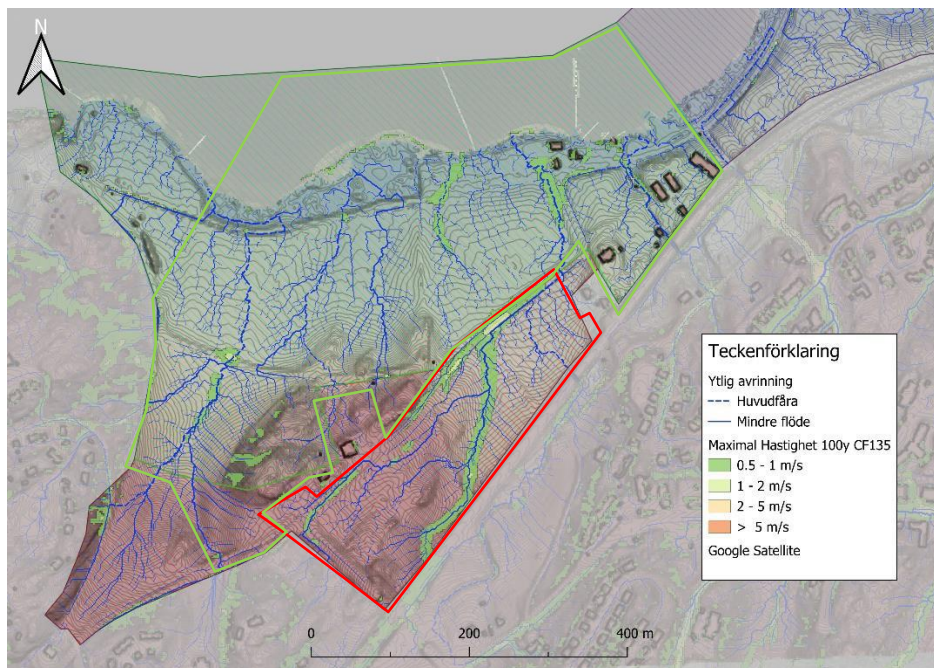
Skyfall

Resultat från kommunens skyfallskartering (Sweco 2022) har fungerat som underlag för att bedöma effekterna av ett klimatkompenserat 100 års regn tillsammans med GIS-analyser ges en sammanhållen bild över planområdet.

Skyfallskarteringen visar på större vattensamlingar vid ett klimatkompenserat 100 års regn (klimatfaktor 1,35), vattensamlingar med djup över 1 meter på flera ställen längs med järnvägen söder om planområdet. Ett flertal områden har i modellen vattendjup på upp till 0,5 meter i ett flertal av rinnstråken från Skaveryd. Rinnhastigheterna är som högst i huvudfåarna för avrinningen och hastigheten uppgår till 1 m/s med mindre områden på hastigheter 1–2 m/s.



Maximalt vattendjup vid ett 100-årsregn med varaktigheten 10 min och en klimatkfaktor på 1,35. Vattendjupet uppgår till 0,5 meter i ett flertal av rinnstråken.



Bilden visar rinnstråk och hastigheter högre än 0,5 m/s med klimatfaktor 1.35.

Avrinningsområdet inom Skaveryd är samma som för Lövekulle ängar och hamnen. På södra sidan av Skaveryd finns två mindre lågpunkter, belägna på södra respektive norra sidan av Lövekullevägen. Längs med Badplatsvägen finns ytterligare två lågpunkter där befintligt vägdikey sannolikt har låg lutning, vilket leder till att diket sannolikt fylls upp innan avrinning kan ske.

Konsekvenser

Utgångspunkten för ny bostadsbebyggelse är att marken ska höjdsättas så att den lutar bort från byggnaderna och att skyfallstråk bildas. Hårdgjorda ytor ska anläggas så att vatten från skyfall inte riskerar att bli instängt. I samband med projektering, detaljprojektering och genomförande av detaljplanen kan kommunen säkerställa att gatunätet och anslutande kvartersmark får rätt utformning. Möjligheterna att höjdsätta planområdet så att vatten inte blir stående i lågpunkter bedöms vara genomförbart.

En planbestämmelse anger att **byggnadens konstruktion som ligger under +61,0 meter över angivet nollplan ska utföras vattentät eller med översvämningsskydd.**

Med föreslagna regleringar bedöms planförslaget inte innebära risk för människors hälsa och säkerhet med hänsyn till översvämningar. Möjligheterna att höjdsätta planområdet så att vatten inte blir stående i lågpunkter bedöms vara genomförbart.

Geotekniska förhållanden

Cowi har utfört en detaljerad geoteknisk utredning för området år 2020 och den finns som bilaga (nr 3) i den geotekniska undersökningens PM som tagits fram under planarbetet (Tyréns 2025-05-26). Utredningen är utförd enligt IEG 4:2010 Vägledning för tillämpning av 3:95 och därmed i enlighet med totalsäkerhetsmetoden.

Marken inom planområdet sluttar åt öster och varierar med lägsta marknivå om +62,5 över havet till högsta marknivå om +75 meter över havet. De naturliga jordlagren inom planområdet utgörs i huvudsak av glacial lera, med inslag av berg i planområdets västra del.

Enligt utförda geotekniska undersökningar utgörs jordlagerföljden av torrskorpelera ovan lera. Leran underlagras av friktionsjord ovan berg. Enligt utförda trycksonderingar varierar jorddjupen inom området mellan cirka 1 och 12 meter. I en undersökningspunkt stoppade sonderingen på 0,2 meters djup. Torrskorpeleran har en mäktighet av cirka 1-4 meter och är rostfläckig och siltig. Den uppmätta naturliga vattenkvoten varierar mellan cirka 23 och 32%.

Lerans mäktighet varierar mellan cirka 1 och 8 meter. Leran är siltigt med inslag av siltsikt. Den uppmätta naturliga vattenkvoten varierar mellan cirka 35 och 45% och konflytgränsen mellan cirka 41 och 53 %. Lerans densitet är cirka 1,8-1,9 ton/m³. Lerans okorrigerade skjuvhållfasthet, utvärderad från CPT-sondering, vingförsök och ostörd provtagning, varierar mellan cirka 26 och 122 kPa. Lerans sensitivitet varierar mellan cirka 9 och 30 och klassas som mellansensitiv. Leran bedöms vara överkonsoliderad. Friktionsjordens mäktighet, enligt utförda trycksonderingar, uppgår som mest till cirka 5 meter. Friktionsjordens övriga egenskaper har inte närmare undersökts.

Stabilitet - risk för erosion, skred och ras

Stabilitetsberäkningar har utförts i två sektioner, benämnda A och B. Beräkningarna är utförda med 100 kPa utbredd marklast och i sektion A är även järnvägsbanken inkluderad. Bedömningen är att beräkningarna är utförda i de mest kritiska snitten.



Översiktskarta som visar beräkningssektioner A och B.

Stabilitetsanalysen visar för sektion A och B att beräknade säkerhetsfaktorer mot stabilitetsbrott för ovan nämnda förhållanden är tillfredställande enligt gällande krav och normer. Ingen känslighetsanalys har utförts då redovisade säkerhetsfaktorer mot stabilitetsbrott är mycket tillfredställande enligt gällande krav och normer. Då säkerhetsfaktorerna är betryggande och beräknade med högre last än vad som nu föreslås (tidigare 8 våningar och nu 4 våningar) har inga ytterligare analyser utförts.

Sättningar

Utförda undersökningar visar att marken tidigare har belastats med högre last än vad som råder i dagsläget och lerans överkonsolideringsgrad (OCR) varierar mellan ca 1,5 och 1,7. Tillskottslasten från ett fyra våningshus (motsvarande ca 40 kPa) ökar spänningarna i leran så att förkonsolideringstrycket uppnås från överkanten på leran ner till knappt 10 m djup. Överkonsolideringsgraden ökar därefter samtidigt som byggnadslasten klingar av mot djupet. Detta innebär att en byggnad som uppförs i fyra våningar och grundläggs i markytan kommer att utsättas för krypsättningar, men inga direkta konsolideringssättningar.

Vilken typ av byggnad, den tillskottslast byggnaden ger på marken samt hur känslig konstruktionen är för rörelser och deformationer påverkar vilken grundläggningstyp som är lämplig. Med hänsyn till krypsättningar rekommenderas att byggnader med fler än 3 våningar grundläggs med pålgrundläggning, under förutsättning att framtida detaljprojektering inte visar annorlunda. Lättare byggnader och konstruktioner förutsätts kunna grundläggas med platta på mark.

Vidare är utbredningen av byggnaden samt omkringliggande marknivåer av betydelse för val av grundläggning. En byggnad med mindre utbredning får en snabbare lastspredning av tillskottslasten i leran och därmed medför den mindre sättning. Huruvida marken runt byggnaden belastas med andra laster, exempelvis jorduppfyllningar, kan också påverka lastspredningen, storlek på sättningen och därmed val av grundläggning. Även hur lerdjupet varierar under byggnaden kan påverka valet av grundläggning. Om lerdjupet är relativt jämnt under byggnaden förväntas en likartad sättning och inga skadliga differenssättningar förväntas. Då det är flera faktorer som påverkar valet av grundläggningsmetod måste detta studeras och bestämmas i ett senare projekteringsskede för varje enskild byggnad. Dock är det nu rimligt att anta att byggnader med fler än 3 våningar bör pålgrundläggas.

Slutsatser

Inom Skaveryd har inget behov av stabilitetshöjande åtgärder identifierats. Ingen risk för erosion, skred eller ras bedöms föreligga inom planområdet.

Risk för sättningar och val av grundläggning beror på typ av byggnad, den tillskottslast byggnaden ger på marken samt hur känslig konstruktionen är för rörelser och deformationer. Lättare byggnader och konstruktioner förutsätts kunna grundläggas med platta på mark medan det är rimligt att anta att byggnader med fler än 3 våningar bör pålgrundläggas.

Omgivningsbuller

I området planeras bostäder intill Västra stambanan där spårbunden trafik, för både person- och godståg, medför buller. En bullerutredning har utförts inom detaljplanen (Efterklang, 2025-09-26) för att identifiera vilka åtgärder som krävs för att planerade bostäder ska uppfylla gällande riktvärden för buller, samt för att bedöma hur befintliga bostäder påverkas av ny bebyggelse. Beräkningar har genomförts för tre scenarier:

- Nuläget med prognostiserad trafik år 2045
- Planförslaget utan bullerskydd
- Planförslaget med föreslagna bullerskyddsåtgärder

Miljöbalken samt plan- och bygglagen innehåller krav på hänsyn till allmänna intressen som hälsa och säkerhet. Buller kan få konsekvenser för människors hälsa och därför ska ljudmiljön vägas in i bedömningen. Vilka ljudnivåer som inte bör överskridas regleras med stöd av miljöbalken (9 kap. 12 §) samt av gällande *Förordning (2015:216 och 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*.

Utomhus	Högsta trafikbullernivå, frifältsvärden	
	Ekvivalent ljudnivå, $L_{pA,eq}$	Maximal ljudnivå, L_{pAFmax}
Vid bostadsfasad	60 dBA ^{a)}	-
Vid fasad till bostad om högst 35 m ²	65 dBA	-
På uteplats (om sådan ska anordnas i anslutning till bostaden)	50 dBA	70 dBA ^{b)}

a) Om den angivna ljudnivån ändå överskrids bör:

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i a) 1. att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

b) Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Tabell med riktvärden enligt Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande.

Resultat av beräkningar

Resultaten från den trafikbullerutredning som gjorts visar på att det kommer krävas bullerskyddsåtgärder för att uppnå trafikbullerförordningens riktlinjer. Utan bullerskyddsåtgärder är både ekvivalent och maximal ljudnivå mot järnvägen hög, upp till 72 dBA respektive 95 dBA. På grund av reflektioner i bakomliggande byggnaders fasader finns inte heller möjlighet till tyst sida då den maximala ljudnivå i många fall överskrider 70 dBA. Även riktvärden för uteplats överskrids på flera gårdar vilket gör att gemensamma uteplatser som klarar riktvärden är svåra att planera.

Planförslaget förutsätter därför att bullerskyddsåtgärder uppförs och en bullerskyddsskärm föreslås utmed spåret för att avskärma buller mot ny bostadsbebyggelse. Den skärm som krävs planeras med en längd om cirka 390 meter och skärmen behöver vara cirka 2,5 – 6 meter hög ovan mark, vilket motsvarar 1,5 – 3,5 meter ovan spår.



Illustration över planerad bostadsbebyggelse när bullerskyddsåtgärd genomförs. Färgkodningen redovisar i grönt var lägenheter kan planeras fritt, medan blått redovisar var lägenheter behöver planeras med tyst sida. Bebyggelse som omfattas av blå färgkodning omfattas av planbestämmelse som reglerar att Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida alternativt vara mindre än 35 meter.

För att möjliggöra planering av bostäder i kvarter 8 föreslås också en cirka 40 meter lång och 1,5 meter hög skärm utmed Lövekullevägen förbi kvarter 8. Slutlig utformning av bullerskärm kommer detaljprojekteras, vilket innebär att måtten kan variera. Att anlägga bullerskärm medför att bostäder kan planeras i samtliga kvarter, vilket illustreras i bilden ovan.

Kvarter 1

Inom kvarter 1 understiger den beräknade ljudnivån vid fasad 60 dBA vilket medför att bostäder kan planeras fritt. Enskilda uteplatser kan placeras vid fasad mot nordväst, där 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls. Även gemensam uteplats kan planeras på byggnadens nordvästra sida.

Kvarter 2

Inom kvarter 2 understiger den beräknade ljudnivån vid fasad 60 dBA vilket medför att bostäder kan planeras fritt. Gemensam uteplats kan placeras på gården, där 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls. Bilaga 7-9 kan användas för att placera en gemensam uteplats.

Kvarter 3

Enligt beräkningarna behöver lägenheter på plan 2 - 5 planeras genomgående i kvarterets sydöstra byggnad eftersom ekvivalent ljudnivå överskrider 60 dBA vid fasad mot järnvägen. Undantaget plan 4 och 5 mot sydväst, där maximal ljudnivå vid fasad mot gården överskrider 70 dBA (se röd pil i Figur 6 nedan). Här kan små enkelsidiga lägenheter under 35 m² planeras mot nordöst, medan enkelsidiga lägenheter över 35 m² kan planeras fritt mot gården. I kvarterets nordvästra byggnad kan lägenheter planeras fritt då ekvivalent ljudnivå understiger 60 dBA. Enskilda uteplatser kan placeras vid fasader mot gården där 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls. Om uteplatser placeras mot järnvägen kan en gemensam uteplats planeras på gården där riktvärden innehålls.

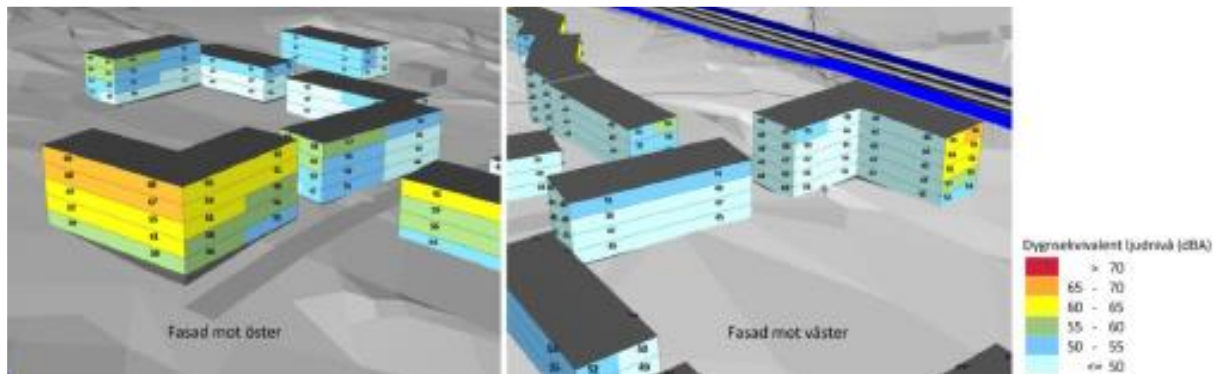


Illustration över beräknad ekvivalent ljudnivå inom kvarter 3. Där ljudnivån överstiger 60dBA (gul och orange färg) behöver lägenheter planeras genomgående med tyst sida.

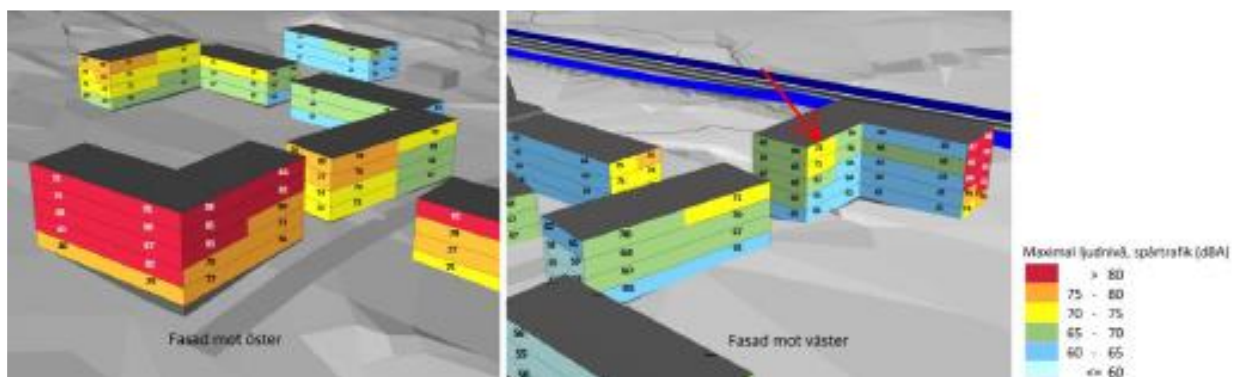


Illustration över beräknad maximal ljudnivå inom kvarter 3. Där ljudnivån överstiger 70 dBA krävs även gemensam uteplats på tyst sida där ljudnivån inte överstiger 70 dBA maximal ljudnivå.

Kvarter 4

På plan 4 och 5 behöver lägenheter med fasad mot järnvägen planeras genomgående eftersom ekvivalent ljudnivå överskrider 60 dBA. I övriga kvarteret kan bostäder planeras fritt då ekvivalent ljudnivå understiger 60 dBA. Enskilda uteplatser kan placeras vid fasader mot gården, där 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls. Om uteplatser placeras mot järnvägen eller Lövekullevägen kan en gemensam uteplats planeras på gården där riktvärden innehålls

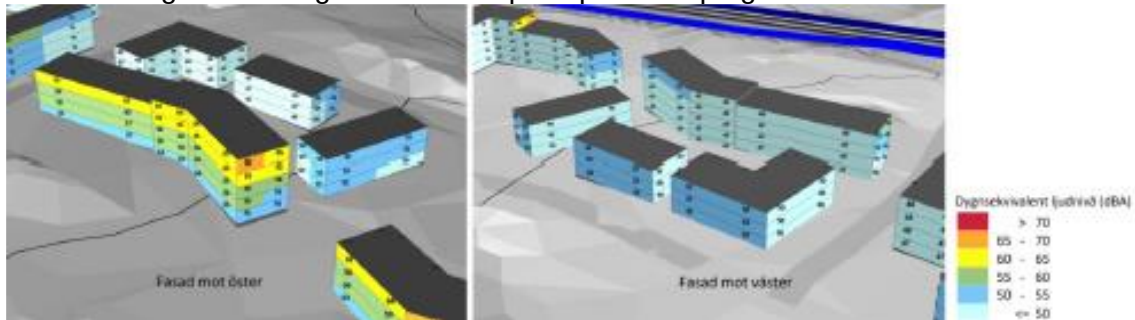


Illustration över beräknad ekvivalent ljudnivå inom kvarter 4. Där ljudnivån överstiger 60dBA (gul färg) behöver lägenheter planeras genomgående med tyst sida.

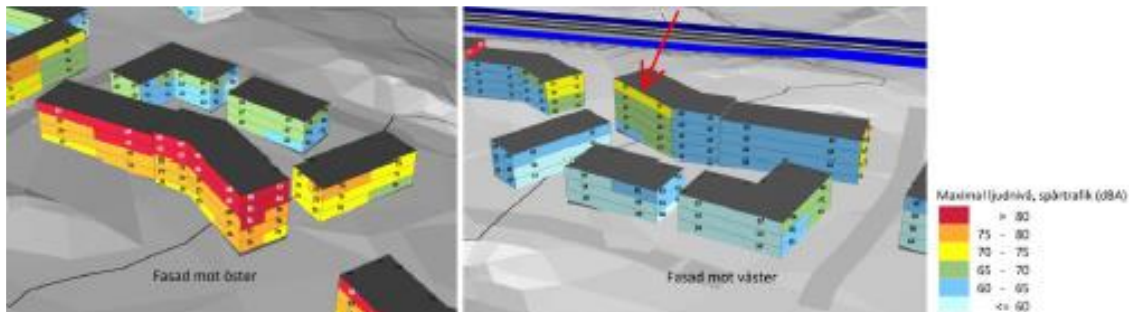


Illustration över beräknad maximal ljudnivå inom kvarter 4. Där ljudnivån överstiger 70 dBA krävs även gemensam uteplats på tyst sida där ljudnivån inte överstiger 70 dBA maximal ljudnivå.

Kvarter 5

På delar av plan 3-5 behöver lägenheter med fasad mot järnvägen planeras genomgående eftersom ekvivalent ljudnivå överskrider 60 dBA. Undantaget plan 5 mot sydvästväst, där maximal ljudnivå vid fasad mot gården överskrider 70 dBA (se röd pil i Figur 10 nedan). Här kan små enkelsidiga lägenheter under 35 m² planeras mot nordöst, medan enkelsidiga lägenheter över 35 m² kan planeras fritt mot gården. I övriga kvarteret kan bostäder planeras fritt då ekvivalent ljudnivå är understiger 60 dBA. Enskilda uteplatser kan placeras vid fasader mot gården, där 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls. Om uteplatser placeras mot järnvägen kan en gemensam uteplats planeras på gården där riktvärden innehålls.

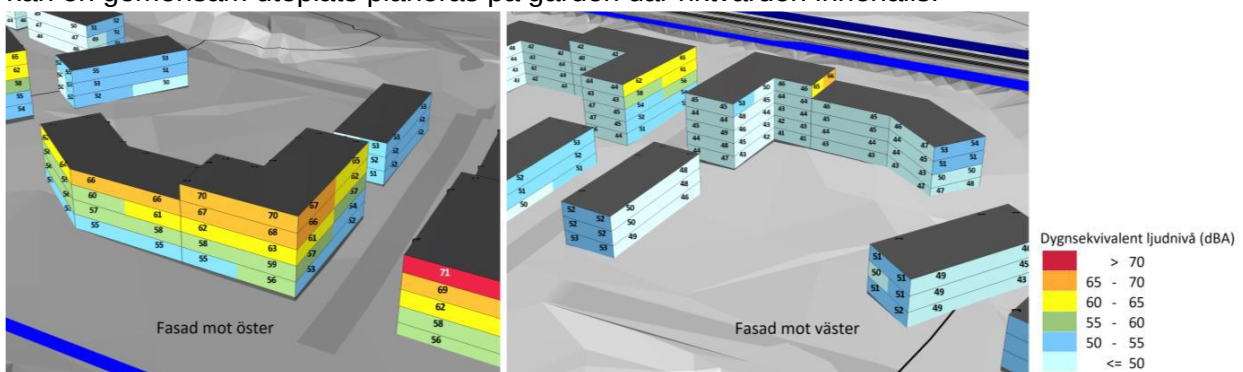


Illustration över beräknad ekvivalent ljudnivå inom kvarter 5. Där ljudnivån överstiger 60dBA (gul och orange färg) behöver lägenheter planeras genomgående med tyst sida.

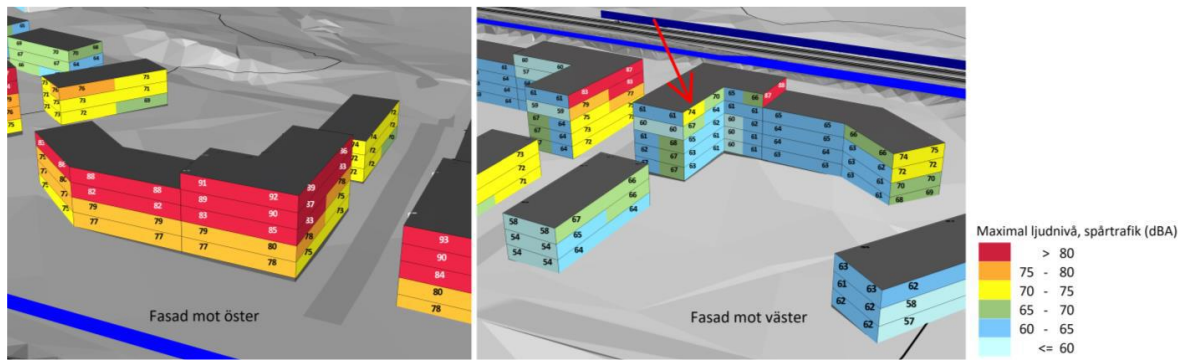


Illustration över beräknad maximal ljudnivå inom kvarter 5. Där ljudnivån överstiger 70 dBA krävs även gemensam uteplats på tyst sida där ljudnivån inte överstiger 70 dBA maximal ljudnivå.

Kvarter 6

Lägenheter på plan 3-5 med fasad mot järnvägen behöver planeras genomgående eftersom ekvivalent ljudnivå överskrider 60 dBA. I övriga kvarteret kan bostäder planeras fritt då ekvivalent ljudnivå understiger 60 dBA. Undantaget plan 5 mot nordöst, där maximal ljudnivå vid fasad mot gården överskrider 70 dBA (se röd pil i Figur 12 nedan). Här kan små enkelsidiga lägenheter under 35 m² planeras mot sydväst, medan enkelsidiga lägenheter över 35 m² kan planeras fritt mot gården. Enskilda uteplatser kan placeras vid fasader mot gården, där 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls. Om uteplatser placeras mot järnvägen kan en gemensam uteplats planeras på gården där riktvärden innehålls.

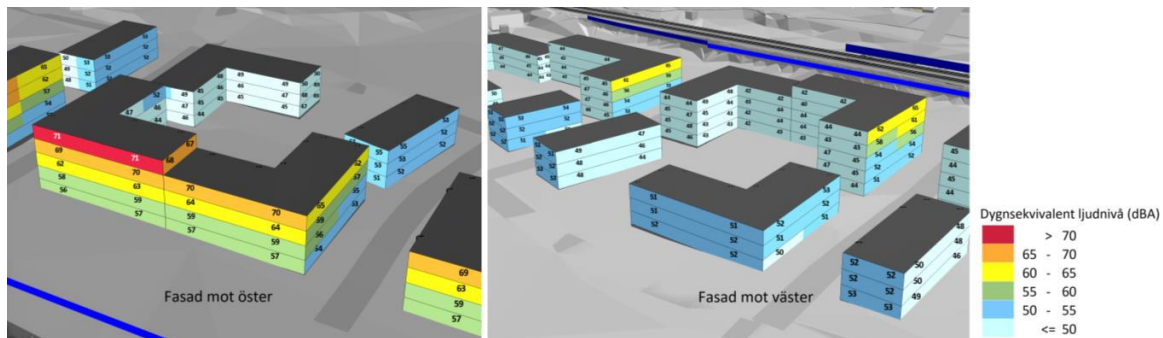


Illustration över beräknad ekvivalent ljudnivå inom kvarter 6. Där ljudnivån överstiger 60dBA (gul och orange färg) behöver lägenheter planeras genomgående med tyst sida.

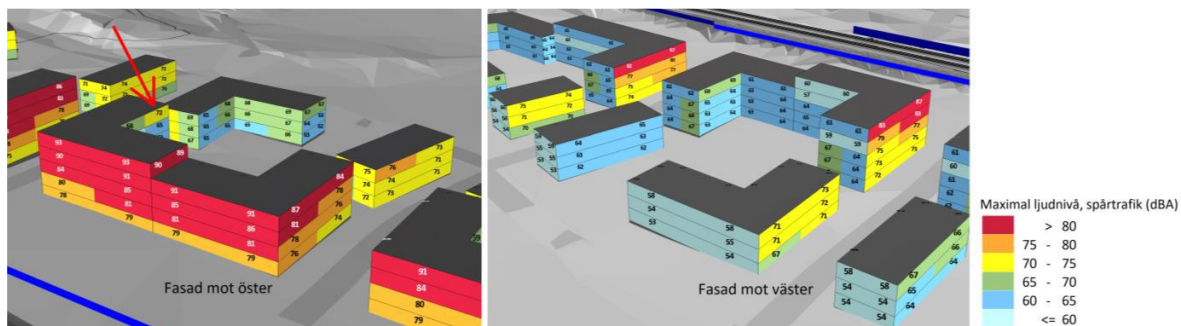


Illustration över beräknad maximal ljudnivå inom kvarter 6. Där ljudnivån överstiger 70 dBA krävs även gemensam uteplats på tyst sida där ljudnivån inte överstiger 70 dBA maximal ljudnivå.

Kvarter 7

Lägenheter med fasad mot järnvägen behöver planeras genomgående eftersom ekvivalent ljudnivå överskrider 60 dBA. Undantaget plan 4 mot sydväst, där maximal ljudnivå vid fasad mot gården överskrider 70 dBA (se röd pil i Figur 14 nedan). Här kan små enkelsidiga lägenheter

under 35 m² planeras mot sydväst, medan enkelsidiga lägenheter över 35 m² kan planeras fritt mot gården. I övriga kvarteret kan bostäder planeras fritt då ekvivalent ljudnivå är under 60 dBA. Enskilda uteplatser kan placeras vid fasader mot gården, där 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls. Om uteplatser placeras mot järnvägen kan en gemensam uteplats planeras på gården där riktvärden innehålls.

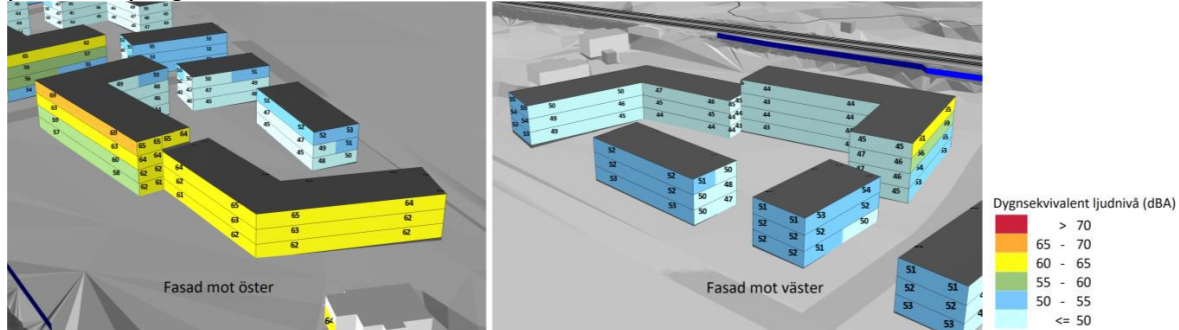


Illustration över beräknad ekvivalent ljudnivå inom kvarter 7. Där ljudnivån överstiger 60dBA (gul och orange färg) behöver lägenheter planeras genomgående med tyst sida.

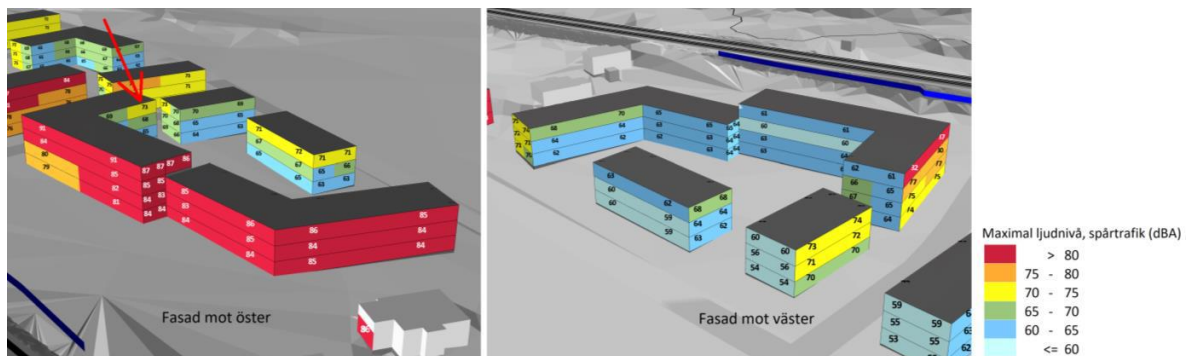


Illustration över beräknad maximal ljudnivå inom kvarter 7. Där ljudnivån överstiger 70 dBA krävs även gemensam uteplats på tyst sida där ljudnivån inte överstiger 70 dBA maximal ljudnivå.

Kvarter 8

Bostäder behöver planeras genomgående eftersom ekvivalent ljudnivå överskrider 60 dBA mot järnvägen. För att 70 dBA maximal ljudnivå från vägtrafik på Lövekullevägen inte ska överskridas behövs en cirka 40 meter lång och 1,5 meter hög skärm. Skärmen medför att en ljuddämpad sida skapas mot nordväst samt att uteplatser kan planeras i markplan på nordvästra sidan. Utbredningskartan i bilaga 7 redovisar en ekvivalent ljudnivå strax över 50 dBA, som är riktvärdet för uteplats, i markplan på nordvästra sidan. Dessa värden är inte frifältsvärden utan inkluderar reflektioner i byggnadens fasad, medan riktvärdet är angivet som frifältsvärde. Beräknade ljudnivåer vid fasad är dock frifältsvärden, dessa visar att det är möjligt att planera uteplatser i markplan intill byggnadens nordvästra sida.

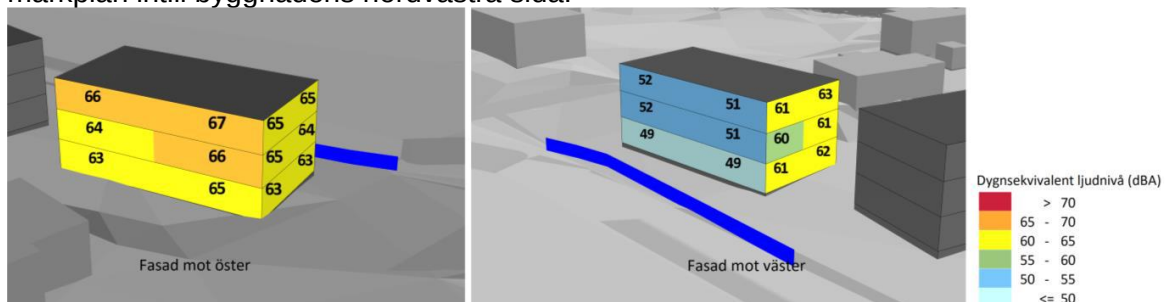


Illustration över beräknad ekvivalent ljudnivå inom kvarter 8. Där ljudnivån överstiger 60dBA (gul och orange färg) behöver lägenheter planeras genomgående med tyst sida.

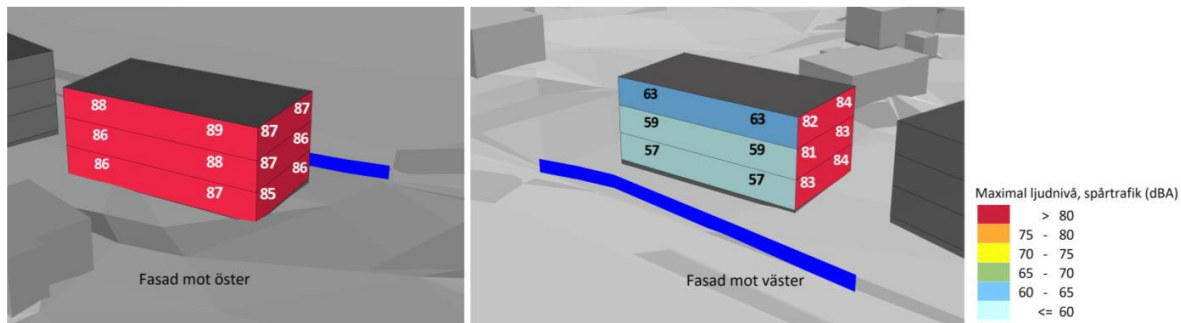


Illustration över beräknad maximal ljudnivå från spårtrafik inom kvarter 8. Där ljudnivån överstiger 70 dBA krävs även gemensam uteplats på tyst sida där ljudnivån inte överstiger 70 dBA maximal ljudnivå.

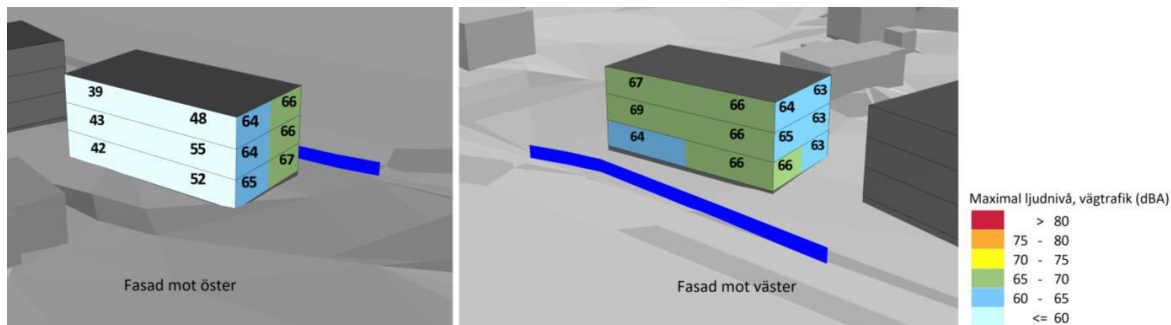


Illustration över beräknad maximal ljudnivå från vägtrafik inom kvarter 8. Där ljudnivån överstiger 70 dBA krävs även gemensam uteplats på tyst sida där ljudnivån inte överstiger 70 dBA maximal ljudnivå.

Konsekvenser

Bullerutredningens slutsats är att det krävs en bullerskyddsskärm utmed järnvägen för att bostäder ska kunna planeras i samtliga kvarter samt att bostäders utformning behöver planeras med hänsyn till de beräknade ljudnivåerna, till exempel som genomgående lägenheter med hälften av rummen mot en tyst sida. Om uteplatser placeras där riktvärden inte innehålls, finns utrymmen för gemensamma uteplatser i alla kvarter. Planförslaget beaktar ovanstående faktorer och slutsatser genom regleringar i plankarta.

- Planbestämmelse om bullerskydd säkerställs i plankarta, vilket innebär att kommunen kommer behöva uppföra bullerskydd.
- Planbestämmelsen om bullerskydd kompletteras med ett villkor om startbesked som reglerar att *Startbesked får inte ges för bostäder förrän bullerplank mot järnvägen har uppförts.*
- Planbestämmelse enligt b₂ vilket innebär att *Byggnad ska uppföras som en sammanbyggd byggnadskropp med hänsyn till buller.*
- För de kvarter och platser där bullerutredningen visar att trafikbullerförordningens riktlinjer kan bli svåra att uppnå reglerar plankartan planbestämmelse enligt v₁ vilket innebär att **lägenheter ska ha hälften av bostadsrummen orienterade mot en ljuddämpad sida, alternativt vara mindre än 35 m².** Planbestämmelsen gäller inom kvarter 3, 4, 5, 6 och 7.

Plankartans regleringar säkerställer att gällande riktvärden enligt trafikbullerförordningen kan uppnås och planerad byggnation bedöms därav inte medföra risk eller olägenhet för människors hälsa eller säkerhet.

Risker farligt gods

En riskutredning har tagits fram (Sweco 2020-06-03) som ger en övergripande bild över vilka risker transporter med farligt gods som förekommer på Västra Stambanan medför samt hur detta kan hanteras i planarbetet. Utredningen beaktar även en eventuell utbyggnad av Västra Stambanan.

Farligt gods definieras som ämnen och produkter som har sådana farliga egenskaper att de, vid en olycka eller felaktig hantering vid transport och lagring, kan skada människor, miljö och egendom. Det är främst farligt gods i klasserna 1 (explosiva ämnen), 2.1 (brandfarliga gaser), 2.3 (giftiga gaser), 3 (brandfarliga vätskor), 5.1 (oxiderande ämnen) samt 5.2 (organiska peroxider) som förväntas kunna leda till dödliga konsekvenser på så långa avstånd att det är relevant att utreda avseende fysisk planering intill transportleden.

Att uppnå en tillfredsställande säkerhetsnivå vid fysisk planering intill leder där det transporteras farligt gods kan uppnås på olika sätt, exempelvis genom att hålla ett visst skyddsavstånd eller genom att genomföra byggnadstekniska åtgärder.

I aktuell riskutredning rekommenderas ett bebyggelsefritt avstånd på 45 meter från riskkällan. Detta är motiverat av Trafikverkets bestämda uppfattning om att ett bebyggelsefritt avstånd på 30 meter ska upprätthållas samt att ytterligare 15 meter ska reserveras för eventuell utbyggnad av spårområdet.

Genom att vidta åtgärderna a-d (se nedan) för bebyggelse i närheten av Västra Stambanan bedöms risknivån vara acceptabel. Åtgärderna beskrivs mer ingående i riskutredningen.

- a) Ventilation ska placeras tak eller på fasad som inte vetter mot riskkällan (Västra stambanan).
- b) Huvudentré placeras bort från riskkällan (Västra stambanan).
- c) Fasad som vetter mot riskkällan (Västra stambanan) ska utföras i obrännbart material (lägst brandklass A2-s1, d0) alternativt i brandteknisk klass EI30.
- d) Det ska vara möjligt att utrymma bort från riskkällan (Västra stambanan).

Konsekvenser

Riskutredningens slutsatser är att det krävs regleringar i plankarta för att uppnå acceptabel risknivå. Planförslaget beaktar riskutredningens slutsatser genom följande regleringar i plankartan:

- m₁ - Fasad mot järnvägen utförs med minst brandteknisk klass EI 30 och med fönster i lägst klass EW 30 för att förebygga brandspridning till inomhusmiljön.
- Utrymningsvägar ska riktas mot innergården eller gata i riktning bort från järnvägen.
- Friskluftsintag får enbart placeras på tak som vetter från järnväg.

Utifrån de skyddsbestämmelser som plankartan reglerar bedöms detaljplanen ej innebära risk för människor på individ- eller samhällsnivå.

Räddningsvägar

Alla byggnader ska vara tillgängliga för en räddningsinsats och gatunätet eller motsvarande ska ge åtkomlighet. Boverkets byggregler (BBR) ställer normalt krav på att bostäder och lokaler ska utföras med tillgång till två utrymningsvägar, till exempel två trapphus. I vissa fall kan ändå ett trapphus accepteras men då krävs att trapphuset utförs med särskilt brandskydd i klass Tr1 eller Tr2, alternativt att räddningstjänstens stegutrustning kan användas som extra utrymningsväg. För höga byggnader krävs det alltid brandskyddade trapphus.

För räddningsväg gäller ett krav om 3 meters fri vägbredd, med eventuella kurvillägg för svepande fordon. Utifrån gällande regelverk om möjlighet till räddningsinsats bör fastigheten och byggnaderna göras tillgänglig så att räddningsfordon kan parkeras inom 50 meter från en byggnads huvudangreppsväg (BBR 5:71 och BBR 5:72). Eftersom planområdet ligger i anslutning till gator och körbara ytor finns goda möjligheter att nå planerade byggnader med räddningsfordon.

Räddningstjänsten kan endast vara behjälpliga med bärbara stegar om höjden understiger 11 meter. Eventuell utrymning med hjälp av stegutrustning rekommenderas ske från fönster och balkonger om sådana finns. Räddningstjänsten bör vara delaktiga i kommande bygglov och startbesked för att säkerställa rätt förutsättningar och förmåga.

Strålning

I dagsläget finns ingen verksamhet som medför risk för strålning inom planområdet. Detaljplanen innebär dock ett behov av uppförande av fler transformatorstationer vilka kommer att anordnas inom allmän plats NATUR. Spänningen på ny transformatorstation uppgår som högst till 11kV. Enligt strålsäkerhetsverkets rapport *Magnetfält och hälsorisker* är referensvärdet för allmänheten 100 uT. Branschrekommendation är att stationerna ska placeras på sådant avstånd att magnetfältet inte överstiger 0,4 uT där människor vistas stadigvarande.

Västra götalandregionen gjorde 2015 en utredning om magnetfält kring transformatorstationer där det konstaterades att magnetfältet, cirka 2 meter ifrån stationerna, sjunker under 0,4uT på samtliga typer av nätstationer.

Konsekvenser

Planförslaget möjliggör nätstation inom allmän plats NATUR. Utifrån de diskussioner som förts med kommunens energibolag kommer den nya nätstationen placeras i bakkant mot Västra stambanan bredvid den stenmur som bevaras i planförslaget. Placeringen av nätstation sker invid parkering där människor inte vistas stadigvarande, vilket är positivt. Avstånd mellan ny bebyggelse och nätstation uppgår till 25 meter vilket inte bedöms medföra risk för människors hälsa och säkerhet.

Radon

Från kommunens översiktliga markradonmätning (2007) delas markradon in i tre klasser.

- Lågriskmark har upp till 10000 Bq per kubikmeter jordluft
- Normalriskmark håller mellan 10000 och 50000 Bq/m³ jordluft
- För halter över 50000 Bq/m³ klassas marken som högriskmark med avseende på risk för förhöjd halt av radon i inomhusluften.

Marken inom planområdet är klassad som lågrisk samt delar till normalrisk. Boverkets byggregler anger att gränsvärdet för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader är 200 Bq/m³ för inomhusluft respektive 0,3 µSv/h för byggnadsmaterial. Detta gäller för rum där människor vistas mer än tillfälligt. Vid startbesked hanteras frågan om radonsäkert byggande.

Vibrationer

I området planeras bostäder intill Västra stambanan där spårbunden trafik, för både person- och godståg, kan innebära risk för vibration och komfortstörningar. En vibrationsutredning har utförts

inom detaljplanen (Efterklang, 2025-09-15) för att identifiera vilka åtgärder som krävs för att planerade bostäder ska kunna uppnå gällande riktvärden.

Frekvensområdet 1–80 Hz utvärderas enligt standard och vibrationernas olika frekvenser vägs genom så kallad komfortvägning. Komfortvägningen anpassas till människans känslighet för helkroppsvibrationer och utvärderas som en maximal vibrationshastighet under 1 sekund. Storheten är vägd vibrationshastighet w_v, RMS (s) och enheten för vibrationshastigheten är mm/s.

Som praxis i Sverige används idag Trafikverkets riktlinje *TDOK 2014:1021* för bedömning av vibrationsstörningar från infrastruktur. TDOK 2014:1021 anger riktvärden gällande vibrationsstörningar i bostäder och vårdlokaler från väg- och järnvägstrafik. Dessa riktvärden är vad Trafikverket anser ger en god, eller i vissa fall godtagbar, miljö gällande vibrationer. Utöver denna skrivelse finns inga tydliga vibrationskrav rörande komfortvibrationer. Denna handling tillämpas vid nybyggnation/väsentlig ombyggnad av infrastruktur. Trafikverkets TDOK 2014:1021 anger som riktvärde att de maximala förekommande vibrationshastigheterna (vägt effektivvärde SLOW) i bostäder och vårdlokaler orsakat av väg- och järnvägstrafik, bör understiga **0,4 mm/s**. Riktvärdet får ej överskridas mer än fem gånger per natt och måste understiga **0,7 mm/s**.

Mätningen har utförts enligt *svensk standard SS 460 48 61* som även beskriver mätmetod för komfortvibrationer i byggnader samt hur känsletröskel och olika komfortvibrationshastighet statistiskt relaterar till mänsklig störning. Svensk standard är avsedd för icke tillfälliga störningar i bostäder.

Under mätperioden var det normal dubbelspårdrift. Spårarbete pågick under helgerna (fredagar 22:00 – söndagar 14:00) då spårtrafiken var avstängd. Mätning pågick därför under totalt nio dygn mellan onsdag 2025-05-14, cirka kl.11.00 till tisdag 2025-05-27, cirka kl.10.15. Totalt passerade ungefär 1970 tåg varav 420 var godståg och 197 av dem trafikerade sträckan nattetid kl. 22.00 – 06.00. Medeltrafik per dygn och natt var 219 tåg varav 47 godståg per dygn, varav 22 godståg nattetid kl. 22.00 – 06.00. Totalt valdes sju mätpunkter ut inom planområdet, ungefär en mätpunkt per kvarter.

Bild med aktuella mätpunkter inom Skaveryd.



Vibrationer mättes med geofoner vilka registrerar vibrationshastigheterna över tid och där det högsta värdet per minut loggas. Mätinstrumentet spelar in specifika vibrationshändelser, så kallade transienter, då ett visst tröskelvärde överskrids. Valt tröskelvärde var $w_v, \text{rms}, 1\text{s} = 0,2 \text{ mm/s}$ med inspelningstid 30 sekunder. Vibrationsmätningen genomfördes som oövakad övervakning i dessa mätpunkter under drygt en veckas tid. Vid mättillfället var det inte tjäle i marken. Mätarna placerades med laterala axeln (L) längs med spår (åt öst), den transversala axeln (T) vinkelrätt spår (åt norr) och vertikala axeln (V) pekades uppåt.

I mätpunkt 10, 11 och 14 har tröskelvärde $v_{w,rms,1s}$ 0,2 mm/s inte överskridits och analyseras inte vidare. För övriga mätpunkter loggas alla vibrationshändelser. Utifrån mätningarna, nya byggnaders föreslagna placering samt befintliga markförhållanden enligt geotekisk utredning beräknas vibrationshastighet inom, nära eller över $v_{w,rms,1s} = 0,4$ mm/s, vilket innebär överskridande av riktvärde om inte särskilda åtgärder genomförs för att minska vibrationer från tåg.

Rekommendationer

- Grundläggning med spetsbärande pålar ned till berg/fast botten. Generellt är jorddjupet inom planområdet 0-10 meter. Att snedpåla stärker ytterligare bottenplatta/grundläggningskonstruktioner mot vibrationer, särskilt mot horisontella vibrationer. Grundläggning med källare (exempelvis med parkeringsgarage) som är gemensamma för flera byggnadskroppar minskar också vibrationer men bedöms inte vara lika effektivt som en pålgrundläggning.
- Egenskaper för byggnadens bjälklag och även hela byggnadskonstruktionens styvhet och sidostyvhet påverkar i stor grad hur mycket vibrationer förstärks från byggnadens grundläggning till golvet i bostadsrummen. Ett bjälklags egenfrekvens avgörs av dess styvhet, massa och spännvidd. Bjälklagets lägsta egenfrekvens, normalt den som ger högst amplitud och därmed vibrationshastighet, behöver vara högre än de vibrationer som förekommer i marken vid tågpassage. Ju styvare bjälklag och kortare spännvidd desto högre egenfrekvens.



Situationsplan med markerade mätpunkter MP10- MP16, benämning för byggnader/kvarter a-p samt färgkodning för val av åtgärdsnivå mot vibrationer. Röd färg innebär krav på pålgrundläggning. Gul färg innebär krav på styv byggnadskonstruktion. Grön färg innebär att byggnad kan uppföras utan särskilda krav på grundläggning eller konstruktion utifrån vibrationer från spårtrafik.

Byggnad (i Figur 11)	Grundläggning	Konstruktion	vw,rms,1s bostad (mm/s)
a	Inga krav grundläggning	Inga krav konstruktion	0,1
b	Inga krav grundläggning	Inga krav konstruktion	0,1
c	Inga krav grundläggning	Styv betongkonstruktion	0,1
d	Inga krav grundläggning	Styv betongkonstruktion	0,1
e	Pålgrundläggning /direkt på berg	Normal betongkonstruktion	0,0
f	Inga krav grundläggning	Inga krav konstruktion	0,1
g	Pålgrundläggning /direkt på berg	Inga krav konstruktion	0,2
h	inga krav grundläggning	Inga krav konstruktion	0,1
i	Pålgrundläggning	Styv betongkonstruktion	0,3
j	Inga krav grundläggning	Styv betongkonstruktion	0,3
k	inga krav grundläggning	Styv betongkonstruktion	0,3
l	Pålgrundläggning alternativt tung källare	Styv betongkonstruktion	0,3
m	Pålgrundläggning	Styv betongkonstruktion	0,2
n	Pålgrundläggning	Styv betongkonstruktion	0,2
o	Pålgrundläggning alternativt tung källare	Styv betongkonstruktion	0,3
p	Pålgrundläggning alternativt tung källare	Styv betongkonstruktion	0,3

Aktuella kvarter/byggnader a-p, åtgärdsnivå mot vibrationer i form av pålgrundläggning eller byggnadskonstruktion samt komfortnivå redovisat längst till höger i tabellen.

Konsekvenser

Med hänsyn till vibrationsutredningens slutsatser och rekommendationer har en planbestämmelse införts i plankartan som anger att **byggnader ska konstrueras så att vibrationer från mark inte överskrider 0,4 mm/s**. Plankartans regleringar säkerställer att ny bebyggelse kan uppföras säkert och detaljplanen bedöms inte medföra risk eller olägenhet för människors hälsa och säkerhet.

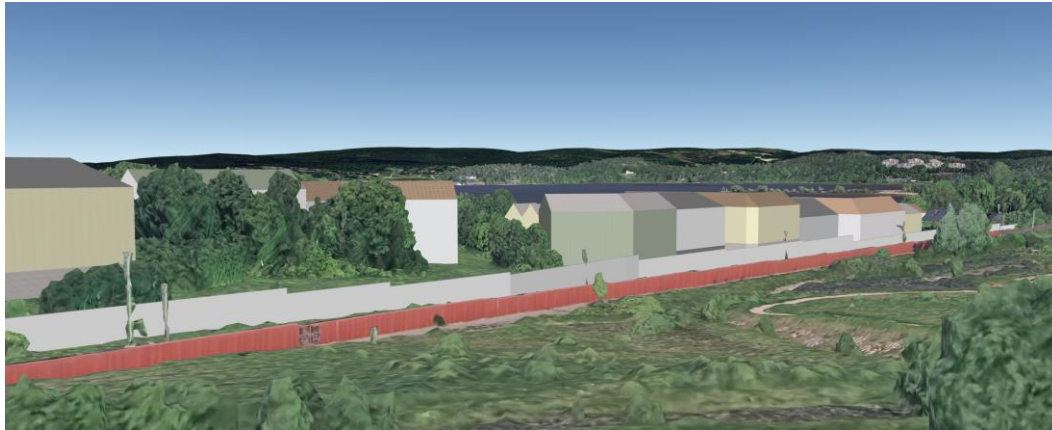
Konsekvenser för närboende

För befintliga boende på södra sidan av västra stambanan kommer en nybyggnation enligt planförslaget innebära en påtaglig förändring gentemot tidigare. Framförallt kommer de boende påverkas av förändrad utsikt.

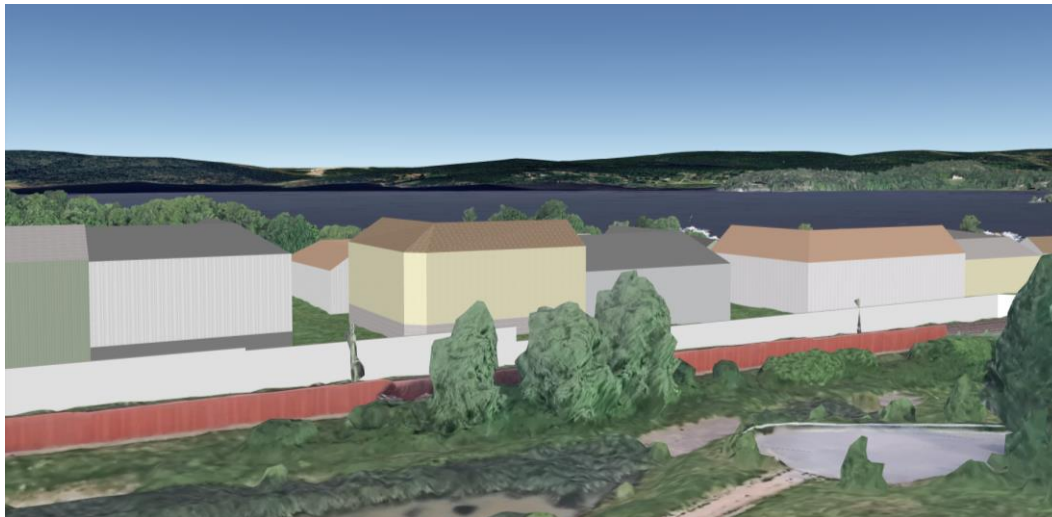
Befintlig bebyggelse söder om västra stambanan är förlagd på en höjd i två olika sektioner. Bostäder finns längs höjdkurvan +74-75 meter över havet samt + 85-87 meter över havet. Där planförslaget föreslår bostadsbebyggelse är marknivån mellan +72-63 meter över havet. Med de variationer av nockhöjd som planförslaget medger kommer bostadsbebyggelsen synas från ett flertal fastigheter längs höjdkurvan + 74 och + 75 meter över havet. Dessa fastigheter har idag fri utsikt mot Mjörns öppna ängsmarker och sjölinje och för dessa kommer planförslaget innebära en påverkan. Fastigheterna kommer dock inte påverkas av skuggning då avstånden är så pass stora från planförslagets föreslagna bebyggelse till befintlig. För de fastigheter i Stadsskogen som är förlagda på den övre höjdkurvan +85-87 meter kommer planförslaget även där innebära

påverkan då ny bebyggelse kommer att synas. Dock kommer dessa fastigheter fortsatt kunna uppleva utsikten över sjön Mjörn.

Detaljplanen innebär en påverkan för närboende som i dagsläget är vana vid obebyggd mark och fri sikt mot en öppen landskapsbild. I planförslaget har en avvägning gjorts där det allmänna intresset om att tillskapa bostadsbebyggelse väger tyngre än det enskilda intresset där vissa fastighetsägare kan drabbas negativt av påverkad utsikt. Planförslaget bedöms inte innebära en olägenhet då fastigheter inte påverkas negativt av skuggning eller ökad insyn.



*Vy från
 Stadsskogsgatan
 4-6*



*Vy från
 Stadsskogsgatan
 14-16*



*Vy från
 Skaverydsvägen
 104-106 mot
 bebyggelseförslaget*

Hydrologiska förhållanden

Sjön Mjörn ligger cirka 250 meter norr om planområdet. Planområdet tar emot avrinning från ett antal områden uppströms. Den befintliga banvallen för Västra stambanan agerar dock vattendelare och avskärmar planområdet från uppströmsområden. Vattnet rinner in i planområdet från söder på de platser där det anlagts trummor under banvallen. Inom planområdet sker avrinning mot nordost, för att därefter avrinna mot Lövekulles ängar och vidare ner i Mjörn. De naturliga jordlagren inom planområdet utgörs i huvudsak av glacial lera, med inslag av berg i planområdets västra del. Normalt har mark bestående av glacial lera begränsad förmåga att infiltrera vatten.

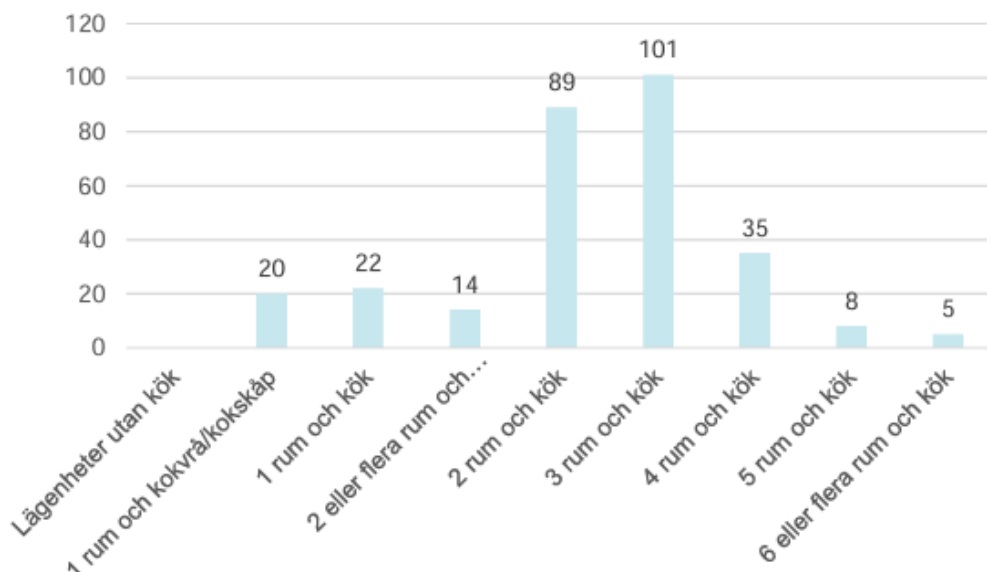
Inom planområdet installerades grundvattenrör i tidigare utförd geoteknisk utredning (se bilaga 3 i PM geoteknisk undersökning Tyréns 2025-05-26). Grundvattenröret CW01 installerades på 9,2 m djup under markytan, CW12, strax utanför planområdets sydvästra del, installerades på 4,1 m djup under markytan och CW16 installerades på 11,8 meters djup under markytan. Grundvattenytan har avlästs i januari 2020 och varierar mellan cirka 0,2 och 1,2 m under markytan.

Social hållbarhet

Jämställdhet och social miljö

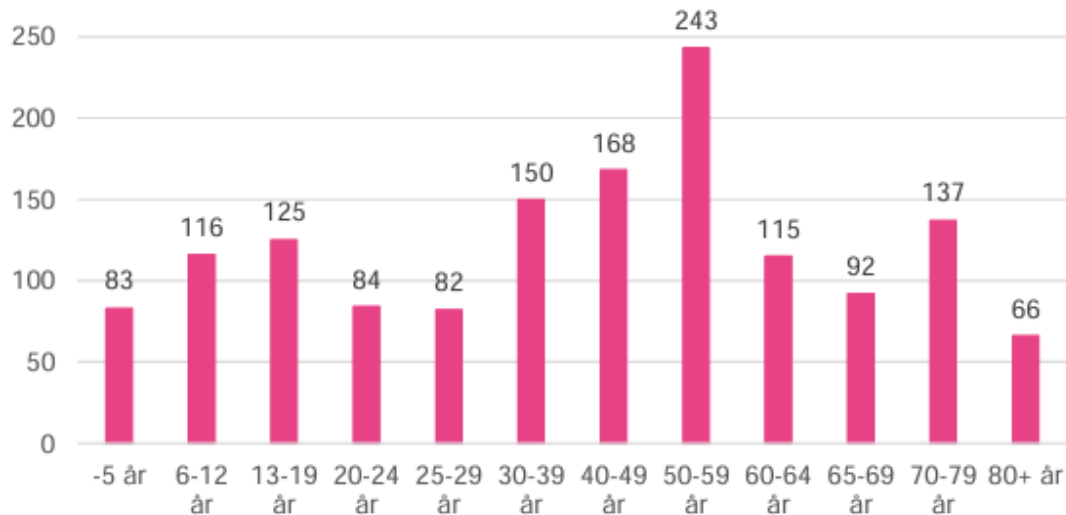
En stor del av planområdet är i dagsläget obebyggt och bostäder finns främst väster om Lövekullevägen vid Skår samt på södra sidan om Västra stambanan, där Alfhem och Stadsskogen är utbyggt.

För Sörhaga-Lövekulle är bostads- och upplåtelseformerna jämnt fördelade mellan småhus, hyresrätter och bostadsrätter. Kommunens bostadsförsörjningsprogram har utifrån statistik redovisat att det, inom Sörhaga-Lövekulle, finns 679 bostäder totalt (sid. 44). 42 procent är äganderätter, 42 procent är hyresrätter och 16 procent är bostadsrätter. 50 procent är lägenheter i flerbostadshus, 48 procent av lägenheterna är i småhus och 2 procent är specialbostäder.



Stapeldiagrammet visar fördelningen av lägenhetsstorlekar i områdets flerbostadshus. Mer än hälften av lägenheterna är 2 rum och kök och 25 procent av lägenheterna är 3 rum och kök. Diagrammet är en bra utgångspunkt vid planering av nya flerbostadshus.

Demografin inom Sörhaga-Lövekulle är förhållandevis jämn enligt stapeldiagrammet nedan. I stadsdelen bor det 1461 personer och det genomsnittliga hushållet består av 2,1 personer. Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram och den trendbaserade delområdesprognos som görs, spås att invånarantalet kommer öka kraftigt, med drygt 700 personer. Denna utveckling gäller alla åldersgrupper med tonvikt på barn och vuxna 19–64 år.



Stapeldiagram över åldersfördelningen i Sörhaga-Lövekulle. Ur Alingsås bostadsförsörjningsprogram, antaget 2024.

Ur ett socialt perspektiv leder de förändringar som detaljplanen möjliggör sannolikt till en viss förbättring då planområdets rekreativa värden förstärks med park, lekplats samt tydligare kopplingar till befintligt strand- och naturområde. Förtätningen med bostäder kan även innebära att kollektivtrafik på längre sikt kan försörja planområdet vilket är positivt för jämställdheten. De bostäder som byggs inom planområdet kan dock inte säkerställa upplåtelseform, men kommande markanvisning kan ställa krav på detta, vilket ur socioekonomiska aspekter kan leda till förbättrad jämlikhet.

Tillgänglighet och trygghet

Planområdet ligger cirka 3 kilometer från Alingsås station men är placerad i en knutpunkt mellan stadsdelen Stadsskogen-Alfhem. Inom planområdet finns i dagsläget inget som gör att människor vistas inom planområdet under dygnets alla timmar, utan området används främst som rekreationsområde samt som transportsträcka för för boende. Detta kan leda till till en känsla av otrygghet. Inom planområdet finns inga fysiska mötesplatser inomhus, medan det utomhus bjuds på vistelseytor inom Playa Mjörn, Mjörnvallen, Alingsås segelsällskap samt öppna ängsmarker. Vistelseytorna utomhus lockar till sig fritidsmotionärer i varierande ålder samt barn- och ungdomsträning vid Mjörnvallen, medan den säsongsbetonade Playa Mjörn primärt attraherar barnfamiljer. Eftersom planområdet inte innehåller några bostäder idag, utan endast rekreativa vistelseytor som främst attraherar människor sommartid, upplevs planområdet tomt. Övrig rörelse som finns inom planområdet utgörs av passerande biltrafik, fotgängare, cyklister samt fritidsmotionärer. Siktlinjerna inom planområdet är långa och obrutna ut mot Mjörns vattenspegel. Den belysta Lövekullevägen med tillhörande gång- och cykelväg ansluter i planområdets norra del i öst-västlig riktning vilket gör planområdet tillgängligt för både bilburna, gångtrafikanter och cyklister. Belysningen längs med vägen bidrar till trygghet men beroende av person samt tid på dygnet kan delar av planområdet upplevas öde och otryggt. Obevakade övergångsställen finns i de gång- och cykelstråk som leder till och från planområdet, vilket medför att tryggheten och säkerheten sjunker för yngre tonåringar och barn när de ska röra sig mellan olika målpunkter.

Inom planområdet möjliggörs även publika torgtyor samt centrum, vilket skapar förutsättningar för en levande stadsmiljö. I samband med en utveckling av området förbättras sannolikt även belysningen så att området inte upplevs som mörkt och otryggt.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Kommunikationer

Strax söder om planområdesgränsen är Västra stambanan, med des spårbundna trafik för både person- och godståg, lokaliserad. Västra stambanan är ett utpekat riksintressen för kommunikationer enligt 3 kap. § 8 Miljöbalken. Riksintresset ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Aktuell detaljplan ansluter, via Viktoriarondellen-Sveaplan, till E20 som är den väg som en stor del av Alingsås trafiknät ansluter till. Riksintresset för kommunikation för E20 omfattar själva vägen som en infrastruktur som möjliggör och stödjer transportflöden. Detta innefattar även de anslutande trafikplatserna och att den möjliggör kontakter med andra regioner och internationella förbindelser. E20 är nationellt viktig infrastruktur, men bidrar även till regional balans i Västra Götaland genom att koppla samman regionens olika delar.

Detaljplanen har utrett risker kopplat till transporter med farligt gods, bullerpåverkan samt vibrationspåverkan från Västra stambanan. Utifrån utredningarna och de slutsatser som gjorts är detaljplanen lämplig med hänsyn till risk, hälsa och säkerhet och bedöms således inte innebära negativ påverkan på riksintresset för Västra stambanan.

En trafikutredning har tagits fram för att utreda detaljplanens påverkan på befintligt vägnät genom att beräkna områdets trafikallstring. Beräkningar har gjorts för två korsningar i anslutning till planområdet, Lövekullevägen–Stadsskogsgatan samt korsningen mellan Lövekullevägen och en ny huvudgata. Det har uppskattats att en ganska liten andel av den alstrade trafiken kommer köra via Stadsskogen och trafikera korsningen Hedvigsbergsvägen–E20. De antaganden som gjorts i utredningen skulle innebära ett tillskott om cirka 30 fordon i maxtimmen i korsningen, vilket är en liten ökning när det sätts i relation till hur mycket genomfartstrafiken på E20 väntas öka till 2045. Detaljplanen bedöms därav ej medföra påverkan på kommunalt eller statligt vägnät.

Jordbruksmark

Med anledning av att marken inom planområdet delvis utgörs av brukningsvärd jordbruksmark, som skyddas enligt 3 kapitlet 4 § Miljöbalken, åläggs kommunen att påvisa att planerad markanvändning är av särskilt allmänt intresse, och motivera varför den föreslagna lokaliseringen är den mest lämpliga. Kommunen har därför upprättat en lokaliseringsutredning (2025-11-03) där alternativa lokaliseringar redovisas och vilka ställningstaganden som ligger till grund för val av lokalisering. Slutsatsen är att, av de lokaliseringsalternativ som studerats så är det den aktuella detaljplanen för Skaveryd med dess förutsättningar, som möter behoven av flerbostadshus inom de tio kommande åren. Läs mer om jordbruksmark på sida 46.

Naturvård

Norr om planområdet ligger sjön Mjörn som omfattas av riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 3 § Miljöbalken. Riksintressets värden konstitueras av sjön Mjörn och för att bevara riksintresset

måste vattenkvaliteten bevaras eller förbättras samt lövskogs- och hagmarksmiljöerna bevaras och vårdas. Fortsatt jordbruk med åkerbruk, naturvårdsinriktad betesdrift och skötsel av landskapselement, samt restaurering av igenvuxna ängar och naturbetesmarker är fördelaktigt. Att behålla områdets gröna infrastruktur med ett varierande landskap med naturliga miljöer ska eftersträvas.

Detaljplanen förväntas påverka riksintressets värden då naturmark tas i anspråk. Samtidigt föreslår detaljplanen gröna korridorer och ökad rening och fördröjning av dagvatten. Planförslaget bedöms därav inte medföra negativa konsekvenser på riksintresset.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer, MKN, är regler om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna beslutas för att varaktigt skydda människors hälsa och miljön eller för att avhjälpa skador på, eller olägenheter för, människors hälsa eller miljön.

Luft

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

Den nya exploateringen bidrar till en eventuell allmän ökning av trafiken, vilket kan innebära att buller och avgaser påverkar negativt även utanför planområdet. I närområdet finns idag dock inga trånga gaturum med stor trafikbelastning och luftföroreningshalten bedöms inte vara hög i dagsläget.

Aktuell plan, tillsammans med andra planer och eventuell allmän trafikökning, medför generellt ett tillskott av luftföroreningar i centrala staden och vid större trafikleder. I det aktuella planområdet bedöms att miljökvalitetsnormer och miljömål för luft klaras.

Sammantaget bedöms den nya exploateringen bidra till en viss ökning av trafiken i närområdet men ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormen för luft överskrids.

Vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten beskriver den vattenkvalitet som vatten ska uppnå vid en viss tidpunkt. 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. Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottensedimentet. Grundvatten klassificeras i kvantitativ och kvalitativ status.

Inom planområdet avrinner dagvattnet till vattenförekomsten Mjörn (SE642138-130 063). Enligt den senaste klassificeringen från den 2 maj 2023 har Mjörn måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Den kemiska statusen beror på att ett eller flera prioriterade ämnen inte har bedömts uppnå god status. I Mjörn finns ingen identifierad problematik kopplad till näringsämnen enligt VISS (2024). För Mjörn gäller att recipienten ska uppnå god ekologisk status år 2039. God kemisk ytvattenstatus ska uppnås senast 2027, med undantag för bromerad

difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar som båda har nationella undantag med hänsyn till atmosfärisk deposition. För kvicksilver och bromerad difenyleter gäller att dessa ämnen överskrider uppsatta riktvärden i alla landets vattenförekomster. Bland de prioriterade ämnena har antracen, kvicksilver, bromerad difenyleter och tributyltennföreningar inte bedömts uppnå god status. Statusen för särskilt förorenande ämnen, SFÄ, är angiven som måttlig, med hänvisning till att halter av PCB'er uppmättes i abborre 2012 (mätningen anses ha låg tillförlitlighet).

Konsekvenser

Beräkningar av föroreningshalter och -mängder är framtagna för befintlig situation, planerad situation och planerad situation med föreslagna åtgärder. Beräkningarna ger vägledning vid val av lämpliga dagvattenåtgärder och redovisar planens påverkan på möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för recipienten.

Resultatet av beräkningarna visar att föroreningsbelastningen ökar i planerad situation utan rening för samtliga parametrar jämfört med befintlig situation. Ökningen beror främst på den ökade andelen hårdgjorda ytor som tillkommer när nya bostadsområden anläggs. Föroreningar uppstår genom urlakning, snabbare avrinning av atmosfärisk deposition men även till exempel genom antropogen användning av näringsämnen.

Föroreningsämne	Befintlig situation	Planerad situation utan rening	Planerad situation med rening i föreslagna åtgärder
Fosfor (P)	1,8	3,1	1,6
Kväve (N)	24	44	30
Bly (Pb)	0,089	0,14	0,046
Koppar (Cu)	0,21	0,43	0,25
Zink (Zn)	0,53	1,1	0,32
Kadmium (Cd)	0,0045	0,0097	0,0020
Krom (Cr)	0,093	0,17	0,092
Nickel (Ni)	0,057	0,12	0,036
Kvicksilver (Hg)	0,00051	0,00081	0,00043
Susp. substans (SS)	670	1100	440
Olja	7,0	11	4,5
Benso(a)pyren (BaP)	0,00041	0,00067	0,00013

Tabellen visar beräknade föroreningsmängder i **kg/år** för befintlig situation, planerad situation och planerad situation med rening i föreslagna åtgärder för detaljplanen. Gröna siffror indikerar en minskning jämfört med befintlig situation och röda siffror indikerar en ökning.

Föroreningsämne	Befintlig situation	Planerad situation utan rening	Planerad situation med rening i föreslagna åtgärder
Fosfor (P)	85	100	60
Kväve (N)	1200	1400	980
Bly (Pb)	4,2	4,5	1,5
Koppar (Cu)	9,9	14	8,1
Zink (Zn)	25	36	10
Kadmium (Cd)	0,21	0,31	0,064
Krom (Cr)	4,4	5,4	3,0
Nickel (Ni)	2,7	3,8	1,2
Kvicksilver (Hg)	0,024	0,026	0,014
Susp. substans (SS)	32000	35000	14000
Olja	330	370	140
Benso(a)pyren (BaP)	0,019	0,022	0,0043

Tabellen visar beräknade föroreningshalter i **ug/l** för befintlig situation, planerad situation och planerad situation med rening i föreslagna åtgärder för Skaveryd. Gröna siffror indikerar en minskning jämfört med befintlig situation och röda siffror indikerar en ökning.

Med de föreslagna dagvattenåtgärderna (regnväxtbäddar, infiltrationsstråk och svackdiken) minskar föroreningsbelastningen för flera tungmetaller (bly, zink, kadmium) och benso(a)pyren.

Sammantaget visar beräkningarna att med föreslagna dagvattenåtgärder förväntas belastningen minska för samtliga föroreningsparametrar jämfört med befintlig situation. Se mer utförlig information om föroreningsberäkningarna i framtagna dagvatten- och skyfallsutredning (Sweco 2025-09-30)

Buller

Miljökvalitetsnormen för buller infördes år 2004 genom *förordning (2004:675)* om omgivningsbuller. Förordningen om omgivningsbuller gäller kommuner med mer än 100 000 invånare men även i mindre och medelstora kommuner ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning. Plankartans regleringar säkerställer att buller begränsas och planerad byggnation bedöms inte medföra risk eller olägenhet för människors hälsa eller säkerhet.

Teknisk försörjning

El, fjärrvärme och tele

Transformatorstation planeras inom detaljplanen och den nya bebyggelsen kan anslutas till det befintliga ledningsnätet för el och tele. En ny kompletterande transformatorstation planeras vid befintlig intill korsningen Lövekullevägen-Badplatsvägen. En ny transformatorstation kommer även behövas längre söderut i området och placeras inom naturmark i anslutning till parkering längs järnvägen. Om området ska anslutas till fjärrvärmenätet behöver ledningsnätet byggas ut.

Dricksvatten- och spillvatten

Planområdet är inte anslutet till kommunalt vatten och avlopp, men kommer att anslutas till kommunala ledningar.

Det finns dricksvatten- och spillvattenledningar i angränsande gatunät. Befintligt ledningsnät kan behöva stärkas upp vid anslutning av nya bostäder.

Brandvattenförsörjning och olycksvatten

Närmaste brandpost finns inom fastigheten Lövekulle 1:109, vid cirkulationsplatsen Skaverydsvägen-Stadsskogsgatan. Räddningstjänsten Alingsås-Vårgårda har framfört att avståndet mellan brandposter bör följa rekommendationer enligt Svenskt vatten P114 och att maximalt avstånd mellan brandposter inte bör överstiga 150 meter. Antal brandposter samt avstånd bör ses över inom planområdet.

Sjön Mjörn avses användas som dricksvattentäkt, men i dagsläget finns inget formellt skydd för Mjörn utöver miljökvalitetsnormer. Vid brand kan släckvatten innehålla skadliga ämnen från byggnadsmaterial, inventarier eller kemikalier för att uppnå en högre släckningseffekt. Förorenat släckvatten får inte ledas direkt till recipienten Mjörn. Planområdets dagvattenanläggningar ska därför utformas med möjlighet att stänga av utlopp vid behov, så att förorenat släckvatten kan samlas upp och omhändertas på lämpligt sätt. De planerade dagvattenanläggningarna kan vid behov användas som tillfälliga uppsamlingsvolymmer för förorenat släckvatten. Anläggningarnas

totala volym på cirka 2 700 m³ ger en tillräcklig buffertkapacitet för att hantera vatten vid släckvatteninsatser. För att hantera släckvatten som samlas i dagvattenledningar nedströms dagvattenreningsanläggningarna ska det finnas avstängningsventil för att möjliggöra uppsamling och hantering. Efter en brandinsats kan förorenat vatten pumpas ut och transporteras till lämplig behandlingsanläggning innan dagvattenanläggningarna återställs för normal drift. Frågan behöver dock ses över vid genomförande och utbyggnad av allmänna anläggningar för dagvatten.

Renhållning

Regeringen beslutade sommaren 2022 om nya regler för förpackningsinsamling. Syftet med de nya reglerna är att öka återvinningen av förpackningar samt att säkerställa att förpackningsavfall tas om hand på ett miljö- och hälsomässigt tillfredsställande sätt. Reglerna innebär att kommunerna tar över insamlingen av hushållens förpackningsavfall och fastighetsnära insamling av förpackningar för alla hushåll och verksamheter som är samlokaliserade med hushåll ska finnas senast januari 2027.

Alingsås kommuns avfallsföreskrifter klargör en del förutsättningar kring avfallshantering och dimensionering kring miljöhus och liknande. I föreskrifterna redovisas även krav på körvägar för renhållningsfordonen. För att avfallshanteringen ska fungera ställs krav på vägars bärighet, siktförhållanden, frihöjder och fria bredder, kurvradier samt vändytor. För avfallsfordon krävs rundkörningsmöjlighet eller vändplan med ett vändutrymme om 9 + 9 meter alternativt en vändradie om 9 meter.

Transportvägen ska ha en bredd på 3,5 m bred vid enkelriktad trafik och minst 5,5 m vid mötande trafik. Transportvägen ska ha en fri höjd på minst 4,7 m. Hämtningsfordonet får ej framföras på gång eller cykelväg, ej heller på skolgård, förskolegård eller innergård. Hämtningsfordonets anföringsplats/lastplats ska inte vara skyddad av till exempel backkrön, kurva, växtlighet och bebyggelse (plank m.m.). Längsta tillåten dragväg för avfallskärl är 25 meter, men avståndet mellan avfallsutrymme och lastbil rekommenderas att inte överstiga 10 meter. I det fall dragvägen överstiger 5 meter debiteras extra kostnad enligt kommunens renhållningstaxa.

Möjlighet för avfallsfordon att köra in och vända möjliggörs i detaljplanen då vändytor säkerställs inom allmän plats. Specifik avfallslösning har inte studerats, men maximala avstånd till entréer har setts över under detaljplaneprocessen. Frågan kommer dock hanteras vid bygglovsprövning för respektive kvarter.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för projektering, byggnation och drift av allmän platsmark. Detta omfattar bland annat:

- Nya gator med gång- och cykelvägar samt tillhörande trafik- och belysningsanläggningar.
- Allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

- Ledningar för el och kommunikation i samverkan med respektive nätägare.
- Åtgärder inom naturmark, däribland anläggande av bullerskydd och andra naturvårdande insatser.

Inom kvartersmark för Bostäder (B) och Centrum (C) ansvarar exploatör eller fastighetsägare för genomförandet. Det omfattar bland annat uppförande av byggnader, parkeringsanläggningar, dagvattenlösningar inom fastigheten samt anslutning till allmänna ledningar vid fastighetsgräns.

Huvudmannaskap

Alingsås kommun är huvudman för allmän plats (GATA, TORG och NATUR). Huvudmannaskapet innebär ansvar för både utbyggnad samt framtida drift och underhåll.

Avtal

Kommunen avser att ingå markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal med exploatörer avseende tilldelning och försäljning av kvartersmark inom planområdet. Avtalen kommer att reglera genomförandet av detaljplanen. Bland annat kommer avtalen behandla parternas åtaganden, fördelning av kostnader och ansvar, bebyggelsens utformning, överlåtelse av kvartersmark och erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Utöver detta kan även genomförandavtal bli aktuellt för att säkerställa utbyggnad och finansiering av anläggningar samt andra åtgärder som krävs för planens genomförande.

Tidplan

Detaljplanens genomförandetid föreslås uppgå till tio år från den dag planen vinner laga kraft.

- Utbyggnad av gator, VA och övrig allmän plats påbörjas i inledande skede.
- Bullerskydd inom naturmark planeras att uppföras parallellt med gatubyggnationen för att säkerställa god ljudmiljö för framtida bostäder.
- Försäljning och byggnation av kvartersmark sker successivt i takt med att infrastrukturen färdigställs.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet omfattar hela eller delar av de kommunala fastigheterna Lövekulle 1:1, 1:4, 1:5, 1:6, 1:21, 1:25 samt 1:26. Genomförande av detaljplanen innebär en omstrukturering av fastighetsindelningen där kvartersmark avstyckas i flera nya fastigheter.

Fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten. Fastighetsbildning och fastighetsreglering kommer ske när detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen ansöker om, och bekostar, lantmåteriförrättning.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen innehåller inga förslag till fastighetsindelningsbestämmelser. Fastighetsbildning sker i enlighet med planens syfte och lantmåteriförrättning.

Förändrad fastighetsindelning

Nya fastigheter för bostadsändamål kommer att bildas. För eventuella fastigheter utan direkt tillgång till gata kan gemensamhetsanläggning eller servitut behöva bildas för att säkerställa angöring och utfart. Även ledningsrätt kan komma att krävas inom kvartersmark om VA-ledningar placeras där.

Områden som planläggs för parkering (P) kan komma att tillhöra respektive bostadsfastighet, utgöra egna fastigheter eller regleras genom bildande av gemensamhetsanläggning. Val av lösning avgörs i samband med fastighetsbildning och/eller markanvisnings-, marköverlåtelse eller genomförandeavtal, beroende på bebyggelsens struktur och behov av gemensam förvaltning.

Ytor som planläggs som allmän plats (GATA, TORG och NATUR) kommer att fastighetsregleras till samlade kommunala fastigheter för att säkerställa ett samlat huvudmannaskap och enhetlig fastighetsbildning.

Rättigheter

Inom planområdet finns servitut (1489-884.1) som avser trädsäkring till förmån för Trafikverkets järnvägsfastighet, detta servitut avses omprövas i samband med planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

- Kommunen bekostar framtagandet av detaljplanen med tillhörande utredningar.
- Kommunen bekostar åtgärder inom allmän plats, vilket innebär bland annat utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar samt bullerskydd inom naturmark. Investeringskostnaden för dessa åtgärder belastar kommunledningskontorets investeringsbudget.
- Kommunen bekostar anläggandet av allmänna VA-ledningar. Allmänna VA-anläggningar finansieras genom intäkter från anslutningsavgifter och brukningsavgifter enligt kommunens VA-taxa.
- Alingsås Energi bekostar utbyggnad av el- och kommunikationsnät och erhåller intäkter via anslutningsavgifter och brukningsavgifter.
- Kommunen får intäkter vid försäljning av kvartersmark.

Planavgift

Kommunen bekostar framtagandet av detaljplan samt tillhörande handlingar och planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

För att möjliggöra en ändamålsenlig bebyggelse genomförs följande åtgärder:

- Bullerskydd uppförs inom naturmark som skydd för bostäder.

- Dagvatten- och skyfallshantering sker enligt principer i dagvattenutredning, bland annat genom öppna diken och fördröjningsmagasin.
- Massbalans ska eftersträvas för planområdet. Överskottsmassor omhändertas av fastighetsägaren, och tillfällig upplagsplats kräver bygglov.

Utbyggnad och drift av allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida driftskostnader för det som planläggs som allmän plats GATA, TORG och NATUR, de vill säga bland annat gator, naturmark och bullerskydd.

Utbyggnad och drift av Vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida driftskostnader för allmänna VA-ledningar fram till fastighetsgräns. Då detaljplanen inte styr fastighetsindelningsbestämmelser behöver VA-anslutningspunkt utredas vidare. Utbyggnaden sker etappvis i takt med exploaterings genomförande.

Utbyggnad och drift av El-, tele- och fiberledningar

Alingsås Energi ansvarar för utbyggnad och framtida driftskostnader för allmänna elnät.

Alingsås Energi 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 fastighetsägaren (vid ändringar av allmän plats kan detta vara reglerat i avtal mellan kommunen och respektive ledningshavare).

Prövning enligt annan lagstiftning

I det fall underjordiska garage uppförs kan markavvattning bli aktuellt. Tillfällig avsänkning av grundvattennivån får endast utföras om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom markavvattningen. I annat fall krävs tillstånd enligt miljöbalken.

Upplysningar

Skyddsvärda arter

Utifrån den artskyddsutredning som utförts bör nedanstående punkter följas upp vid genomförandet av detaljplanen samt säkerställas i markanvisning.

- Avverkning av träd och buskar bör undvikas under tiden för fåglars häckningsperiod, 1 april – 15 augusti, för att undvika störning samt risk att skada eller döda individer, ägg och bon.
- Undvik att ta bort potentiella övervintringslokaler under perioden groddjuren ligger i dvala, 1 oktober till 1 april som stenmurar, stenrösen och andra miljöer där groddjuren kan övervintra på frostfritt djup. Detta i syfte att minimera risken att individer skadas eller dödas vid anläggningsarbeten.

Medverkande tjänstepersoner

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

Handläggare från Alingsås kommun har varit Kristine Bayard och Emelie Spreizer-Aspeheim.

Avsnittet om genomförande har tagits fram av Frank Throlin.