



DETALJPLAN FÖR VÄSTRA BODARNA
BOSTÄDER VID LJUNGBACKEN 16 m fl

PLANBESKRIVNING

2008-04-15

HANDLINGAR

Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Endast plankarta med bestämmelser blir juridiskt bindande.

Övriga handlingar:

- Illustrationskarta, skala 1:1000
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning, GF Konsult AB 2008-03-05
- Riskutredning, GF Konsult AB 2007-08-28
- Rapport geoteknik, bergteknik och radon, WSP 2008-01-21

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte	Med planen avses i första hand att komplettera området med nya villatomter. Områdets problem med enskilda avloppslösningar avses förbättras. Syftet är även att ge Högåsområdet en bättre, mer trafiksäker infartsväg.
Huvuddrag	Planen har följande huvuddrag: befintliga tomter inom planområdet blir möjliga att dela. En ny lokalgata ger området en ny infart som ersättning för den befintliga som är brant. Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

PLANDATA

Läge	Planområdet ligger i samhället Västra Bodarna, ca 7 km från Alingsås stadskärna. Planområdet är beläget nordväst om pendeltågsstationen.
Areal	Planområdets areal uppgår till drygt 1,6 ha.
Markägförhållanden	Kommunen äger fastigheten Västerbodarna 1:384. Västerbodarna 1:23, 1:96, 1:107, 1:109, 1:115, 1:142, 1:196, 1:213, 1:248, 1:286 och 1:385 är privatägda. Samfälligheterna s/203 och s/235 ligger inom planområdet och har flera delägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Övergripande dokument	Alingsås kommun har antagit Vision 2010 som en ledstjärna för kommunens utveckling. Bl.a. anges att "Kommunen satsar på kunskap och tillväxt i en unik miljö samt har 40 000 invånare år 2010". Ett av fyra teman för samhällsutvecklingen är boende och i en bostadspolicy anges att bostadsformerna ska vara strandnära boende, innerstadsboende, lågbudgetboende, marknära boende samt boende på landet.
-----------------------	---

Kommunen har också antagit Alingsås miljömål 2005-2008. De mål som har direkt betydelse för detaljplaneringen är Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Levande sjöar och vattendrag samt God bebyggd miljö.

I Kommunbudget 2007 anges att "Kretsloppstänkande skall prägla all samhällsplanering".

Översiktliga planer	<p>I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 95 (antagen av kommunfullmäktige 1998-01-28) har det aktuella området beteckningen "Befintlig sammanhållen bebyggelse/Större anläggning".</p> <p>I den fördjupade översiktsplanen (områdesplanen) för Västra Bodarna (antagen av kommunfullmäktige 1987-04-22) anges den huvudsakliga markanvändningen som "Bostadsbebyggelse". Vidare sägs att ny byggnad skall föregås av detaljplan eller planutredning, kommunalt va. En ny vägdragning finns markerad som tillfart till Högåsområdet. I områdesplanen uttalar en önskad bebyggelseutveckling om ca 5 nya lägenheter per år. Den begränsande faktorn för samhället i stort är skolans kapacitet.</p> <p>Ett program för fördjupad översiktsplan med riktlinjer för ny bebyggelse i Västra Bodarna antogs av kommunfullmäktige 1991-01-30. Den konstaterar att områdesplan, detaljplaner och förhandsbesked inte är tillräckliga styrmedel för att hålla en låg utbyggnadstakt. Skola och barnomsorg har successivt fått öka kapaciteten. Programmet redovisar Högåsområdet/Ljungbacken som ett område som i första hand bör detaljplanläggas.</p> <p>Planförslaget överensstämmer med kommuntäckande översiktsplan, fördjupad översiktsplan (områdesplan) och program för fördjupad översiktsplan.</p>
Detaljplanebeställning	Enligt kommunstyrelsens detaljplanebeställning (KS 2007-12-10 § 279) bör ett förslag till detaljplan gå ut på utställning under våren 2008 med ett beräknat antagande i Byggnadsnämnden våren 2008. Följande ska prövas i planen: komplettering av bostadsbebyggelse, villatomter, invid pendeltågstationen i Västra Bodarna.
Detaljplaner	Området är inte planlagt tidigare, angränsande områden saknar också detaljplan.
Förordnanden	Västra Bodarnevägen är allmän väg (nr 1956) och enligt väglagen är det byggnadsfria avståndet 12 meter från vägområdet.
Risker och sårbarhet	En risk- och sårbarhetsanalys antogs av kommunstyrelsen 2004 som beskriver risker och skyddsvärda objekt. Se vidare under rubrik Farligt gods på sidan 8.
Strandskydd	Enligt miljöbalken kapitel 7 råder strandskydd vid bl.a. insjöar och vattendrag och syftet är att tillgodose allmänhetens friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet. Undantag görs i områden med detaljplaner och något strandskydd finns inte inom nu aktuellt planområde. Planområdet gränsar till strandskyddet som gäller runt Mjörn.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur/friytor

Mark och vegetation	Fyra av de nya tomterna ligger på en sluttning mot sydost och är belägna ca 10-15 meter över Västra Bodarnevägen och marken är skogsbevuxen. Marken där den nya tillfarten (lokalgatan) är tänkt att gå består idag av en äng med högt gräs och blommor. Längs Lilla Högåsvägen står fyra höga
---------------------	--

vackra lövträd. Marken omkring lokalgatan planläggs som NATUR för att ge en vacker inramning till gatan. Befintliga vägar i området omgärdas delvis av stenmurar och höga träd. Merparten stenmurar ska bevaras och underhållas vid behov för att behålla områdets karaktär, planbestämmelse är införd på plankartan för de stenmurar som finns.



Läget för den nya infarten från Västra Bodarnevägen

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning med fältundersökning, daterad 2008-01-21, har utförts av WSP.

Området vid Västra Bodarnevägen i läget för den nya lokalgatan består av ca 8 m tjockt jordlager. Jordlagret avtar efter hand som gatan stiger. Strax före kurvan övergår marklagren till ett tunt jordlager på berg. Berg i dagen är synligt vid de närbelägna befintliga byggnaderna på bägge sidor av vägen. Vid samtliga tomter i området finns mer eller mindre blottade berg-hällar och block som sticker upp ur jorden. Det bedöms att alla hus kommer att bli grundlagda på berg, eventuellt på sprängsten/makadam som vilar på berg.

De tunna jordlagren utesluter risker för jordras. Rasrisk finns inte heller i den naturliga bergslänten öster om området.

Några stabilitetsproblem föreligger inte, men sättningar förväntas uppstå då leran belastas med den nya anslutningsvägen. Sättningen bedöms avta snabbt.

Radon

En mätning av gammastrålning har utförts av WSP. Strålningen var 0,1-0,15 $\mu\text{S/h}$, vilket klassas som lågradonmark.

Inget byggnadsmaterial får användas som är radongenererande. Kunskap måste finnas om varifrån ballasten i betongen, makadamfyllningen till grundläggningen etc härrör.

Fornlämningar	<p>Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet enligt uppgift från Länsstyrelsen. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Lag om kulturminnen m.m. (2 kap. Fornminnen).</p>
Grönområde	<p>Följande punkt finns med i Alingsås miljömål 2005-2008: ”Boende i tätorterna ska ha maximalt ca 500 meters promenadavstånd mellan bostad och sammanhängande grönområde. Boende i Västra Bodarna har goda möjligheter att utöva friluftsliv, ett stort område utefter Mjörn, ca 500 meter söder om planområdet, finns avsatt som tätortsnära strövmark i översiktsplanen.</p> <p><u>Bebyggelseområden</u></p>
Bostäder	<p>Planområdet ligger inom ett område med friliggande villor på tomter i varierande storlekar, från 800 till 5 000 m². Bebyggelsen har vuxit fram från förra sekelskiftet och fram till idag. Bostadshusen är huvudsakligen i 1-1,5 plan med sadeltak eller mansardtak och stående träpanel. Takkupor är vanligt förekommande. Tak har tegelröd färg.</p> <p>Detaljplanen innehåller fyra redan bebyggda fastigheter och möjliggör fem nya tomter för friliggande enbostadshus. Utnyttjandegraden regleras med tre e-bestämmelser, vilket ger en variation mellan medelstora och något större tomter.</p> <p>Beteckningen e₁ på plankartan gäller för fastigheten 1:248 och tillåter sammanlagt högst 2 tomter. Minsta tomtstorlek är 1500 m². Största byggnadsarea är 190 m² för huvudbyggnad och sammanlagt högst 60 m² för komplementbyggnader inom tomt som är 1500-2599 m². Inom tomt som är minst 2600 m² är största byggnadsarea för huvudbyggnad 260 m² och sammanlagt högst 120 m² för komplementbyggnader.</p> <p>Beteckningen e₂ innebär att tomten skall vara minst 1400 m² och kan byggas med en huvudbyggnad som är högst 190 m² samt komplementbyggnader om sammanlagt högst 60 m².</p> <p>Beteckningen e₃ innebär att tomten skall vara minst 900 m² och kan byggas med en huvudbyggnad som är högst 120 m² samt komplementbyggnader om sammanlagt högst 50 m².</p> <p>Byggnadsarean per komplementbyggnad får inte överstiga 70 m².</p>
Befintlig service och verksamheter	<p>Området tillhör Västra Bodarnaskolans respektive Gustav Adolfsskolans upptagningsområden. Västra Bodarnaskolan har elever från förskoleklass till årskurs 6. Förskola med tre avdelningar finns vid skolan. I dagsläget har grundskolan inga problem att ta emot fler elever och även barnomsorgen klaras efter den kapacitetshöjning som är planerad. Skolskjuts kommer inte att beviljas då avståndet till Västra Bodarnaskolan understiger 2 kilometer.</p> <p>Inom planområdet finns ingen mark reserverad för service eller verksamheter. Kommersiell service och övrig social service finns i Alingsås.</p>



Exempel på befintlig trähusbebyggelse inom planområdet

Placering, utformning,
utförande

Den nya bebyggelsen bör hålla sig inom vissa ramar för att bli naturliga tillägg i området. Planbestämmelser har införts på plankartan för att reglera volym, form och avstånd. Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, komplementbyggnad skall placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader får, där byggnadsnämnden bedömer det lämpligt, sammanbyggas med huvudbyggnad. Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter för huvudbyggnad och 3,2 meter för komplementbyggnad.

Utan hinder av byggnadshöjd får souterrängvåning eller brutet tak utföras där så bedöms lämpligt.

Utan hinder av byggnadshöjd får takkupa/frontespis/torn uppföras på högst en tredjedel av fasadlängden. Utan hinder av byggnadshöjd får takkupa/frontespis uppföras på del av fasadlängden på den del av byggnaden som vetter från järnvägen.

Inom tomter på fastigheten 1:248 får, där byggnadsnämnden bedömer det lämpligt, upp till 50 % av sökt byggnadsarea för huvudbyggnad utgöras av tvåvåningsdel med max byggnadshöjd 6,0 meter och max nockhöjd 8,0 meter.

Nya byggnader ska ha sadeltak, brutet tak (mansardtak) eller pulpettak. Minsta respektive största taklutning är 14 respektive 38 grader. Taklutningen får vara brantare för brutna tak.

Tillgänglighet

Markplaneringen skall utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå sin bostad utan problem.

Skyddsrum

Särskilt utsatt område där skyddsrum bör byggas har fastställts av kommunstyrelsen 1999-10-11, § 205. Den nu aktuella detaljplanen ligger utanför detta område.

Gator och trafik

Gator

Området angörs från Västra Bodarnevägen via en ny lokalgata. Befintlig tillfartsväg, Högåsvägens nedre del, stängs för både fordon och gående/cyklister p.g.a. säkerhetsskal. Marken tillförs intilliggande fastigheter.

Den nya tillfarten får 3,5 meters körbana. Gatuområdets totalbredd invid den nya tillfarten är 6 meter och möjliggör stödremсор vid sidan av körbanan, utrymme för mötesplatser mm. Två mötesplatser ska ordnas mellan fastigheterna Västerbodarna 1:186 och 1:142. Plan- och byggkontoret gör bedömningen att det endast är i anslutning till de två mötesplatserna som hela bredden på gatuområdet (6 m) behöver nyttjas.

Gatuområdet för befintliga vägar följer huvudsakligen fastighetsgränserna, den totala bredden för gatuområdet varierar från 5,0 till 6,8 meter. Inom gatuområdet ryms bl a grönremсор och stenvmurar vid sidan av körbanan. Befintlig körbana är relativt smal, ca 3 meter. Körbanan kommer inom delar av befintligt gatunät att göras bredare än 3 m. I den norra delen av planområdet införs en vändmöjlighet genom backning, en T-formad vändplats inom fastigheten Västerbodarna 1:213. För att öka framkomligheten samt skapa ett utrymme för upplag av snö medger planen en hörnavskärning som berör fastigheten Västerbodarna 1:248. I anslutning till "T-korsningen" (Högåsvägen, Ljungbacken och den nya lokalgatan) skapas möjlighet att med större renhållningsfordon e dyl. dels köra direkt in på Högåsvägen (vänstersväng) från den nya gatan, dels backa // på Högåsvägen samt även backa // från Högåsvägen.

Västra Bodarnes Vägörening är huvudman för all allmän platsmark i Västra Bodarna. De blir ansvariga för den nya tillfarten. Den nya tillfarten skall förses med gatubelysning, asfalteras och dimensioneras enligt överenskommelse med huvudman. Gemensam utfart till lokalgatan ordnas för två nya tomter inom 1:109 och föreslås säkras med gemensamhetsanläggning. För infarten till ny tomt inom 1:96 möjliggörs bildande av gemensamhetsanläggning för en gemensam infartsväg för eventuella framtida tomter norr om.

En projektering av den nya gatan pågår, gatans höjder är därför inte bestämda exakt ännu. Avsikten är att anpassa gatan till befintlig marknivå så långt möjligt.

Buller

De närmast belägna byggrätterna för nya bostäder ligger ca 70 meter från Västra stambanan och är därmed berörda av buller från järnvägstrafiken. En järnvägsbullerutredning har tagits fram av GF Konsult.

I rapporten "Buller och vibrationer från spårbunden trafik" har Banverket och Naturvårdsverket redovisat riktvärden för buller från tågtrafik. Riktvärdena är godkända av regeringen. Riktvärdena innebär följande för bostäder:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid (kl 22-06)
- 55 dBA ekvivalentnivå på särskilt avgränsat område för uteplats respektive 60 dBA utomhus för bostadsområdet i övrigt
- 70 dBA maximalnivå på särskilt avgränsat område för uteplats

Beräkning av bullernivå har utförts med utgångspunkt från den framtida tågtrafiken 2015 när Floda – Aspen är utbyggd med dubbelspår. Beräkningarna visar att ekvivalent ljudnivå för fasad mot järnvägen är 62 dBA, dvs. 2 dBA över riktvärdet. Om uteplatsen placeras så att bostadshuset bildar skärm blir den ekvivalenta ljudnivån 43-44 dBA och maximala ljudnivån 61-63 dBA, dvs. under riktvärdena.

Planbestämmelser som reglerar högsta tillåtna ljudnivåer inomhus har införts på plankartan, 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal nivå. Utomhus vid bostad får den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 60 dBA (gäller insida skärm, vänt från järnväg). Minst en uteplats per bostad ska ha en ljudnivå som är högst 55 dBA ekvivalent nivå och högst 70 dBA maximal nivå.

Lokala skärmar ska uppföras på de fyra tomterna närmast järnvägen. Syftet är att dämpa ljudnivån på uteplats i detta läge samt att dämpa ljudnivån inomhus när fönster mot järnvägen är öppet.

I bostäder som utanför fönster utsätts för ekvivalent ljudnivå över 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen ha fönster i fasad med högst 50 dBA samt en uteplats eller balkong ordnas som inte vetter mot järnvägen.

Längst bak i planbeskrivningen återfinns 5 st illustrationer som visar tänkbar utformning av småhus inom fastigheten Västerbodarna 1:109 beläget ca 70 m från Västra Stambanan.

Räddningsvägar

Släckbil ska ha högst 50 meter till alla byggnader där insats ska göras.

Särskilda krav ställs på infartsvägen till ny tomt inom Västerbodarna 1:96 för att uppnå en standard som Räddningstjänsten accepterar. Vägen skall ha en fri höjd om 4 meter, tåla en bärighet/axeltryck på 100 kN, vara grusad eller asfalterad, minst 3 meter bred samt ha en inre radie i kurvan om 7 meter.

Farligt gods

Västra stambanan är transportled för farligt gods. En riskutredning har genomförts av GF Konsult. Utredningen visar att risknivån för de planerade byggrätterna ligger under den nivån där riskerna betraktas som för höga men något över den nivån där riskerna utan vidare kan accepteras. Fyra av de nya tomterna närmast järnvägen skall ha en skärm. Skärmen dämpar i första hand buller men är även en gynnsam åtgärd ur risksynpunkt.

Planområdet ligger inte vid någon av de vägar (E20 och R42) som länsstyrelsen rekommenderat som färdvägar för genomfartstransporter med farligt gods.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång-, cykel- och mopedtrafik samsas med biltrafik på lokalgatorna inom området. Lilla Högåsvägen, som föreslås vara kvar i nuvarande skick, kommer efter att den nya gatan har anlagts att fungera som en gång- och cykelväg. Där Lilla Högåsvägen mynnar ut i Västra Bodarnevägen ska en gångfälla sättas upp. En ny trottoar, 15-20 m lång, föreslås anläggas längs med Västra Bodarnevägen (mellan Lilla Högåsvägen och återvinningsstationen). Trottoaren (som ligger utanför planområdet) föreslås anläggas på den sida om Västra Bodarnevägen där återvinningsstationen ligger.

Fastigheten 1:58 har genom avtal (15-IM1-87/33301.1) rätt att anlägga gångväg över fastigheten 1:213. Detaljplanen påverkar inte denna möjlighet.

- Skolvägar (årskurs 1-6) Avståndet till Västra Bodarnaskolan är ungefär en halv kilometer, skolan ligger på andra sidan Västra Stambanan. Gående och cyklande kan passera järnvägen vid pendeltågsstationen (ej planskild) och via lokalgator nå skolan.
- Parkering för bilar Parkering för boende och besökande skall tillgodoses inom varje tomt. Det är lämpligt att utrymme för 2-3 platser reserveras per tomt.
- Kollektivtrafik Planområdet ligger intill Västra Bodarnas pendeltågsstation. Pendeltåg trafikerar sträckan Alingsås – Göteborg. Buss 561 går till Alingsås respektive Ingared/Tollerred, Edsås/Råbockekullen.

Teknisk försörjning

- Vatten/avlopp Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Verksamhetsområdet kommer att utvidgas i samband med att området byggs ut. Ledningar för vatten och avlopp finns utbyggda öster om den nya tillfartsvägen, inom naturområdet. Nya ledningar kommer att byggas ut och placeras i gatorna i första hand. Befintlig pumpstation säkerställs med ett E-område på plankartan.
- För att ansluta de båda nordöstra nya tomterna till kommunens spillvattenavlopp krävs egna pumpanläggningar. Pumpanläggningarna skall bekostas och drivas av respektive fastighetsägare.
- Dagvatten Planbestämmelse reglerar att dagvatten omhändertas lokalt. För omhändertagande av dagvatten inom tomtmark ansvarar respektive fastighetsägare. För omhändertagande/avledning av vatten från gata ansvarar väghållaren.
- Området är beläget på en höjd och bedöms därmed inte vara översvämningsskäligt.
- Värme Kommunfullmäktige har i juni 2006 antagit ”Alingsås energiplan 2005-2008”. Målen är i huvudsak att effektivisera energianvändningen, fortsätta konvertering till förnybara energikällor – i första hand biobränsle, använda alternativa bränslen vid transporter samt använda el enbart till el-specifika ändamål.
- En bestämmelse anger att endast flexibla luft- eller vattenburna uppvärmningssystem får finnas. Syftet är att undvika den bindning till el som direktverkande el-radiatorer ger (el ska enbart användas till el-specifika ändamål). Lokala eldstäder får av miljöskäl inte användas som primär uppvärmningskälla utan främst som en beredskap för längre elavbrott. Undantag görs för pellets pannor/kaminer.
- Energieffektiva byggnader För att uppmuntra till ett mer energieffektivt byggande finns en bestämmelse om att byggnadsarean får öka med 5 % om bl.a. tjockare isolering i väggar används (bostadens area behöver då inte minskas). Ett förslag har

tagits fram till vad Alingsås kommun anser vara energieffektiva byggnader. Det övergripande målet är att begränsa vår klimatpåverkan. Ett av kommunens miljömål är att skapa förutsättningar för att bli den mest energieffektiva kommunen i regionen när det gäller elanvändning per invånare. Byggnadens behov av köpt energi av olika slag ska räknas samman (för värme, varmvatten och driftel men exklusive hushållsel) och olika energislag viktas beroende på deras miljöpåverkan. Eftersom tillkommande el i Sveriges energisystem huvudsakligen kommer från kolkondenskraftverk ska köpt el till byggnaden räknas upp med en faktor 2,8.

Riktlinje: Byggnadens behov av köpt energi får inte överstiga 90 kWh/m² golvarea och år (exklusive hushållsel men inklusive driftel till fläktar, pumphar mm).

Exempel småhus med pelletseldning:

Högst ca 60 kWh/m² biobränsle + ca 10 kWh/m² driftel (10 x 2,8 = 28)

Exempel småhus med värmepump eller s.k. passivhus:

Högst ca 32 kWh/m² el

Arean som avses är golvarean i temperaturreglerade utrymmen avsedda att värmas till mer än 10 °C begränsade av klimatskärmens insida (definition enligt BBR 9:12). Köpt årlig energi beräknas med beräkningsprogram som t ex CV2. Vid beräkningen ska ett värde på frivärme från apparater och personer på maximalt 4 W/m² inkluderas. För fristående byggnader mindre än 200 m² får ytterligare 2 W/m² inkluderas eftersom omslutningsytan då är relativt stor jämfört med volymen.

El

Områdets elförsörjning sker från befintlig transformatorstation (N842) som är belägen utanför planområdet, över kabelskåp som står vid det nordöstra hörnet av Västerbodarna 1:385. Tillkommande tomter inom planen bedöms kunna få sin strömförsörjning via samma matning. Från skåpet måste nya matarkablar och serviser dras fram till de nya tomterna.

Befintliga ledningar går inom mark som är lokalgata eller natur på plankartan.

I byggnaderna bör femledarteknik användas för att minska elektromagnetiska fält.

Tele

Det finns enligt uppgift från TeliaSonera befintliga teleledningarna inom fastigheterna 1:286 och 1:109. Dessa ledningar föreslås ligga kvar.

Restprodukter/avfall

Utrymmen för källsortering av restprodukter ska finnas. Det bör också finnas plats för varmkompostering av biologiskt nedbrytbart avfall. Om lokal kompostering i slutna kärl sker reduceras hämtningsavgiften. Detta skall anmälas till miljöskyddskontoret. Utomhus ska plats finnas för kompostering av trädgårdsavfall.

Närmsta återvinningsstation finns vid pendeltågsstationen. En återvinningscentral finns i Bälinge. Miljöstationer för farligt avfall finns på fyra platser i kommunen.

Hälsa och säkerhet

Den nya exploateringen medför endast en ringa ökning av trafiken vilket innebär att buller och avgaser inte kommer att öka nämnvärt. Planen kommer inte att innebära att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken överträds.

Exploateringen bedöms kunna genomföras utan att geotekniska problem uppstår.

KONSEKVENSER FÖR NÄRBOENDE

Naturmiljö	Detaljplanen innebär att den nya tillfarten till området byggs i utkanten av en mindre äng. En zon vid sidan av vägen sparas som naturmark.
Kulturmiljö	Planbestämmelser reglerar tomtstorlek och byggnadernas utformning så att dessa anpassas till omgivningen.

BEHOV AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

Ställningstagande	Plan- och byggkontoret har gjort en behovsbedömning enligt kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen. Kontoret anser att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagens mening i kap 5:18 (med sådan påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser avses industrier, köpcentra, parkeringsanläggningar, hamnar, hotellkomplex och liknande). En separat miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.
-------------------	--

Motivering	<u>Platsen</u>
------------	----------------

- Planen innebär inte en förändring av någon kulturhistoriskt värdefull miljö. Merparten befintliga stenmurar skyddas, se sidan 4.
- Området har inte bedömts som ekologiskt känsligt i kommunens översiktsplan.
- Inom planområdet finns inga intressen vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter registrerade.
- Strandskydd, se sidan 3.
- Fornlämningar, se sidan 5.
- Lokalt omhändertagande av dagvatten, se sidan 9.
- Uppvärmning, se sidan 9.

Slutsats: Planen ger ett tillräckligt skydd av den befintliga platsens kultur- och miljövärden.

Påverkan

- Planförslaget bedöms vara förenligt med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med naturresurser och skydd av naturen enligt miljöbalken 3, 4 och 7 kap.
- Geotekniska förhållanden, se sidan 4.
- Planområdet har inga kända markföroreningar.
- Radon, se sidan 4.
- Översvämningsrisk, se sidan 9.

- Räddningsvägar, se sidan 8.
- Transporter med farligt gods, se sidan 8.
- Alternativa transporter, se sidan 8.
- I området finns inga problem med luftföroreningar (ej överskridande av miljökvalitetsnormer).
- Området påverkas av buller från järnvägstrafiken. Lokala skärmar, som dämpar nivåerna, ska uppföras för att undvika att riktvärden överskrids.

Slutsats: Planens miljöpåverkan är acceptabel.

Planens karaktär

- I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 95 har det aktuella området beteckningen ”Befintlig sammanhållen bebyggelse/större anläggning”.

Slutsats: Planen är förenlig med översiktsplanen.

ÖVRIGT

Genomförande	Planens genomförandetid slutar tio år efter det datum planen vunnit laga kraft. Genomförandebeskrivning finns som särskild handling.
Villkor för bygglov	Bygglov får inte lämnas förrän avtal om vägbyggnad är underskrivet av exploatörerna.
Medverkande tjänstemän	Synpunkter på planförslaget har lämnats av tekniska kontoret och miljöskyddskontoret där Kristian Grötting respektive Birgitta Olsson varit kontaktpersoner.

Alingsås dag som ovan
PLAN- OCH BYGGKONTORET

Mattias Westblom
Planarkitekt

Anna-Maria Ceder
GF Konsult AB