



Planbeskrivning

Detaljplan för

Fagrabo 1:17 m.fl.

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar:

- Geotekniskt PM (BG&M/Mitta, 2017-12-20, kompletterad 2018-10-25. *Kompletteringen är reviderad efter godkännande av planförslaget i KS inför antagande av KF*)
- Bullerutredning (COWI, 2018-01-24)
- Redovisning av arkeologisk utredning (Shmm, 2017-02-07)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (BG&M, 2016-09-16)
- VA-plan och dagvattenutredning (Vara Markkonsult AB, 2017-09-04 respektive 2018-06-27)

Planprocess

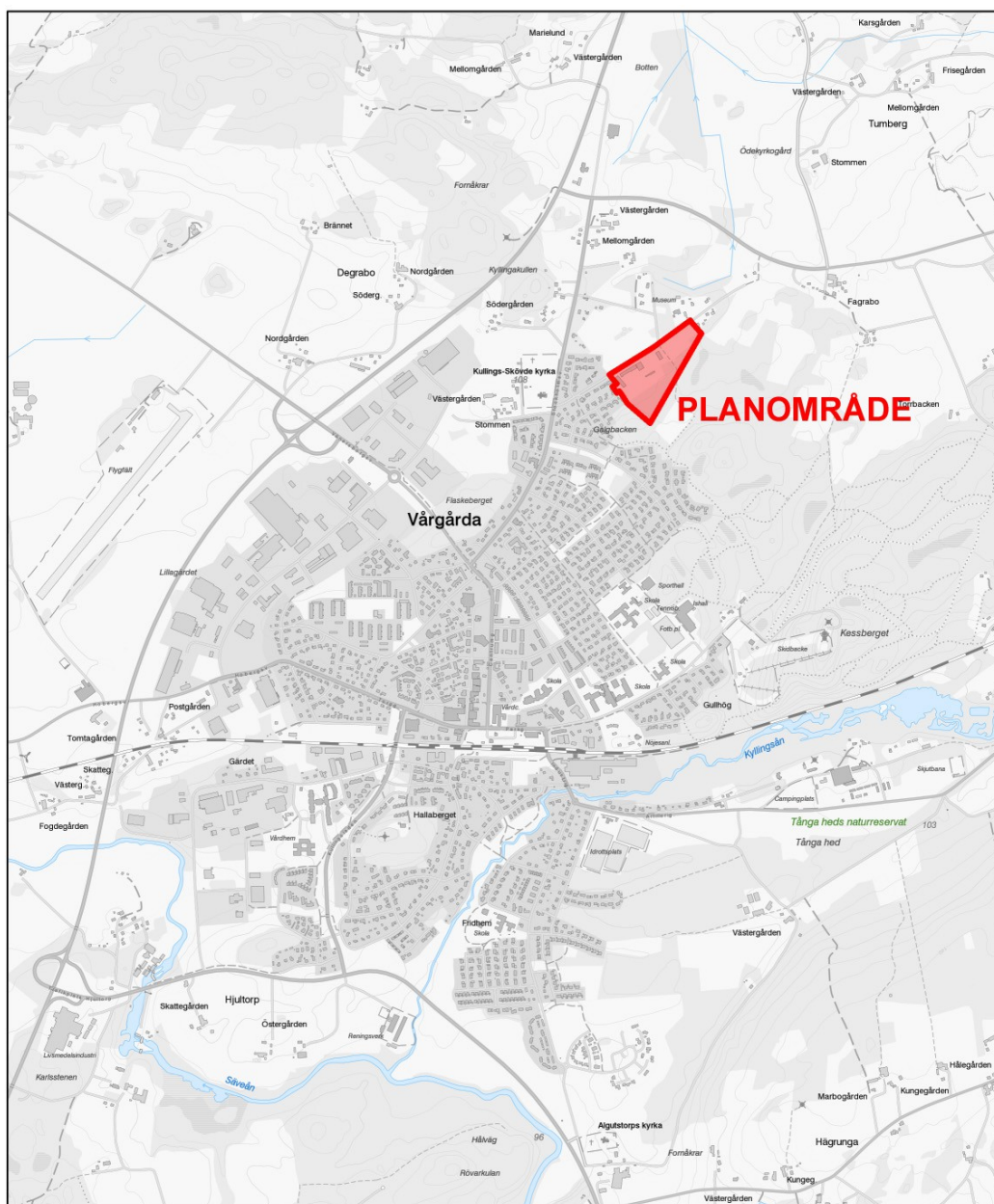
Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900). Standardförfarande kan användas då en föreslagen detaljplan:

- Är förenlig med översiktsplan samt Länsstyrelsens yttrande över den.
- Inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.
- Inte förväntas medföra en betydande miljöpåverkan (5 kap 7 § PBL).

Innehåll

Inledning.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Bakgrund.....	5
Plandata.....	5
Tidigare ställningstaganden.....	6
Översiktliga planer.....	6
Kommunala beslut.....	6
Start-PM.....	6
Gällande detaljplan.....	6
Riksintressen.....	6
Behovsbedömning av miljöbedömning.....	6
Förutsättningar och förändringar.....	6
Natur och kultur.....	6
Mark och vegetation.....	6
Hydrologi.....	7
Geoteknik.....	7
Förorenad mark.....	7
Radon.....	8
Fornlämningar.....	8
Bebyggelseområden.....	8
Befintlig bebyggelse.....	8
Föreslagen bebyggelse.....	8
Befintlig service och verksamheter.....	8
Föreslagen service och verksamheter.....	9
Friytor.....	9
Befintligt gatunät.....	9
Föreslaget gatunät.....	9
Parkering.....	10
Kollektivtrafik.....	10
GC-vägnät.....	10
Transporter.....	10
Tillgänglighet.....	10
Teknisk försörjning.....	11
Vatten och avlopp.....	11
Dagvatten.....	12
El och tele.....	12
Fjärrvärme och gas.....	12
Avfallshantering.....	12
Störningar.....	13
Buller.....	13
Riskbedömning.....	13
Genomförande.....	13
Organisatoriska frågor.....	13
Tidsplan.....	13
Genomförandetid.....	13
Huvudmannaskap, ansvarsfördelning.....	13
Avtal.....	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	14
Markägande.....	14
Fastighetsbildning.....	14
Servitut.....	14
Tekniska frågor.....	15
Vatten och avlopp.....	15
El och tele.....	15
Fjärrvärme.....	15
Ekonomiska frågor.....	15
Planekonomi.....	15

Medverkande tjänstemän..... 15



Planområdets läge i Vårgårda tätort

Inledning

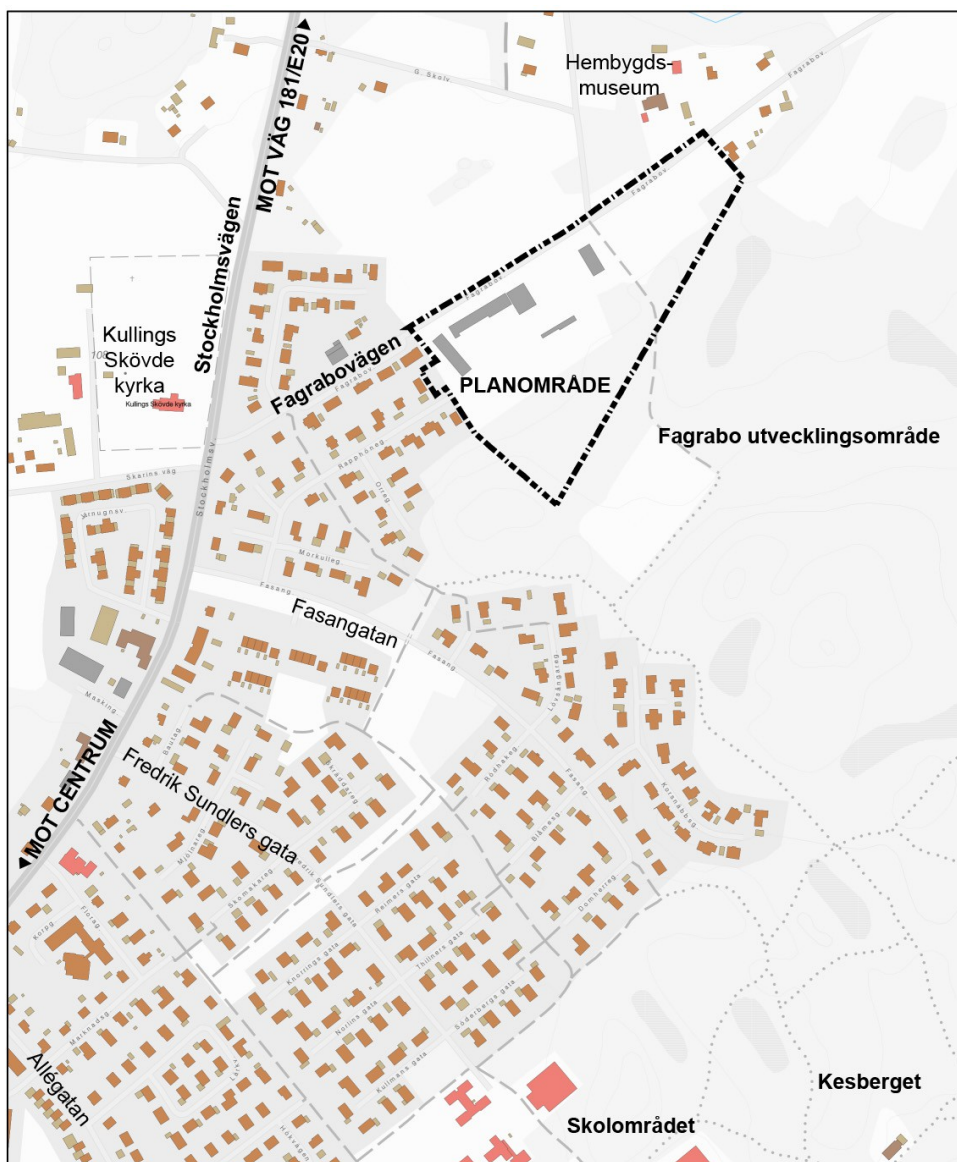
Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte och huvuddrag är att:

- Möjliggöra utbyggnad av nya bostäder i Vårgårda tätort i anslutning till befintlig infrastruktur och närhet till offentlig och kommersiell service.
- Möjliggöra utbyggnad av ny förskola för planerad bebyggelse i Fågrabo.
- Möjliggöra utbyggnad av äldreboende i nordöstra delen av Vårgårda tätort

Bakgrund

Tuvatorp Fastighet AB har inkommit med begäran om planbesked för fastigheterna Fagrabo 1:17 och del av Fagrabo 1:15. Tuvatorp Fastighet AB äger Fagrabo 1:17, som idag är verksamhetsområde. Fastighetsägaren vill införliva del av Fagrabo 1:15 och uppföra 60 – 80 bostäder i radhus, kedjehus och parhus i upp till två våningar. Kommunstyrelsen har lämnat positivt planbesked, då den aktuella platsen anges som lämplig för ny bostadsbebyggelse i kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram. På resterande del av Fagrabo 1:15 avser kommunen möjliggöra förskola och äldreboende, som en del av Fagrabo utvecklingsområde.



Planområde med omgivningar. För en mer detaljerad karta med fastighetsgränser m.m., se grundkarta.

Plandata

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Vårgårda tätort, på gränsen till omgivande landsbygd. Det utgörs av fastigheterna Fagrabo 1:15, Fagrabo 1:17, del av Fagrabo 2:1, del av Tumbergs-Galstad 5:1 och del av Lund 3:23

(ej detaljplanelagda) samt del av Skövde 4:1 (detaljplanelagd 1976, parkmark). Även en vägsamfällighet, Fagrabo S2, utgör en del av planområdet.

Fagrabo 1:17 utgörs av ett verksamhetsområde med ett fåtal enklare byggnader, Fagrabo 1:15 består av åkermark och skogsmark.

Området begränsas åt nordväst av Fagrabovägen, åt sydväst av befintlig villabebyggelse i kv. Hallonet samt Galgbacken, åt nordöst av villafastigheten Fagrabo 1:12, och åt sydöst av Fagrabo utvecklingsområde, idag skogsmark med inslag av åkermark.

Totala arealen som omfattas av detaljplanen är ca 5,7 ha.

Omgivningen består av villabebyggelse, åkermark och skogsmark.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan för Vårgårda kommun, antagen 2006-06-07 KF § 43, samt fördjupad del av översiktsplan för Vårgårda tätort, antagen 1998, anger markanvändningen inom större delen av planområdet som bostäder.

Kommunala beslut

Start-PM

Kommunstyrelsen gav 2016-10-26 § 245 i uppdrag åt Samhällsbyggnad/ Bygg- och Miljö att upprätta detaljplan för det aktuella området.

Gällande detaljplan

Större delen av planområdet är inte tidigare planlagt. Den del av Skövde 4:1 som ingår berörs av detaljplanen Skövde Stommen 4:1 m.fl., laga kraft 1976-06-01. På berörd del av planområdet anger planen allmän platsmark, park eller plantering.

Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Behovsbedömning av miljöbedömning har tagits fram 2018-03-06. Enligt bedömningen medför planen inte en betydande miljöpåverkan (5 kap. 7 § PBL).

Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdets västra del (Fagrabo 1:17) utgörs huvudsakligen av hårdgjorda körytor, den nordöstra delen utgörs av åkermark, och den södra delen av skogsmark. Planområdets nordvästra del, mot Fagrabovägen, är mer eller mindre plant, medan de inre delarna åt syd och nordöst höjer sig på tre ställen, mest påtagligt vid Galgbacken i söder.

Planförslaget innebär att åkermarken på en del av Fagrabo 1:15 kommer att exploateras. Kommunen bedömer att exploateringen har ett väsentligt

samhällsintresse som är svårt att tillgodose på annan plats. Den aktuella åkermarken är strategiskt belägen vid en av de föreslagna huvudinfarterna till Fagrabo utvecklingsområde, och avses rymma nödvändig samhällsservice för i området planerade bostäder. Utvecklingsområdet är Vårgårdas enda större markreserv för tätortens expansion. Riksintressen för kommunikation (E20, Rv42, Västra stambanan) och naturvård, samt talrika fornlämningar, begränsar Vårgårdas (tätorten) utvecklingsmöjligheter avsevärt.

Hydrologi

Planen ligger inom grundvattenförekomst Algutstorp-Horla (SE643591-132214) för vilken miljö kvalitetsnormer för vatten gäller. Grundvattenförekomsten är även skyddad som dricksvattenförekomst enligt artikel 7 i vattendirektivet (2000/60/EG). Grundvattenförekomsten har en god kemisk och kvantitativ status. Grundvattenförekomstens status bedöms inte försämrats och miljö kvalitetsnormerna för vatten bedöms inte överskridas genom planförslaget (se vidare stycket ”dagvatten”).

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning, samt en stabilitetsutredning för områdets nordöstra del, är utförd av BG&M Konsult AB/Mitta AB. I sydvästra delen av området (där bostäder planeras) består ytskiktet av fyllning som utgörs av mulljord, grus, silt och sand, därunder följer ett skikt mullhaltig siltig sand. Underliggande jord består huvudsakligen av friktionsjord som vilar på för utförda sonderingar fast botten – troligen morän, block eller berg. I nordöstra delen av området (där förskola planeras) består ytskiktet av siltig sand/sandig mulljord. Skiktet under består av siltig sand/grusig sand som vilar på för utförda sonderingar fast botten – troligen morän, block eller berg. Det bör beaktas att jorden inom planområdet delvis innehåller sten och block. Marken inom området bedöms ej som sättningkänslig. Risken för bergras och blockutfall bedöms som mycket liten. Befintlig vegetation upp mot berghällarna i öster bör om möjligt behållas.

Med hänsyn till markförhållanden, släntlutningar, jordparametrar samt planerad byggnation bedöms stabiliteten inom området som betryggande avseende skred, ras, erosion, mm. Det gäller även områdets nordöstra del som lutar ner mot ett torvområde.

Grundläggning kan ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning. Grundläggning ska ej ske direkt på berg. Vid schaktning under grundvattenytan och samtidig länshållning finns risk för erosion och bottenuppluckring. Schaktning under grundvattenytan ska därför studeras och planeras innan arbetet påbörjas. Detaljerade undersökningar bör utföras för planerad byggnation.

Med hänsyn till jordens sammansättning samt grundvattnets nivå bedöms lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) kunna ske genom infiltration. Då marken sluttar ner från höjden öster om planområdet kan diken anordnas för avledning av dagvatten vid exempelvis kraftig nederbörd.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning av Fagrabo 1:17 (VMS) är utförd av BG&M Konsult AB. Ingen förorening av större omfattning har

påträffats på fastigheten. Halter av alifater (från oljespill) uppmättes i jordprover från två platser inom planområdet, varav endast det ena provet överskred tillämpade riktvärden. Dessa båda föroreningar ska tas bort inför exploatering. Ingen förorening har påträffats i grundvattnet vilket tyder på att det inte förekommer en omfattande oljeförorening på platsen. Då provtagningarna gjorts punktvis kan det förekomma föroreningar på fler ställen, vilket man bör vara uppmärksam på vid schaktning. En planbestämmelse har införts som säkerställer att nödvändiga åtgärder vidtas inför bygglovsprövning.

Radon

Den geotekniska utredningen visar att marken ska klassas som normalradonmark. Byggnader ska utföras med radonskydd.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har genomförts av Arkeologerna Shmm (projekt A13518). Det enda fynd som påträffades var en sönderplöjd härd. Länsstyrelsen har därför meddelat (2017-02-07) att det i planområdet inte finns hinder för exploatering ur antikvarisk synpunkt.

Direkt nordväst om planområdet, bortanför Fagrabovägen, finns rika fornlämningsmiljöer med bl.a. högar, domarring, resta stenar, boplats- och gravområde.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

På Fagrabo 1:17 finns ett antal verksamhetslokaler i ett plan.

Föreslagen bebyggelse

Hela Fagrabo 1:17 och södra delen av Fagarabo 1:15 avses tas i anspråk till ny bostadsbebyggelse. Bebyggelsen föreslås utformas som en blandning av radhus, kedjehus, parhus och enfamiljshus, i upp till två våningar. Totalt ca 75 bostäder. Högsta tillåtna byggnadsarea är 11 000 kvm. Föreslagen byggrätt medger en flexibel placering av husen. Illustrationskartan redovisar något stramare placerad bebyggelse utmed Fagrabovägen, och mindre husgrupper utmed organiskt formade tillfartsvägar innanför. Ett gemensamhetshus föreslås ligga mitt i området.

På den nordöstra delen av Fagrabo 1:15 föreslås utbyggnad av förskola och äldreboende möjliggöras. Illustrationskartan visar en byggnad med förskola på bottenvåningen och bostäder för äldre i 1 – 2 plan ovanpå. Byggnaden föreslås fördelas på flera volymer för att passa in i omgivningens skala. Huvudingång till förskola och äldreboende orienteras till en torgyta vid fastighetens västra hörn. Torget avses fungera som entré till Fagrabo utvecklingsområde. En vinterträdgård som kan användas av förskola och/eller äldreboende föreslås placeras mot torget. Förskolans byggrätt möjliggör upp till ca 160 barn, vilket dock ger en skolgård i minsta laget (se stycket ”Friytor”). Planen möjliggör utbyggnad av ett äldreboende med upp till 40 lägenheter. Förskolans lokaler avses kunna användas till andra aktiviteter efter stängningsdags för att skapa liv i området även kvällstid.

Befintlig service och verksamheter

Vårgårda maskinservice, försäljning och uthyrning av byggfordon och byggverktyg.

Föreslagen service och verksamheter

På norra delen av Fagrabo 1:15 föreslås förskola, äldreboende och centrumverksamhet i mindre omfattning möjliggöras. Exempel på centrumverksamhet är mindre matbutik som endast alstrar ringa mängder trafik och inte stör omgivningen på annat sätt.

Friytor

I bostadsområdet föreslås ett antal kilformade grönytor förbinda omgivande natur med en centralt belägen yta med lekplats. Grönytona tas delvis i anspråk av öppen dagvattenhantering.

Förskolans gård föreslås placeras innanför den L-formade byggnaden. Dess yta blir ca 4 800 kvm, vilket innebär att om varje barn ska ha tillgång till 40 kvm friyta (Boverkets rekommendation) kan skolan ha högst 120 barn. Om det föreslagna äldreboendet utgår kan en skolgård anordnas för upp till 160 barn. Alternativt skulle gården kunna utökas med mark söderut (idag privatägd). Denna mark ingår i ett pågående projekt med framtagande av program för Fagrabo.

Äldreboendet föreslås få en gemensam uteplats söder om den L-formade byggnaden. Då marken ligger högre där skulle uteplatsen kunna ha direkt kontakt med andra våningen (äldreboendets nedre plan).

Befintligt gatunät

Planområdet ligger ca 250 meter öster om Stockholmsvägen (väg 1910) som har en skyltad hastighet på 50 km/h och trafikerades 2013 av 2 331 fordon/dygn, varav 174 lastbilar. Förväntad trafik på Stockholmsvägen 2 040 är ca 3 000 fordon/dygn (förväntad årlig ökning är 1 %). Fagrabovägen förbinder planområdet med Stockholmsvägen. Den har en skyltad hastighet på 50 km/h och är en lokalgata med lantlig karaktär. Den fungerar som tillfart för ett trettiotal villor och ett hembygdsmuseum. Den bedöms idag trafikerades av ca 300 fordon/dygn.

Föreslaget gatunät

Fagrabovägen avses fungera som tillfart för det aktuella planområdet. Den föreslås utformas som en allé utmed Fagrabo 1:17, se sektion på plankartan. Utmed Fagrabo 1:15 får vägen en något smalare sektion då trafikmängderna förväntas bli betydligt mindre på det partiet. Mellan Fagrabo 1:17 och Fagrabo 1:15 avses förberedas för tillfartsväg till Fagrabo utvecklingsområde. Tillfartsvägen ansluts i en rondell som sänker farten och möjliggör god tillgänglighet även för en mindre, anslutande väg åt norr. Farthinder på Fagrabovägen föreslås anordnas där planområdet börjar i väster.

Tillfartsvägen till Fagrabo utvecklingsområde föreslås få liknande dimensioner som Fagrabovägen västerut, då den i praktiken blir en fortsättning på denna för huvuddelen av trafiken. Den utformas dock inte som en allé då den avses få karaktär av skogsväg längre in i området.

Såväl Fagrabovägen som tillfartsvägen till Fagrabo utvecklingsområde avses få skyltad hastighet på 40 km/h.

Föreslagen bostadsbebyggelse (ej äldreboende) beräknas ge ett tillskott på ca 400 bilresor/dygn (fem per bostad). Föreslagen förskola beräknas ge ett tillskott på ca 310 bilresor/dygn varav 20 av personal och 288 vid

hämtning/lämning av barn (60 % av barnen bedöms hämtas och lämnas med bil: $0,6 \times 120 \times 4 = 288$). Äldreboendet bedöms få ett lågt bilinnehav som ger ett tillskott på ca 50 bilresor/dygn. Siffrorna ovan gäller ej nyttotrafik, som bedöms få begränsad omfattning (sophämtning, postutdelning, etc). Totalt beräknas ca 800 bilresor/dygn tillkomma (inklusive nyttotrafik).

Befintlig och tillkommande trafik som den aktuella planen ger upphov till ger tillsammans ca 1 100 bilresor/dygn på Fagrabovägen. Ovan redovisade trafikmängder (även för 2040) ger enligt VGU (2004:80) god tillgänglighet och god trafiksäkerhet i den typ av korsning som idag ansluter Fagrabovägen med Stockholmsvägen.

Kommunen håller på att ta fram ett planprogram för Fagrabo utvecklingsområde som inkluderar en trafikutredning. I den kommer föreslås åtgärder för anslutningen Fagrabovägen – Stockholmsvägen, i fall de bedöms nödvändiga i takt med utbyggnaden av utvecklingsområdet.

Parkering

Parkering för bostäder och verksamheter ska anordnas på kvartersmark enligt kommunens parkeringsnorm (Parkeringsnorm för Vårgårda kommun, antagen av KF 2010-08-22 § 93). Det innebär att hus med 1 – 2 bostäder ska ha två p-platser/bostad, och hus med tre bostäder eller fler ska ha en p-plats/bostad. Förskola ska ha 10 p-platser per 1000 kvm bruttoarea. Utöver dessa bör ca 20 p-platser anordnas för hämtning och lämning av barn. Bostäder på äldreboendet ska ha 0,5 p-plats/bostad (behandlas ej i parkeringsnorm).

Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid Stockholmsvägen, ca 250 meter från planområdet. Tåg- och busstation finns i Vårgårda centrum, ca 1,6 km från planområdet.

GC-vägnät

GC-vägar nås från planområdet via lågtrafikerad tillfartsväg för kv. Hallonet (går parallellt utmed Fagrabovägen). Efter tillfartsvägen vid kv. Hallonet går GC-bana söderut genom villabebyggelsen mot skolområdet och Kesbergets friluftsområde, alternativt västerut utmed Fagrabovägen och Stockholmsvägen mot centrum, järnvägstation och busstation. Se karta GC-vägnät.

Inom planområdet föreslås GC-väg anordnas längs Fagrabovägen, utmed planerad tillfartsväg till Fagraboutvecklingsområde, samt utmed planområdets västra gräns och runt Galgbacken. Syftet med samtliga GC-vägar är att länka Fagrabo utvecklingsområde med Vårgårda tätort. Se karta GC-vägnät.

Transporter

Transporter till förskola och äldreboende avses ske via Fagrabovägen alternativt via tillfartsväg mot Fagrabo utvecklingsområde. Angöring till förskolan för hämtning och lämning av barn avses ske från tillfartsväg mot Fagrabo utvecklingsområde.

Tillgänglighet

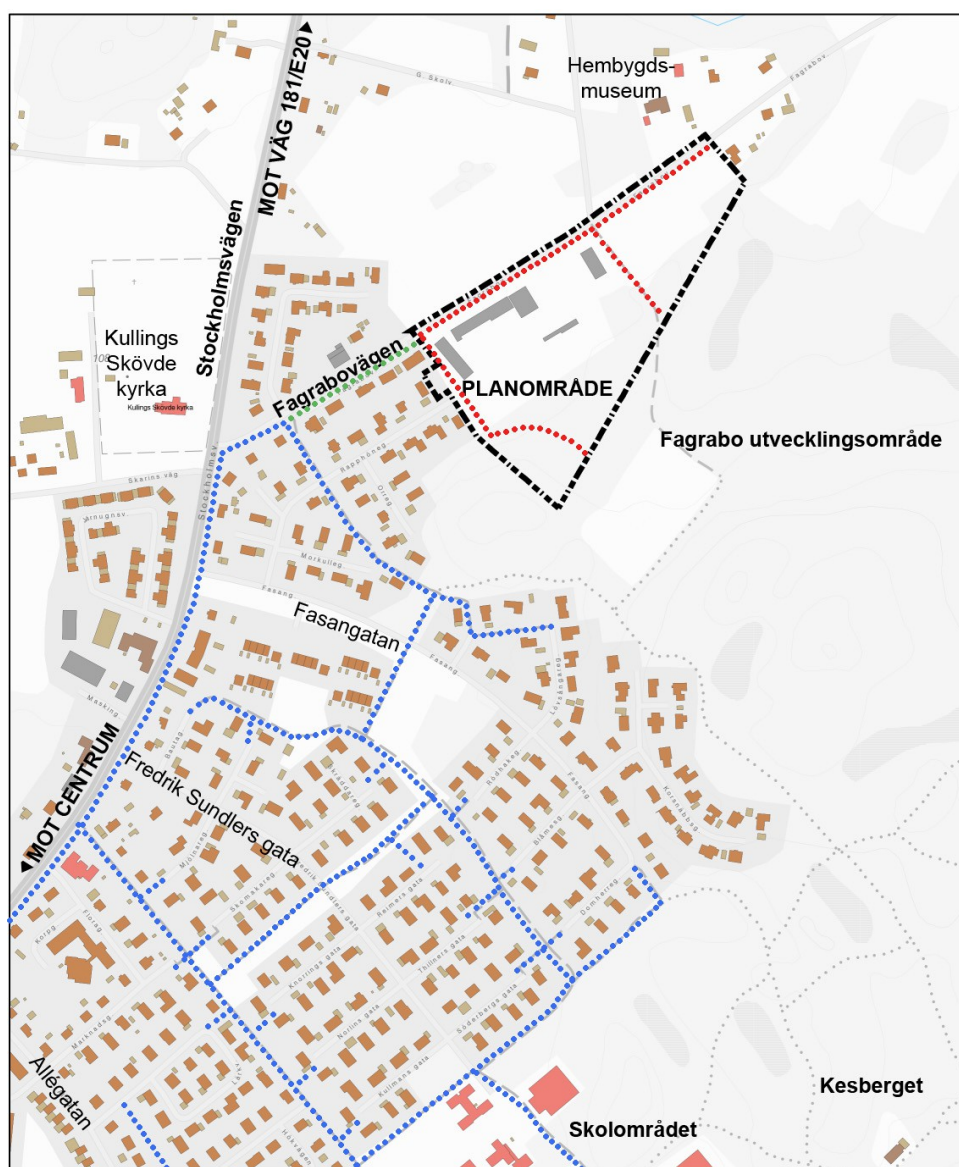
I samband med nybyggnad ska marken utformas så att tillgänglighet erhålles för personer med funktionsnedsättning i den omfattning som krävs enligt gällande BBR-normer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt VA finns utmed Fagrabovägen fram till planområdet, alternativt fram till Rapphönegatans vändplan. Ledningarna utmed Fagrabovägen avses förlängas fram till och vidare utmed tillfartsvägen till Fagrabo utvecklingsområde, för att möjliggöra fortsatt utbyggnad i framtiden. Föreslagen bostadsbebyggelse avses anslutas till kommunalt VA i Fagrabovägen och/eller Rapphönegatan. Föreslagen förskola och äldreboende avses anslutas till kommunalt VA i Fagrabovägen och/eller i tillfartsvägen till Fagrabo utvecklingsområde.

Inom planområdet ska brandposter anordnas med ett största avstånd på 150 meter och ett flöde på minst 20 l/s.



GC-vägnät. Befintliga GC-vägar är utsatta som blå prickade linjer, GC-länk utmed kv. Hallonet som grön prickad linje, föreslagna GC-vägar som röda prickade linjer.

Dagvatten

Befintligt verksamhetsområde på Fagrabo 1:17 har lokala dagvattenledningar vars lägen är okända. På övriga ytor infiltreras dagvattnet i marken. I anslutning till planområdet finns åkermark som dräneras via diken till Toppeån och vidare till Nossan.

Inom bostadsområdet (Fagrabo 1:17) föreslås vatten från tak och hårdgjorda ytor, där så är möjligt, ledas till lågdelar i gräsytor där öppna vattenytor kan skapas. Dessa öppna vattenmagasin har möjlighet att brädda överflödigt vatten till infiltrationsmagasinen. Övrigt dagvatten, även vid förskolan (Fagrabo 1:15), leds via brunnar och ledningar till infiltrationsmagasin under mark. Totalt skall dessa öppna vattenytor och fördröjningsmagasin kunna ta om hand om ett så kallat 10-årsregn (beräkningar utförda enligt Svenskt Vatten P110). Kraftigare regn än ett 10-årsregn bräddas till ledning/dike utmed Fagrabovägen som ansluts befintligt dagvattensystem vid Fagrabovägen och/eller Rapphönegatan direkt väster om planområdet. Nordöstligaste delen av planområdet, förskolegård med få hårdgjorda ytor, infiltreras utan möjlighet till breddning p.g.a. markens låga nivå.

Med ovan beskrivna åtgärder bedöms mängden dagvatten från planområdet som infiltreras i grundvattnet vara ungefär densamma före som efter planens genomförande. Då nuvarande markanvändning (verksamhetsområde) torde orsaka större markföroreningar än den föreslagna (bostäder, förskola) bedöms planförslaget minska risken för markföroreningar i grundvattnet. Även de föreslagna infiltrationsmagasinen medför en viss rening av vattnet. Därmed bedöms miljö kvalitetsnormerna för vatten inte överskridas eller grundvattenförekomstens status inte påverkas negativt av planförslaget.

Planförslaget bedöms ha en försumbar påverkan på Nossans vattenkvalitet, då vatten från en mindre del av planområdet når dit endast i samband med tioårsregn.

El och tele

Vattenfall har jordkabel lågspänning (400 V) och mellanspänning (11 000 V) utmed Fagrabovägens nordsida.

TeliaSonera Skanova har jordkabel och luftkabel utmed Fagrabovägens sydsida.

Pema har optokabel inom planområdet.

Fjärrvärme och gas

Planområdet är inte anslutet till fjärrvärmenätet.

Vårgårda-Herrljunga Biogas AB har gasledning utmed Fagrabovägens sydsida.

Avfallshantering

Hantering av avfall ska lösas inom kvartersmark och ske enligt kommunens renhållningsförordning. Återvinningsstation finns ca en kilometer från planområdet på Marknadsplatsen.

Störningar

Buller

För planen har tagits fram en bullerutredning (COWI, 2017-08-22, kompletterad 2018-01-24). De trafiksiffror som anges för Fagrabovägen och tillfartsväg till Fagrabo utvecklingsområde kommer från trafiksimulering utförd i samband med framtagande av planprogram för Fagrabo. Siffrorna är modifierade för att gälla år 2040. Resultaten har jämförts med de riktvärden som anges i förordningen för trafikbuller (SFS 2015:216 samt SFS 2017:359).

Samtliga planerade bostäder uppnår riktvärdet vid fasad. Riktvärdena för uteplats uppnås för samtliga föreslagna bostäder utom två, som är belägna närmast rondellen. Vid dessa två bostäder ska skyddade uteplatser anordnas med hjälp av skärmar i enlighet med figur 21 och 22 i bullerutredningen.

Riskbedömning

Det bedöms ej föreligga några särskilda risker inom planområdet.

Genomförande

Under **Genomförande** redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Dessa redovisade uppgifter har ingen rättsverkan.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen beräknas bli antagen under fjärde kvartalet 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Vårgårda kommun är huvudman för allmän platsmark samt för vatten- och avloppssystem fram till fastighetsgräns. Vattenfall är ansvarig för eldistribution. Skanova är ansvarig för telenätet.

Avtal

Exploateringsavtal mellan Vårgårda kommun och exploitören är under framtagande. Enligt avtalet ska kommunen bygga ut och bekosta de vägar och GC-vägar som föreslås tillkomma/rustas upp inom allmän platsmark. Exploatören ska betala gatukostnadsersättning för del av kostnaden för upprustning/utbyggnad av Fagrabovägen.

Exploatören ska bygga ut bostäder, parkeringsplatser, VA och övriga exploateringsanläggningar på Fagrabo 1:17 (efter fastighetsreglering). Bebyggelsen ska anslutas till kommunens VA-nät.

Även de fastighetsregleringar som berör Fagrabo 1:17 redovisas i avtalet, se stycket ”Fastighetsrättsliga frågor”.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

Fagrabo 1:15 och Skövde 4:1 ägs av Vårgårda kommun. Lund 3:23 ägs av Vårgårda hembygdsförening. Fagrabo 1:17, Fagrabo 2:1 och Tumbergs-Galstad 5:1 ägs av privata fastighetsägare. Fagrabovägen ligger delvis på mark som tillhör vägsamfälligheten Fagrabo S2. I vägsamfälligheten ingår ett flertal fastigheter, se fastighetsförteckning.

Fastighetsbildning

Privatägd mark som blir allmän platsmark då planen vunnit laga kraft kan lösas in av kommunen utan fastighetsägarens medgivande.

Fastighetsregleringar enligt nedan avses ske under genomförandetiden:

1. Del av Fagrabo 1:15, ej planlagd, överförs till Skövde 4:1 som naturmark.
2. Del av Fagrabo 1:15, ej planlagd, överförs till Fagrabo 1:17 som kvartersmark för bostäder.
3. Del av Fagrabo 1:15, ej planlagd, överförs till Skövde 4:1 som torg- och gatumark.
4. Del av Fagrabo 1:17, ej planlagd, överförs till Skövde 4:1 som gatumark.
5. Del av Fagrabo 2:1, ej planlagd, överförs till Skövde 4:1 som gatumark.
6. Del av Tumbergs-Galstad 5:1, ej planlagd, överförs till Skövde 4:1 som gatumark.
7. Delar av Lund 3:23, ej planlagd, överförs till Skövde 4:1 som gatumark
8. Del av Fagrabo S2 (vägsamfällighet), ej planlagd, överförs till Skövde 4:1 som gatumark.
9. Del av Fagrabo 1:17, ej planlagd, överförs till Skövde 4:1 som gång- och cykelväg.

Fastighetsregleringen under punkt 2 ovan initieras och bekostas av exploatören. Övriga fastighetsregleringar initieras och bekostas av Vårgårda kommun.

Servitut

Servitutet 15-TUM-78.1, som belastar Fagrabo 1:15 till förmån för Fagrabo 1:17, avses upphävas. Upphävandet initieras och bekostas av Vårgårda kommun.

Fagrabo 1:2 använder för närvarande vägen som servitutet 15-TUM-78.1 gäller, för att nå delar av Fagrabo 1:2 från Fagrabovägen. Fagrabo 1:2 ingår inte i servitutet. I detaljplanen säkerställs allmän platsmark i ett stråk mellan Fagrabovägen och Fagrabo utvecklingsområde, huvudsakligen utmed den befintliga vägens sträckning. Strax innan den befintliga vägen passerar plangränsen i sydöst kröker den av söderut, medan det föreslagna stråket går rakt fram. Det innebär att en kort sträcka av den befintliga vägen hamnar på kvartersmark och tas bort enligt planförslaget. Denna sträcka ska ersättas på Fagrabo 1:2 (utanför planområdet), så att den befintliga vägens funktion bibehålls. Vårgårda kommun bekostar åtgärden.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Vårgårda kommun ansvarar för VA-nätet fram till fastighetsgräns.
Tillkommande bostäder ska anslutas till VA-nätet enligt kommunens taxa.

Avledning av grundvatten vid exempelvis anläggande av djupa schakt kan innebära tillståndspliktig vattenverksamhet.

El och tele

Vattenfall Eldistribution AB är ansvarig för eldistribution till området.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

Fjärrvärme

Området kan komma att förses med fjärrvärme i framtiden.



Fastighetsregleringskarta

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Samhällsbyggnad/Bygg- och miljöenheten ansvarar för kostnader i samband med framtagande av detaljplan. Kommunens kostnader regleras i ett särskilt planavtal mellan kommunen och Fagrabo 1:17 AB. Planavtalet ska vara underskrivet innan antagande av planen.

Medverkande tjänstemän

Stefan Olsson Sabina Talavanic

Arkitekt MSA Arkitekt MSA/SAR