



Detaljplan för Flaskeberget

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Utredningar:

- Bullerutredning (COWI AB, 2020-04-09)
- Arkeologisk utredning (Västarvet, 2019-03-28)
- Dagvattenutredning (Vara Markkonsult AB, 2020-03-24)
- Naturvärdesinventering (Melica, 2019-12-03)
- Geoteknisk utredning (AFRY, 2020-01-21)
- Miljöteknisk markundersökning (COWI AB, 2021-01-22)

Planprocess

Planen upprättas med utökat förfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900). Utökat förfarande ska användas då en föreslagen detaljplan:

- Inte är förenligt med översiktsplanen eller Länsstyrelsens granskningsyttrande, eller
- Är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller
- Kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (5 kap 7 § PBL)

Då planen delvis tar ett centralt beläget grönområde i anspråk, bedöms den ha stort intresse för allmänheten. Den i planen föreslagna markanvändningen stämmer inte med vad översiktsplanen föreskriver. Därför handläggs planen med utökat förfarande.

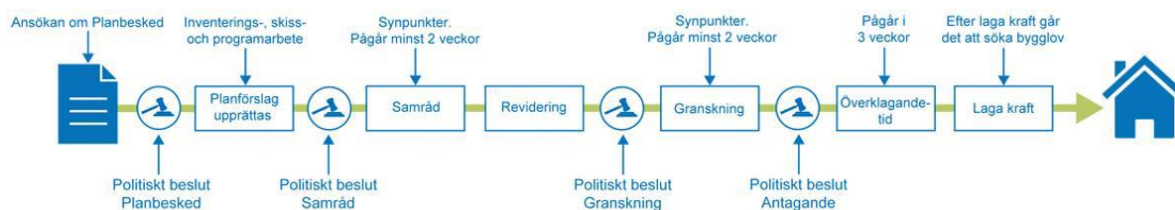


Bild som illustrerar detaljplaneprocessen. (Vårgårda kommun)

Innehållsförteckning

Inledning.....	5
Planens syfte och huvuddrag:	5
Bakgrund.....	5
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Mb	6
Plandata.....	7
Tidigare ställningstaganden.....	8
Översiktsplan	8
Kommunala beslut	8
Gällande detaljplan	8
Riksintressen	8
Undersökning om betydande miljöpåverkan	8
Förutsättningar och förändringar	9
Natur och kultur.....	9
Mark och vegetation	9
Geoteknik.....	9
Vatten.....	10
Förorenad mark	11
Radon	11
Fornlämningar.....	11
Bebyggelseområden	11
Befintlig bebyggelse.....	11
Föreslagen bebyggelse	12
Befintlig service och verksamheter	13
Föreslagen service och verksamheter	13
Friytor13	
Gator och trafik	13
Befintligt gatunät	13
Föreslaget gatunät	14
Parkering.....	15
GC-vägnät.....	15
Kollektivtrafik.....	15
Transporter	15
Tillgänglighet.....	15
Teknisk försörjning.....	15
Vatten och avlopp	15
Dagvatten.....	16
El och tele	16
Fjärrvärme.....	16
Avfallshantering	16
Störningar	17
Buller 17	

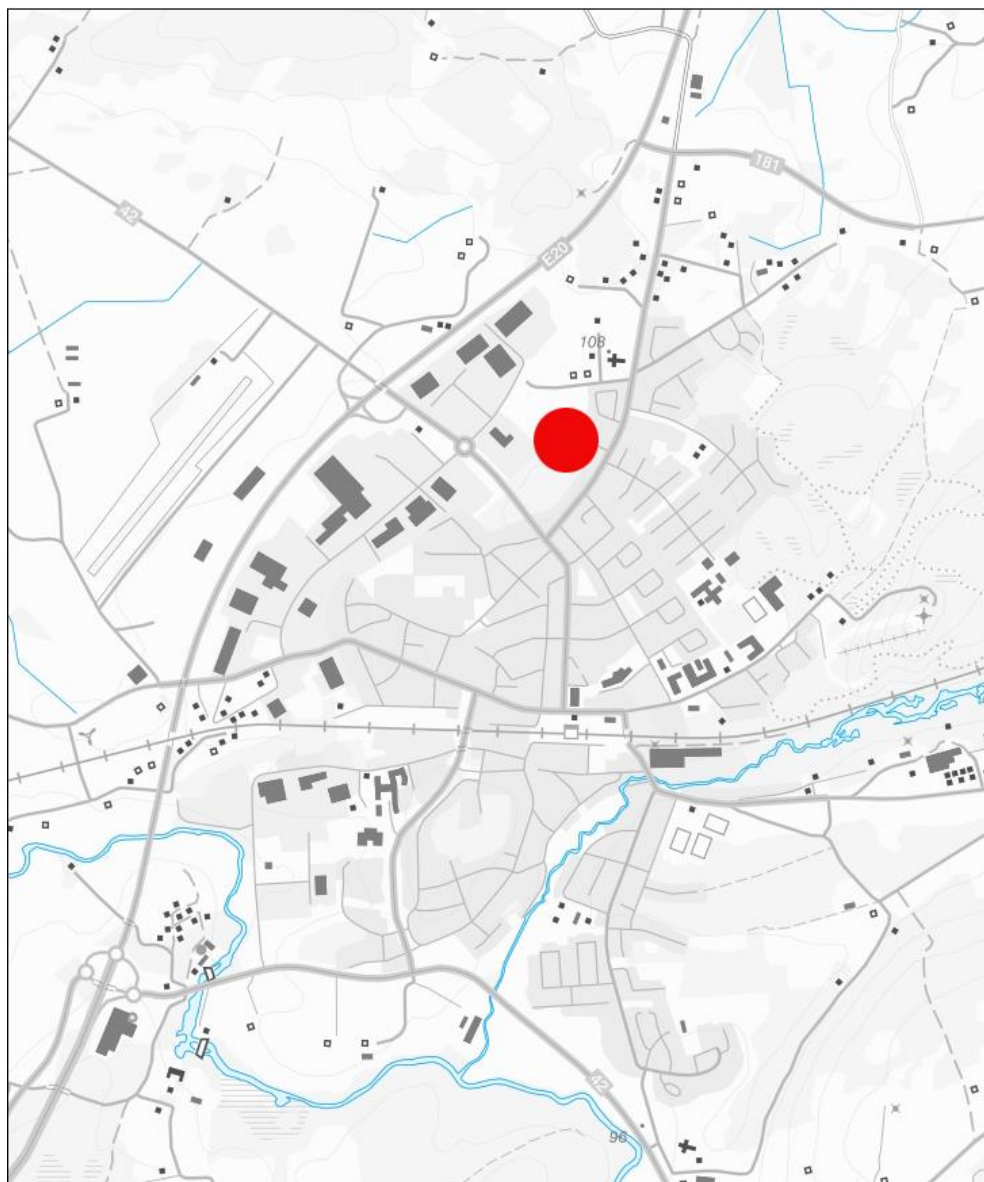
Risker17

Genomförande	17
Organisatoriska frågor	18
Tidsplan	18
Genomförandetid	18
Huvudmannaskap, ansvarsfördelning	18
Avtal 18	
Fastighetsrättsliga frågor	18
Markägande	18
Fastighetsbildning	19
Servitut	20
Tekniska frågor	20
Gatunät	20
Vatten och avlopp	20
El och tele	20
Fjärrvärme	20
Markföreningar	20
Ekonomiska frågor	20
Planekonomi	20
Medverkande tjänstemän	21

Inledning

Planens syfte och huvuddrag:

Planens syfte och huvuddrag är att möjliggöra utbyggnad av nya bostäder centralt i Vårgårda tätort i anslutning till befintlig infrastruktur och närhet till offentlig och kommersiell service.



Planområdets läge i tätorten markerat med röd punkt.

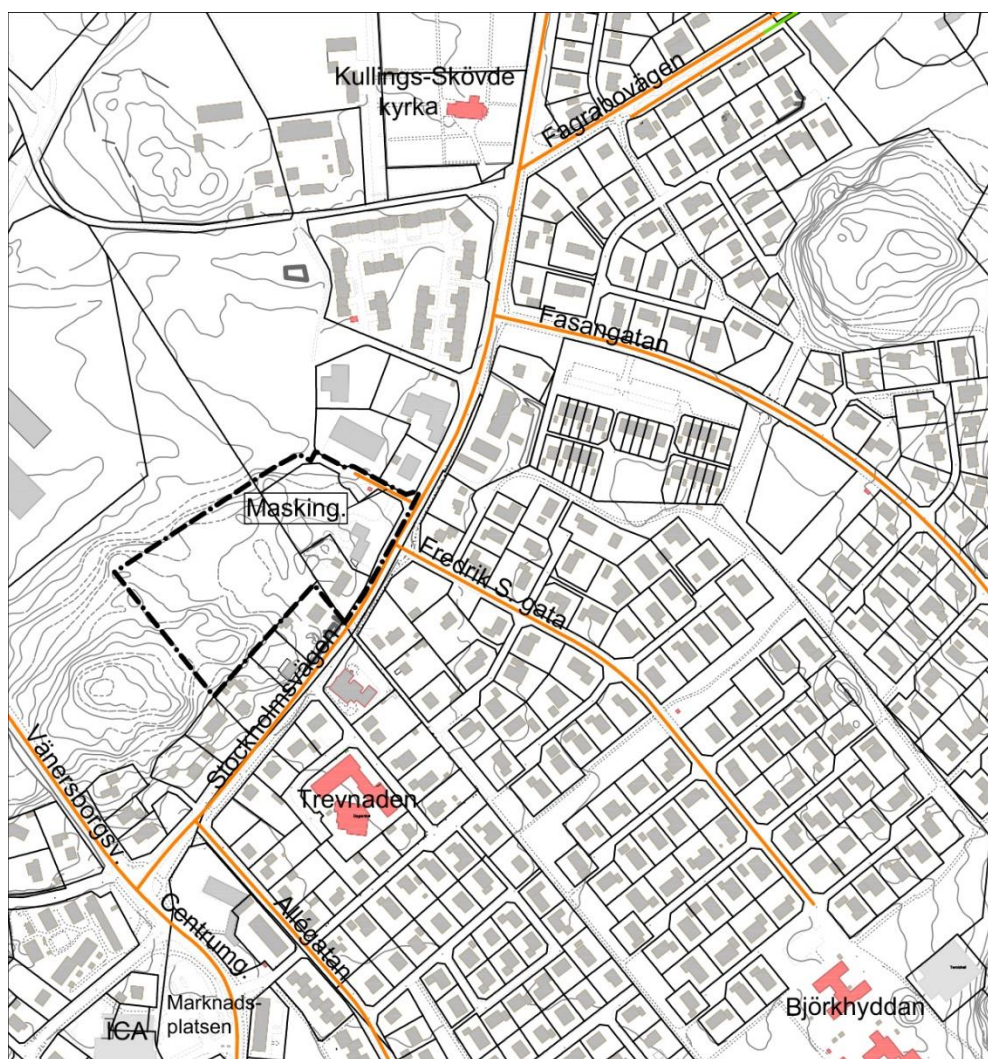
Bakgrund

I Vårgårda kommun finns en stor efterfrågan på mark för utbyggnad av bostäder i centrala lägen. Byggnation av bostäder inom tätorten innebär närhet till offentlig och privat service, goda kommunikationer samt utbyggd infrastruktur, och bedöms vara effektiv markanvändning. Planarbetet har initierats av Vårgårda kommun genom samhällsbyggnad/Bygg- och Miljö, som tagit fram ett förslag på ny bostadsbebyggelse. Förslaget redovisar

bostäder i parhus eller småhus, samt flerbostadshus utmed Stockholmsvägen som på sikt ersätter befintliga verksamhetslokaler.

Kommunstyrelsen beslutade 2019-04-24 § 96 att uppdra åt Samhällsbyggnad- Bygg- och miljöheter att upprätta detaljplan för Flaskeberget i Vårgårda tätort. Området anges även i kommunens bostadsförsörjningsprogram som lämpligt för ny bostadsbebyggelse.

Teklin AB, som äger delar av planområdet, har samarbetat med kommunen och avser att köpa kommunens mark och exploatera huvuddelen av området vid genomförandet av planen.



Närområdet. Gator som är namngivna och nämns i texten är orangemarkerade

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Mb

Den aktuella detaljplanen innebär att befintlig bebyggelse samt närliggande skogsmark tas i anspråk för bebyggelse. Skogsmarken som helhet saknar högre naturvärden. Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med en, från allmän synpunkt lämplig, användning av mark- och vattenresurser enligt miljöbalken. Inga riksintressen eller områden med särskilda bestämmelser

för hushållning med mark och vatten berörs av den planerade förändringen av markanvändningen inom planområdet.

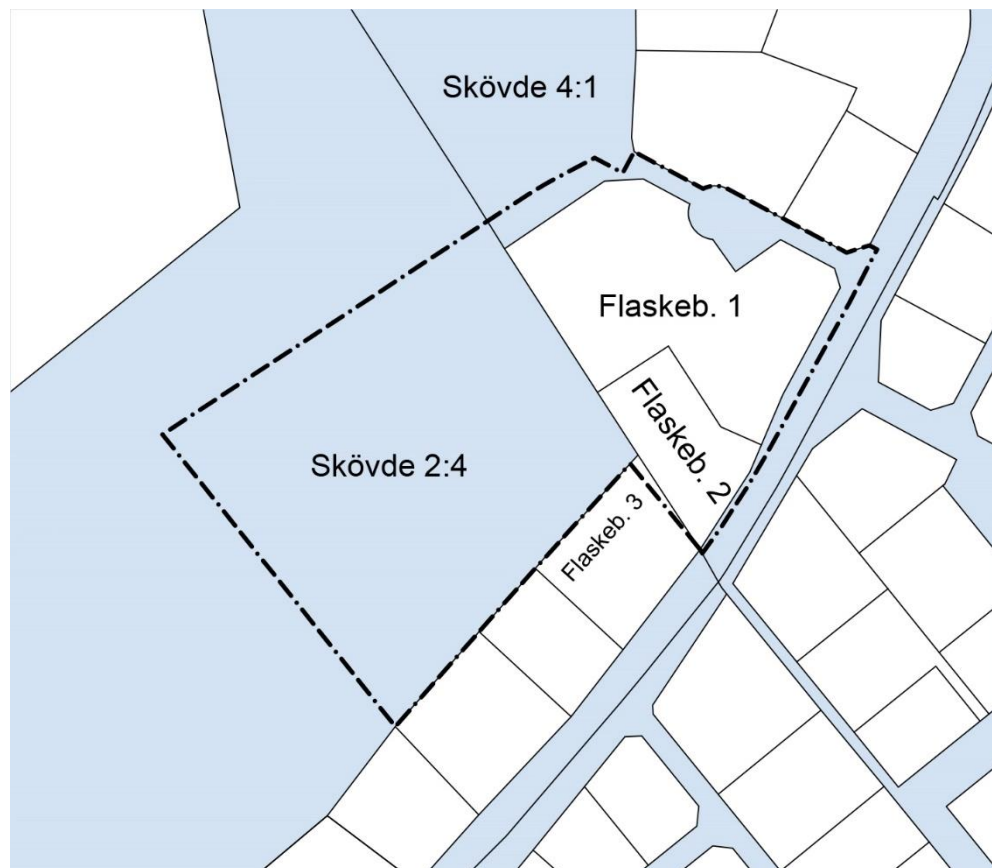
Plandata

Planområdet är beläget norr om Vårgårda centrum och utgörs av Flaskebergets nordöstligaste del. Det avgränsas norrut av ett mindre verksamhetsområde och betesmark, österut av Stockholmsvägen och villabebyggelse utmed denna, och söderut och västerut av skog. Området är skogbevuxet förutom den östligaste delen som är ianspråktagen av småskaliga verksamheter.

Fastigheterna som helt eller delvis ligger inom planområdet är Skövde 2:4 och 4:1 (kommunägda) och Flaskeberget 1, 2 och 3 (privatägda).

Den totala arealen som omfattas av detaljplanen är ca 2,5 hektar.

Omgivningen består av villabebyggelse och mindre flerbostadshus.



Fastigheter belägna helt eller delvis inom planområdet. Mark som ägs av kommunen är blåmarkerad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Vårgårda kommun, antagen 2006-06-07 KF § 43, samt fördjupad del av översiktsplan för Vårgårda tätort, antagen 1998, redovisar markanvändningen inom planområdet som verksamhetsområde och grönområde.

Fördjupad översiktsplan Småstaden Vårgårda 2040

Arbete pågår med att ta fram en ny Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Vårgårda tätort – Småstaden Vårgårda 2040. Samråd om den nya FÖP:en genomfördes under februari – maj 2021. I samrådsversionen är det aktuella området utpekade som framtida område för bostäder.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2019-04-24 § 96 i uppdrag åt Samhällsbyggnad/ Bygg- och Miljö att upprätta detaljplan för det aktuella området.

Gällande detaljplan

Detaljplaner som delvis berörs är:

- Östra Flaskebergsområdet, laga kraft 1981-12-16. På berörd del anger planen allmän platsmark för park och gata, samt kvartermark för industri, handel och transformatorstation.
- Skövde Mellomgården 3:5 m.fl., laga kraft 1987-11-13. På berörd del anger planen allmän platsmark för park.

Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms inte medföra en så betydande miljöpåverkan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken krävs. Underlag för undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram inom ramen för planarbetet.

Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs huvudsakligen av ett lägre parti av ett mindre berg. Den sydligaste delen bildar en platå på en något högre nivå. Sydväst om planområdet höjer sig berget ytterligare. De flesta sluttningar inom planområdet är ganska flacka. De delar av planområdet som ligger nedanför berget är flacka.

En naturvårdsinventering har genomförts i området (Melica, 2019-12-03). Berget är skogbevuxet och domineras av barrskog. Det finns ung till medelålders gran och tall med inslag av lövskog, bl.a. ask och lönn. Området som helhet saknar höga naturvärden, men några delar är utpekade för att de har ett visst naturvärde. Lövskogsbården som kantar barrskogen, består till stor del av unga träd men medelgrova träd förekommer. De gröna ytorna nedanför berget består av klippta gräsmattor och igenväxande partier. Gräsmattorna är sandiga och magra och innehåller en del typiska ängsväxter.



Karta med utpekade naturvärdsarter

Geoteknik

I samband med planen har det tagits fram en geo- och bergteknisk utredning (AFRY, 2020-01-21).

I de flackare delarna av området, närmast Stockholmsvägen och Maskingatan, varierar jorddjupet mellan ca 1 – 3,6 meter. Jordtäcknet utgörs främst av fyllning av mulljord, grus och sand närmast vägen, samt

sandmorän med siltinslag direkt väster om detta. I övriga delar av planområdet ligger berget i dagen, eller täckt av mycket tunna jordlager.

I de flackare delarna av området bedöms grundvattnet vanligtvis ligga 1 – 2 meter under marknivån.

Stabiliteten inom de flackare delarna av området bedöms vara tillfredsställande för befintliga förhållanden, och inga pågående sättningar bedöms förekomma. Planförslaget kräver inga särskilda restriktioner avseende stabilitet och sättningar, förutsatt att yttlig lös jord schaktas bort eller skiftas ut vid grundläggning.

För permanenta slänter i naturlig jord bedöms en lämplig lutning vara 1:1,5 vid nivåskillnader upp till 2 meter, och 1:2 vid större nivåskillnader. Slänter ska erosionsskyddas.

Byggnader bedöms kunna grundläggas med plattor eller grundsulor på befintlig, naturlig jord efter att organisk jord schaktats bort alternativt via ett lager med packad fyllning av friktionsjord eller sprängsten. Kontroll av bärighet och sättning ska utföras i samband med detaljprojektering av markarbete och byggnaders grundläggning.

En omfattande svaghetszon bedöms kunna påverka bergstabiliteten i området negativt. Vidare bedömning av bergmassans kvalitet rekommenderas i ett senare skede. Vid detaljprojektering bör bedömning av bergsakkunnig göras.

Risken för ytliga ras bedöms som låg. Framtida skärningar i berg bedöms bli stabila, men kan behöva förstärkas. Bergsakkunnig bör avgöra förstärkningsbehovet vid eventuella bergschakt, liksom vid vibrationsalstrande arbete och släntförstärkningar.

Vatten

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Algutstorp-Horla (SE643591-132214) för vilken miljö kvalitetsnormer för vatten gäller. Delar av grundvattenförekomsten är även skyddad som dricksvattenförekomst enligt artikel 7 i vattendirektivet (2000/60/EG), men dricksvattenuttaget ligger ca 2,5 km från planområdet. Grundvattnet har en god kemisk och kvantitativ status.

Planområdet avvattnas till ytvattenförekomsten Kyllingsån – mynningen i Sæveån till Lillån och Änsåns sammanflöde vid Landa (SE643816-132483) för vilken miljö kvalitetsnormer för vatten gäller. Ekologisk status är måttligt god och kemisk status är ej god.

Varken grund- eller ytvattenförekomsternas status bedöms försämrats, och miljö kvalitetsnormerna för vatten bedöms inte överskridas genom planförslaget (se vidare stycket ”dagvatten”).

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts på Flaskeberget 1 och 2 (COWI, 2021-01-22). Övrig mark inom planområdet har inte använts på ett sätt som ger upphov till föroreningar.

Utifrån sammanlagda undersökningsresultat bedöms den totala föroreningsnivån vara låg inom området. Metaller och alifatiska kolväten i halter som överskrider riktvärden för känslig markanvändning (KM) har ställvis detekterats, dock endast i övre jordlager (0-0,5 m). Det indikerar att föroreningarna inte förekommer naturligt i jordlagren utan härrör från fyllnadsmassor och biltrafik.

Provtaget grundvatten påvisar förhöjda halter av metaller, med mycket låg till måttlig påverkan på grundvattnet. Föroreningsnivån är dock inte detekterad i jordlagren kring provpunkterna, vilket indikerar att föroreningarna inte härrör från markföroreningar utan finns naturligt i grundvattnet.

Vid ändrad markanvändning till KM, såsom bostadsändamål, krävs en viss sanering av de övre jordlagren inom provtaget område. En planbestämmelse har införts som säkerställer att nödvändiga åtgärder vidtas inför bygglovsprövning.

Radon

Radonmätningar visar att marken huvudsakligen utgörs av lågradonmark. För en mer detaljerad klassning av enskilda byggnader krävs kompletterande radonundersökningar under byggskedet.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning i två steg har utförts av Västarvet kulturmiljö. Inga förhistoriska boplatzlämningar eller annat av arkeologiskt intresse har påträffats. Länsstyrelsen har därför meddelat 2019-05-10 att det inom planområdet inte finns konflikter ur antikvarisk synpunkt.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

På Flaskeberget 1 finns en tvåvåningsbyggnad med kontor och lager, som har blivit tillbyggd på åttiotalet. Den har sadeltak och plåtfasad.

På Flaskeberget 2 finns en 1,5-plansbyggnad från femtiotalet. Den är gulputsad och har sadeltak. Byggnaden finns med i Vårgårda kommuns kulturhistoriska byggnadsinventering.



Byggnaden på Flaskeberget 1.



Byggnaden på Flaskeberget 2.

Föreslagen bebyggelse

Planområdet föreslås bebyggas med småhus eller parhus i befintligt naturområde och med flerbostadshus utmed Stockholmsvägen. Totalt bedöms ca 50 – 55 bostäder kunna tillskapas.

På berget föreslås ca 20 gruppbyggda småhus placeras runt en gemensam grönyta. Husen avses bli upp till två plan höga. Tomterna föreslås bli ganska små, ca 450 kvm, då det centrala läget motiverar en relativt tät bebyggelse. Parkering ska ske på respektive tomt. Tillfart avses huvudsakligen ske via Maskingatan.

På sikt föreslås nuvarande verksamheter vid Stockholmsvägen ersättas/kompletteras med flerbostadshus. Dessa avses placeras så att en bullerskyddad gård bildas åt väst. Husen avses få 2,5 – 3,5 plan. Ca 30 – 35 bostäder bedöms kunna tillskapas. Bebyggelsen bör fördelas på flera tydligt definierade mindre volymer, även om dessa kan vara sammanbyggda. Detta

för att hålla nere skalan och anpassa bebyggelsen efter omgivningen. Parkering ska ske på kvartersmark. Fastigheten Flaskeberget 2 får tillfart direkt från Stockholmsvägen (som idag) för att kunna bebyggas utan att (enligt föreslagen fastighetsreglering) slås ihop med Flaskeberget 1.

Befintlig service och verksamheter

På Flaskeberget 1 finns lager och kontor, samt en uppställningsplats för containrar som används av Vårgårda Bostäder. På Flaskeberget 2 förvarar Vårgårda Bostäder sina maskiner och annan utrustning. Vårgårda centrum med kommersiell och offentlig service ligger ca 400 meter från planområdet.

Direkt nordöst om planområdet finns mindre verksamheter som glasmästeri, gym, möbelaffär, mm. Ca 50 meter nordväst om planområdet ligger en däckgrossist som säljer, monterar och lagrar olika typer av fordonsdäck. Ingen av dessa verksamheter bedöms vara störande för omgivningen eller utgöra en betydande olägenhet för planerade bostäder.

Föreslagen service och verksamheter

På Flaskeberget 1 och 2 föreslås centrumverksamhet, kontor och ej störande verksamheter att medges. Befintliga verksamheter kommer att kunna finnas kvar parallellt med utbyggnad av planområdet.

Friytor

En mindre grönyta föreslås skapas i mitten av det planerade småhusområdet. Grönytan står i förbindelse med skogen på Flaskeberget genom ett släpp i bebyggelsen. I sydöst, mot befintlig bebyggelse utmed Stockholmsvägen, föreslås ett bälte av skogen bevaras. Direkt utanför planområdet, åt sydväst och nordväst, ligger Flaskebergets skogsområde.

Gator och trafik

Befintligt gatunät

Maskingatan är en lokalgata med ringa trafik som fungerar som tillfart för de verksamheter som ligger utmed den. Den har skyltad hastighet på 50 km/h.

Stockholmsvägen är en del av det statliga vägnätet. Den fungerar som genomfartsled för trafik som går norrut från Vårgårdas centralare delar till väg 181 mot Herrljunga. I takt med att Fagrabo byggs ut förväntas trafiken öka. Den har skyltad hastighet på 50 km/h och trafikerades 2013 av 3 910 fordon/medeldygn varav 240 lastbilar. Trafiken förväntas öka till ca 5 650 fordon/medeldygn år 2040.

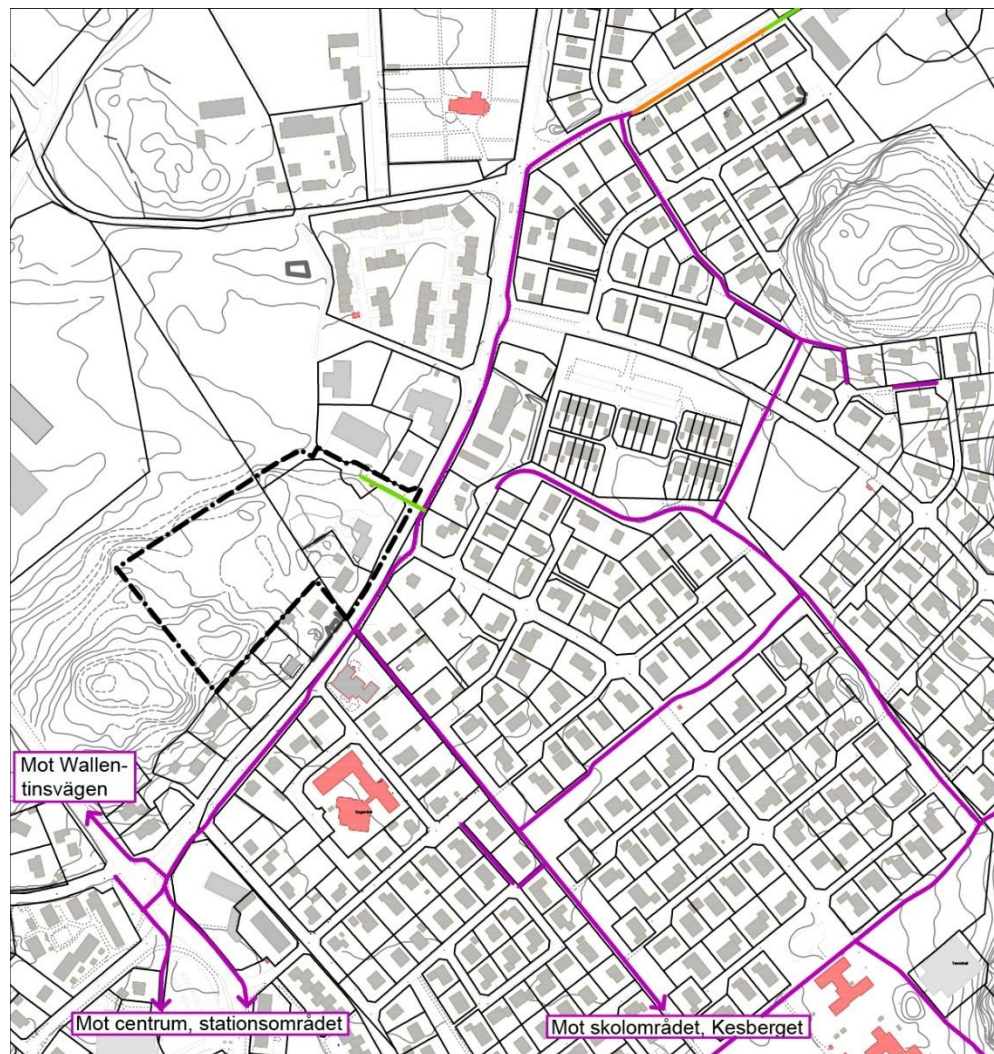
Föreslaget gatunät

Maskingatan föreslås breddas. Sektionen föreslås utgöras av körbana, 5,5 meter bred, och GC-väg, 3 meter bred. Bebyggelsen avgränsas så att det i framtiden är möjligt att förlänga gatan åt nordväst vid eventuell exploatering av marken innanför det aktuella planområdet. Högsta tillåtna hastighet avses bli 30 km/h.

Tillfart till planområdet föreslås ske från Maskingatan via en slinga på kvartersmark, med direkt tillfart för småhusen och en infart till flerbostadshuset.

Föreslagen bebyggelse beräknas ge ett tillskott på ca 200 bilresor/dygn, exklusive nyttotrafik (5 bilresor/bostad/dygn för småhus och 3 bilresor/bostad/dygn för flerbostadshus). Merparten av trafiken förväntas gå söderut på Stockholmsvägen.

Ovan redovisade trafikmängder för 2040 ger enligt VGU (2004:80) god tillgänglighet och god trafiksäkerhet i den korsning som idag ansluter Maskingatan med Stockholmsvägen.



GC-karta med målpunkter. Lila linje redovisar befintlig GC-väg, grön linje redovisar föreslagna/planerade GC-vägar och orange linje redovisar lågtrafikerad gata som är lämplig att cykla på.

Parkering

Parkering ska lösas på respektive fastighet. Enligt Parkeringsnorm för Vårgårda kommun (antagen av KF 2010-08-22 § 93) ska det i det aktuella området finnas en parkeringsplats/ny bostad i flerbostadshus. Småhus och parhus ska ha två platser/ny bostad.

Utöver parkering på kvartersmark föreslås en mindre besöksparkering anordnas på allmän platsmark på grönytan i småhusområdet.

GC-vägnät

GC-väg finns utmed Stockholmsvägen som leder in till centrum, stationen, skolområdet, mm.

Ny GC-väg föreslås anordnas utmed Maskingatan som länkar planområdet med Stockholmsvägen.

Kollektivtrafik

Det är ca en kilometer mellan planområdet och stationsområdet med buss- och järnvägstrafik. På ca 100 meters avstånd finns busshållplats vid Stockholmsvägen. Denna busshållplats trafikeras endast glest.

Transporter

Transporter och angöring (vid flytt, ambulansutryckningar, mm) till föreslagna bebyggelse avses ske från lokalgata via gård/parkering.

Tillgänglighet

I samband med nybyggnad ska kvartersmarken utformas så att tillgänglighet uppnås för personer med funktionsvariation i den omfattning som krävs enligt gällande BBR-normer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tillkommande byggnader ska anslutas till kommunalt VA.
Anslutningspunkter finns vid Maskingatan och Stockholmsvägen.

Brandpost finns i korsningen Stockholmsvägen – Fredrik Sundlers gata.
Inom planområdet ska brandposter anordnas med ett största avstånd på 150 meter och ett flöde på minst 20 liter/sekund.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas inom planområdet så att det motsvarar dagens förhållanden. Fördröjningen ska anordnas separat i småhusområdet respektive i området med flerbostadshus, så att områdena kan exploateras ett och ett.

Idag avvattnas skogsområdet via markytan till omgivande marker (skogsmark, åkermark och villatomter), medan den hårdgjorda marken avvattnas till dagvattenbrunnar i Maskingatan.

För planen har tagits fram en dagvattenutredning (Vara Markkonsult, 2020-03-24). I utredningen föreslås att dagvattenledningen i Maskingatan förlängs upp i småhusområdet via tillfartsvägen. Småhusen föreslås få enskilda mindre dagvattenkassetter vid varje dagvattenservis. I gatumark och i parkeringen i området med flerbostadshus föreslås större dagvattenkassetter eller makadambäddar anläggas. Fördröjningsmagasinen ska kunna ta om hand om ett så kallat 20-årsregn (beräkningar utförda enligt Svenskt Vatten P110). Kraftigare regn än ett 20-årsregn bräddas till den förlängda dagvattenledningen i Maskingatan.

Den föreslagna markanvändningen bedöms orsaka måttliga föroreningshalter i dagvattnet. Fördröjningsmagasinen ska därför utformas så att dagvattnet renas till en viss grad. Därigenom säkerställs att miljökvalitetsnormerna för vatten inte överskrids eller att grund- och ytvattenförekomstens status försämras.

El och tele

Vattenfall har jordkabel lågspänning (400 V) och mellanspänning (11 000 V) i planområdets nordöstra del, på Flaskeberget 1, 2 och invid Maskingatan. Det finns en nätstation vid Maskingatan som föreslås flyttas till ny plats inom planområdet, se plankarta.

TeliaSonera Skanova har jordkabel och kanalisation i såväl säkert som osäkert läge inom planområdet, invid Stockholmsvägen.

Fjärrvärme

Planområdet är inte anslutet till fjärrvärmenätet. Fjärrvärmeledning finns ca 100 meter från planområdet, vid f.d. Kyrkans hus.

Avfallshantering

Hantering av avfall ska lösas inom kvartersmark och ske enligt kommunens renhållningsförordning. Återvinningsstation finns ca 500 meter från planområdet på Marknadsplatsen.

Störningar

Buller

För planen har tagits fram en trafikbullerutredning (COWI AB, 2020-04-09). Bullerutredningen syftar till att ge kunskap om bullersituationen utomhus vid genomförd detaljplan samt att utvärdera ljudnivåerna mot riktvärden i trafikbullerförordningen.

De dominerande bullerkällorna inom planområdet bedöms vara spårtrafiken söder om området och vägtrafiken på Stockholmsvägen direkt öster om området.

Eftersom det är sannolikt att småhusområdet tillkommer först, har utredningen prövat småhusområdet även med befintlig bebyggelse utmed Stockholmsvägen. Detta för att säkerställa att riktvärdena för buller klaras även utan att de föreslagna flerbostadshusen avskärmar Stockholmsvägen. Utredningen visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dB(A), klaras inom hela småhusområdet, även utan föreslagna flerbostadshus. Det innebär enligt trafikbullerförordningen att bostädernas planlösningar kan utformas fritt utan behov av rum mot tyst sida.

Utredningen visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dB(A), klaras för samtliga flerbostadshus utom i mindre delar av lägre våningsplan i ett av husen. Dessa våningsplan uppfyller kraven på tyst sida in mot gården. Förutsatt att hälften av bostadsrummen i de bullerutsatta lägenheterna orienteras in mot gården, så klaras riktvärdet även där. I övrigt kan bostädernas planlösningar utformas fritt utan behov av rum mot tyst sida.

Möjlighet till uteplats där riktvärdet innehålls finns vid samtliga bostäder inom planområdet.

Risker

Det bedöms ej föreligga några särskilda risker inom planområdet.

Genomförande

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

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planförslaget beräknas vara ute på samråd under fjärde kvartalet 2021 och på granskning under första halvåret 2022. Detaljplanen beräknas bli antagen under andra halvåret 2022.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

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

Avtal

Planavtal som reglerar fördelning av kostnader för framtagande av detaljplan mellan Vårgårda kommun och exploatör har tagits fram.

Markanvisningsavtal mellan Vårgårda kommun och exploatören har tagits fram. Det baseras på de fastighetsregleringar som blir aktuella under plangenomförandet, se stycket ”Fastighetsrättsliga frågor”.

Exploateringsavtal mellan Vårgårda kommun och exploatören är under framtagande. Enligt avtalet ska exploatören bygga ut och bekosta de gator, GC-vägar, bostäder, parkeringsplatser, VA och övriga exploateringsanläggningar som föreslås tillkomma/rustas upp inom planområdet förutom på Flaskeberget 2 samt mindre del av Skövde 4:1 på såväl kvartersmark som allmän platsmark. Efter färdigställande av gator, GC-vägar och VA-nät som ligger på allmän platsmark överlåter exploatören dessa till kommunen, som ska vara huvudman.

Bebyggelsen ska anslutas till kommunens VA-nät. Dagvatten ska fördröjas och renas inom planområdet enligt dagvattenutredning.

Även de fastighetsbildningar som blir aktuella under plangenomförandet redovisas i exploateringsavtalet, se stycket ”Fastighetsrättsliga frågor”.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

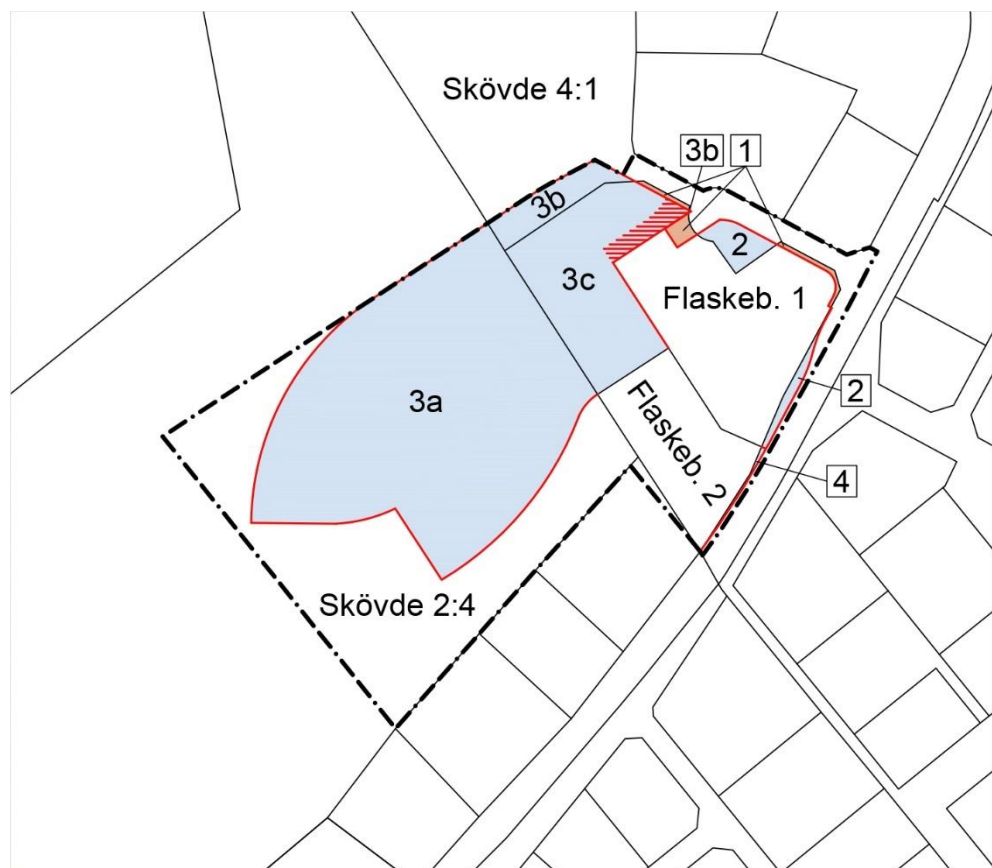
Fastigheterna som helt eller delvis ligger inom planområdet är Skövde 2:4 och 4:1 (kommunägda) och Flaskeberget 1, 2 och 3 (privatägda).

Fastighetsbildning

Detaljplanen reglerar inte fastighetsbildningen, utan nedanstående är endast förslag på åtgärder. Numren återfinns på fastighetsbildningskartan. En ny fastighet föreslås bildas för småhusområdet.

Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in nytilkommen allmän platsmark utan överenskommelse med berörd fastighetsägare.

Nr	Avstående fastighet	Mottagande fastighet	Markanvändning efter fastighetsbildning	Yta i kvm
1	Flaskeberget 1	Skövde 4:1	Allmän plats; GATA	149
2	Skövde 4:1	Flaskeberget 1	Kvartersmark; bostad	376
3a	Skövde 2:4	Ny fastighet 3	Kvartersmark; bostad	8 810
3b	Skövde 4:1	Ny fastighet 3	Kvartersmark; bostad	508
3c	Flaskeberget 1	Ny fastighet 3	Kvartersmark; bostad	2 453
4	Skövde 4:1	Flaskeberget 2	Kvartersmark; bostad	25



Fastighetsbildningskarta. Röda linjer visar nya fastighetsgränser. Skrafferad yta visar nytt servitut 1.

Servitut

Ett nytt servitut föreslås bildas för att säkra tillfart till Flaskeberget 1 över ny fastighet 3.

Tekniska frågor

Gatunät

Exploatören ska bygga ut och bekosta gator och GC-vägar inom planområdet förutom på Flaskeberget 2 samt mindre del av Skövde 4:1 på såväl kvartersmark som allmän platsmark. Efter färdigställande av gator och GC-vägar överlåter exploatören dessa till kommunen, som ska vara huvudman.

Vatten och avlopp

Exploatören ska bekosta och bygga ut VA-nätet inom planområdet utom vid Flaskeberget 2. Efter färdigställande av VA-nätet överlåter exploatören detta till kommunen, som ska vara huvudman 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. Flytt av nätstation... Befintlig nätstation föreslås flyttas till ny plats inom planområdet.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

Fjärrvärme

Planområdet kommer sannolikt inte att anslutas till fjärrvärmenätet.

Markföroreningar

Anmälan ska lämnas in till kommunens miljönämnd inför marksanering enligt 28 §, förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Vårgårda kommun och exploatören ansvarar för kostnaderna i samband med framtagandet av detaljplanen. Kostnadsfördelningen regleras i planavtalet.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnad/Bygg och miljö i Vårgårda kommun på uppdrag av kommunstyrelsen. Alfred Dubow, Teresa Kalisky och Daniel Miglavs har medverkat.

SAMHÄLLSBYGGNAD/BYGG OCH MILJÖ

Sabina Talavanic	Stefan Olsson
Arkitekt SAR/MSA	Arkitekt MSA