



Detaljplan för Hallaberget

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Utredningar:

- Bullerutredning (Ramböll Sverige AB, 2019-04-15)
- Trafikutredning (Ramböll Sverige AB, 2019-05-24, reviderad 2021-06-03)
- Arkeologisk utredning (Västarvet, 2019-05-07)
- Dagvattenutredning (Ramböll Sverige AB, 2019-05-27, reviderad 2021-05-31)
- Naturvärdesinventering (Naturcentrum AB, 2019-04-23 reviderad 2020-04-07)
- Geoteknisk utredning (Ramböll Sverige AB, 2019-04-30, reviderad 2020-04-15)

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 medför en relativt stor exploatering i centralt läge i Vårgårda tätort, bedöms den ha stort intresse för allmänheten. Den i planen föreslagna markanvändningen stämmer bara delvis med vad översiktsplanen föreskriver. Därför handläggs planen med utökat förfarande.

Innehållsförteckning

Inledning.....	5
Planens syfte och huvuddrag:	5
Bakgrund.....	5
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Mb	5
Plandata.....	5
Tidigare ställningstaganden.....	6
Översiktsplan	6
Kommunala beslut	6
Gällande detaljplan	7
Riksintressen	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan	7
Förutsättningar och förändringar	7
Natur och kultur.....	7
Mark och vegetation	7
Geoteknik.....	8
Vatten.....	9
Förorenad mark	9
Radon	9
Fornlämningar.....	9
Bebyggelseområden	9
Befintlig bebyggelse.....	9
Föreslagen bebyggelse	9
Befintlig service och verksamheter	11
Föreslagen service och verksamheter	11
Friytor11	
Gator och trafik	11
Befintligt gatunät	11
Föreslaget gatunät	11
Parkering.....	12
GC-vägnät.....	13
Kollektivtrafik.....	13
Transporter	14
Tillgänglighet.....	14
Teknisk försörjning.....	14
Vatten och avlopp	14
Dagvatten.....	15
El och tele	15
Fjärrvärme.....	15
Avfallshantering	16
Hälsa och säkerhet	16
Barnperspektiv	16

Buller 16	
Risker17	
Räddning och utrymning.....	17

Genomförande 17

Organisatoriska frågor	17
Tidsplan	17
Genomförandetid	17
Huvudmannaskap, ansvarsfördelning	17
Avtal 17	
Fastighetsrättsliga frågor	18
Markägande	18
Fastighetsbildning	19
Servitut.....	20
Tekniska frågor	20
Gatunät	20
Vatten och avlopp	20
El och tele	20
Fjärrvärme.....	20
Ekonomiska frågor	21
Planekonomi	21
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, offentlig och kommersiell service, samt att förbättra tillfarten för befintlig förskola.

Bakgrund

Planarbetet har initierats av Vårgårda kommun genom samhällsbyggnad/Bygg- och Miljö, som tagit fram ett första skissförslag över området. Förslaget redovisar bostäder i flerbostadshus, kedjehus och småhus. Kommunstyrelsen har givit i uppdrag att upprätta detaljplan utifrån skissförslaget, då området anges som lämplig för ny bostadsbebyggelse i kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram.

Bygg- och Miljö har haft dialog med Brf Hallabacken och Brf Hallaberget vid ett flertal tillfällen. Boende från intilliggande kvarter bjöds in till tidiga samråd i april 2018 och maj 2019. Dialogerna har haft som syfte att informera om pågående planer för Hallaberget, samt att möjliggöra en tillfart från norr och samtidigt förbättra tillfarten för Hallabergets förskola.

AnteFast Hallaberget AB, som är aktuell exploatör och ägare av delar av planområdet, har samarbetat med Vårgårda kommun för att ta fram planhandlingar, skriva avtal, mm.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Mb

Den aktuella detaljplanen bedöms 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.

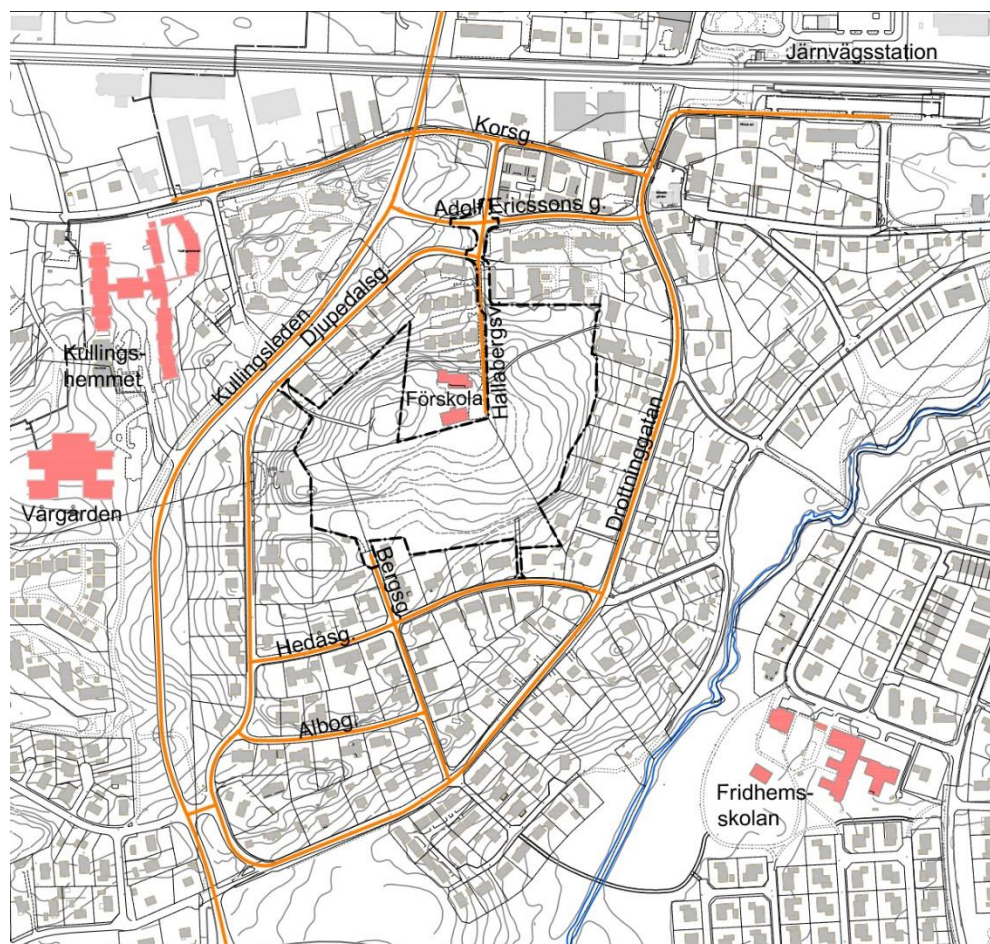
Plandata

Planområdet är beläget sydväst om Vårgårda centrum. Det avgränsas av befintlig bebyggelse utmed Adolf Ericssons gata, Djupedalsgatan, Hedåsgatan och Drottninggatan. Området utgörs av ett mindre berg som huvudsakligen är skogbeklätt. Den nordöstra delen utgörs av mer öppen terräng med enstaka träd.

Fastigheterna som helt eller delvis ligger inom planområdet är Hjultorp 1:48, 1:49, 2:2, 2:67, 2:89 och Hoberg 1:79 (kommunägda) och Hjultorp 1:43, 2:106 och Grindvaktaren 6 (privatägda).

Den totala arealen som omfattas av detaljplanen är ca 4,7 hektar.

Omgivningen består av villabebyggelse och mindre flerbostadshus.



Gator som är namngivna och nämns i texten är orangemarkerade

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 blivande bostadsområde och grönområde.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2017-06-21 § 154 i uppdrag åt Samhällsbyggnad/ Bygg- och Miljö att upprätta detaljplan för det aktuella området.

Gällande detaljplan

Detaljplaner som delvis berörs är:

- Hjultorp Skattegården 1:43 m.fl., laga kraft 1976-06-28. På berörd del anger planen allmän platsmark för park eller plantering.
- Korsgatan – Kullingsleden, laga kraft 1983-11-15. På berörd del anger planen allmän platsmark för park eller plantering.
- Hjultorp 2:87, Kempen 11, Bryggaren 1, m.fl., laga kraft 2009-10-22. På berörd del anger planen allmän platsmark för gata och park eller plantering, samt kvartersmark för bostäder.

Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen. Västra stambanan, som ligger som minst ca 200 meter från planområdet, utgör ett riksintresse för kommunikation.

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. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av merparten av ett mindre berg. Berget är som brantast mot nordväst och i övrigt ganska flackt. Mindre branter förekommer i sluttningarna på olika ställen.

En naturvårdsinventering har genomförts i området (Naturcentrum AB, 2020-04-07). Centralt i området, på fastigheten Hjultorp 1:43, växer barrskog. I västra delen dominerar gran och i öster tall. I östra kanten av barrskogen finns ett område med ett tiotal lågor som bedöms ha ett visst naturvärde. I barrskogens sydvästra delar, nära villaträdgårdar, finns större lövinslag och en del död björkved. Även i sydöstra delen finns ett mindre lövträdsbestånd, främst skogsalm. Båda dessa delar bedöms ha ett visst naturvärde.

I övriga delar av området växer lövträd glest och i väster även tall. Flertalet träd är unga och klena. Det finns en del skogsalm samt en ask (rödlistade arter). Revlumner har påträffats i området. Arten är fridlyst men

förekommer allmänt i Vårgårda kommun. Övriga arter i området är björk, asp, sälg, ek, hägg, rönn, lönn, druvfläder och fågelbär. Det finns mindre inslag av död ved. Området är delvis slybeväxt och delvis röjt och bedöms i nuläget ha ett lågt naturvärde.

Geoteknik

I samband med planen har det tagits fram en geoteknisk utredning (Ramböll Sweden AB, 2019-04-30, reviderad 2020-04-15). Enligt utförda undersökningar varierar jorddjupet inom området mellan ca 0,5 – 2 meter. Jordtäcknet utgörs av 0,1 – 0,2 meter mulljord, och därunder siltig sand med en mäktighet på ca 1,2 – 1,5 meter. Då siltig sand påträffats vid undersökningar, och mindre block är synliga inom hela området, bedöms det som sannolikt att jorden generellt utgörs av sandig morän.

Grundvattnet i området bedöms huvudsakligen utgöras av ytvatten och varierar sannolikt med årstid och nederbörd.

Vid okulär besiktning har berg i dagen observerats lokalt inom områdets västra del, och mindre uppstickande block finns inom hela området. Det bedöms inte föreligga någon risk för bergras eller blocknedfall.

Stabiliteten för jord och berg inom området bedöms under befintliga förhållanden som tillfredsställande med avseende på marklutning, djup till fast botten och jordlagerföljd. Stabiliteten bedöms även vara tillfredsställande för planerad bebyggelse i permanentskede. Stabiliteten bör beaktas vid förändring av markgeometrin genom exempelvis schaktning eller uppfyllnader. Schaktarbeten bör utföras enligt rekommendationer i ”Schakta säkert”. Schaktbottenbesiktning rekommenderas att utföras av sakkunnig geotekniker vid större schaktdjup än två meter innan eventuell fyllnad och packning utförs.

Där marken ska bebyggas bör organisk jord (mulljord) och annan sättningsbenägen jord grävas ur innan grundläggningsarbeten påbörjas.

Moränjorden i området bedöms innehålla en varierande andel silt. Siltjordars egenskaper är beroende av grundvattensituationen. Löst lagrad silt är flytbenägen i vattenmättat tillstånd, vilket innebär att jorden kan tappa sin hållfasthet. Silt är även tjälfarligt och vibrationskänsligt.

Generellt bedöms att nya byggnader kan grundläggas med isolerad kantförstyvad betongplatta på packad friktionsjord/sprängstensfyllning (alternativt plintar) ovan plansprängt berg. Bergteknisk besiktning ska utföras efter att bergytan är avtäckt, innan grundläggningsmetod bestäms. Nya vägar inom området bedöms kunna grundläggas på morän eller berg.

För alla vibrationsalstrande arbeten skall en riskanalys upprättas för omgivande objekt. Vid eventuella schakter måste åtgärder vidtas för att inte orsaka utdränering/grundvattensänkning som kan medföra skadliga sättningar på befintliga grundläggningar.

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 1,5 km från planområdet. Marken i området består av material med medelhög genomsläpplighet och strömningsriktningen i grundvattenförekomsten är delvis in mot dricksvattenförekomsten. Grundvattnet har en god kemisk och kvantitativ status. Nuvarande påverkansrisk på grundvattenförekomsten är låg, då det saknas påverkanskällor inom planområdet.

Planområdet avvattnas till ytvattenförekomsten Kyllingsån – mynningen i Sävån till Lillån och Änsån's 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

Planområdet har hittills inte använts på så sätt att föroreningar i marken kan förväntas.

Radon

Radonmätningar visar att marken huvudsakligen utgörs av lågradonmark. Vid ett fåtal mätpunkter finns normalradonmark. Det innebär att marken ska klassas som normalradonmark och att byggnader ska utföras radonskyddade. 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

Inom planområdet saknas bebyggelse.

Föreslagen bebyggelse

Ny bostadsbebyggelse föreslås tillkomma utmed en lokalgata som följer bergets syd- och östsida. Bebyggelsen föreslås utformas radiellt, med bergets högsta del i centrum, för att skapa en luftig känsla och utblickar. Totalt föreslås ca 80 bostäder tillkomma, fördelade på fem delområden.

Delområde 1. Två punkthus föreslås placeras inom planområdets högsta delar, längs västerut. Husen i mitten avses bli upp till sex plan höga exklusive suterrängplan. Husen får ha max 300 kvm byggnadsyta och ska delas upp på flera volymer av varierande höjd för att skapa ett nättare uttryck. De högre volymerna ska orienteras mot varandra, på respektive hus, för att skapa en sammanhållen siluett. Gemensamma uteplatser anordnas mellan husen. Huvudentréer orienteras mot parkeringen i norr. Totalt möjliggörs ca 30 bostäder inom delområdet.

Delområde 2. Öster om punkthusen föreslås tre huslängor placeras vinkelrätt mot bergssidan. Högsta tillåtna nockhöjd möjliggör upp till tre plan. Byggnaderna trappas för att följa sluttningen. Bostäderna nås via loftgång som angör parkeringen i norr. Gemensamma uteplatser anordnas mellan huskropparna. Totalt möjliggörs ca 27 bostäder inom delområdet.

Delområde 3. I öster föreslås nio småhus byggas. De får upp till två plan och anpassas till marken genom att delar av husen blir halvplansförskjutna. En planbestämmelse säkerställer att husens nivåer relaterar till gatans nivåer, och därigenom bergets form. Privata uteplatser bildas söder om varje hus. Totalt möjliggörs nio bostäder inom delområdet.

Delområde 4. Mellan förskolan och delområde 3 föreslås fem vinklade suterränghus uppföras. De får upp till två plan och privata uteplatser i söder. En planbestämmelse säkerställer att husens nivåer relaterar till gatans nivåer, och därigenom bergets form. Totalt möjliggörs fem bostäder inom delområdet.

Delområde 5. I söder föreslås nio kedjehus byggas i grupper tre och tre. De får upp till två plan och privata uteplatser i söder. En planbestämmelse säkerställer att husens nivåer relaterar till gatans nivåer, och därigenom bergets form. Totalt möjliggörs nio bostäder inom delområdet.



Perspektiv från sydöst. Delområdena är markerade med respektive nummer.

Befintlig service och verksamheter

Inom planområdet finns ingen service eller verksamheter. Direkt norr om planområdet finns en förskola. Vårgårda centrum med kommersiell och offentlig service ligger ca 500 – 700 meter från planområdet.

Föreslagen service och verksamheter

Ingen service eller verksamheter föreslås tillkomma inom planområdet.

Friytor

Runt hela bostadsområdet föreslås grönområdet bevaras, i möjligaste mån, som ett bälte mot befintlig bebyggelse. Skogen avses gallras och en promenadväg/större stig anordnas så att man kan röra sig utmed bergets väst-, syd- och östsida (se vidare *GC-vägnät*). Den västra delen av berget, där bl.a. den högsta punkten ligger, lämnas obbyggd och någon form av utflyktsplats föreslås iordningställas. På östsidan, som i dagsläget saknar skog, avses befintliga större träd bevaras och marken förhindras att slyas igen.

Gator och trafik

Befintligt gatunät

Samtliga gator och vägar i och omkring planområdet har en skyltad hastighet på 50 km/h. Nuvarande trafikmängd samt prognosticerad trafikmängd för år 2040 framgår av till planen hörande trafikutredning (Ramböll, 2019-05-24, reviderad 2021-06-03).

Hallabergsvägen är en lokalgata med ringa trafik som fungerar som tillfart för Hallabergets förskola och brf Hallabacken. Den har en lutning på upp till 1:7.

Bergsgatan, Hedåsgatan och Albogatan ligger söder om planområdet och är lokalgator med ringa trafik.

Djupedalsgatan är en lokalgata med ringa trafik som går väster och norr om planområdet.

Adolf Ericssons gata väster om Djupedalsgatan fungerar som länk mellan Kullingsleden och Korsgatan, vilken leder vidare mot Hjultorps industriområde. Gatusträckningen öster om Djupedalsgatan är en lokalgata med ringa trafik.

Kullingsleden ligger väster om planområdet och är en del av det statliga vägnätet. Den fungerar som genomfartsled för trafik som går söderut från Vårgårdas centralare delar.

Föreslaget gatunät

Hallabergsvägen föreslås förlängas genom planområdet och kopplas ihop med Bergsgatan. Den avses fungera som tillfart för flertalet planerade bostäder. Dess befintliga sträckning föreslås justeras österut så att lutningen

minskar till som mest 1:12, och anslutningen till Djupedalsgatan görs vinkelrät. Gatusektionen fastslås på plankartan och utgörs av körbana, planterings- och parkeringszon och GC-bana. Upphöjda farthinder ska anordnas där den befintliga Bergsgatan tar vid, vid korsningar med sidogator mot förskolan, vid infart till underjordiskt garage, för norrgående trafik innan infart till Brf Hallaberget, samt i form av cykelöverfart vid anslutning till Djupedalsgatan. Samtliga farthinder säkerställs på plankartan utom vid garageinfart, då detta läge är osäkert innan projektering. Högsta tillåtna hastighet föreslås vara 30 km/h, vilket gäller samtliga gator inom planområdet.

Från Hallabergsvägen föreslås en sidogata utgå som tillfart till förskolan. Den fungerar också som tillfart till delområde 4 och, i en förlängning in på kvartersmark, till den övre parkeringsplatsen för delområde 1. Förutom körbana finns gångbana utmed sträckan upp till förskolan. Hallabergsvägen och sidogatan binds ihop söder om delområde 4, för att möjliggöra rundkörning från förskolan. Denna gatusträcka avses få gatusektion med körbana, parkering/plantering och gångbana.

Djupedalsgatans anslutning till Adolf Ericssons gata föreslås omformas till en rondell för ökad trafiksäkerhet och tillgänglighet. Dagens korsning är otydlig och svårorienterad.

Bergsgatan och Hedåsgatan, i området direkt söder om planområdet, bedöms få en ökad trafikmängd till följd av planförslaget. Av trafikutredningen framgår att gatorna klarar denna ökning vad gäller såväl trafiksäkerhet som tillgänglighet. En säker skolväg mellan planområdet och Fridhemskolan föreslås anordnas via Bergsgatan, Kyllingsvägen och GC-bron över Kyllingsån. GC-väg anläggs utmed Bergsgatan. Korsningarna Bergsgatan – Hedåsgatan och Bergsgatan – Drottninggatan föreslås höjas upp i sin helhet och Kyllingsgatan avses omvandlas till lågfartsgata. Bergsgatan får genom åtgärden en smalare körbana vilket bedöms bidra till en lugnare trafik. En gångbana föreslås anordnas utmed Hedåsgatan väster om Bergsgatan, som dras vidare ner utmed Djupedalsgatan till tunneln under Kullingsleden. Se vidare trafikutredningen. De föreslagna åtgärderna ingår ej i genomförandet av detaljplanen och kommer lämpligtvis att utföras i takt med att planområdet bebyggs.

Av trafikutredningen framgår att påverkan på det statliga vägnätet blir marginell. De anslutningar till Kullingsleden som främst bedöms användas vid resor till och från planområdet är Adolf Ericssons gata – Kullingsleden och Djupedalsgatan – Kullingsleden. Båda korsningarna bedöms klara den förväntade trafikökningen fram till år 2040 utan att behöva åtgärdas.

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 0,8 parkeringsplatser/ny bostad i flerbostadshus. P.g.a. läget

nära stationen görs avsteg för enrumslägenheter upp till 35 kvm, som ska ha 0,5 parkeringsplatser/ny bostad. Småhus och parhus ska ha två platser/ny bostad.

Delområde 1. Punkthusen föreslås ha parkering i ett underjordiskt garage som sträcker sig mellan husen och/eller samlad parkering direkt norr om husen. Föreslagna 30 bostäder ska ha minst 24 p-platser om alla bostäder är över 35 kvm.

Delområde 2. Parkering föreslås anordnas direkt norr om husen. Föreslagna 27 bostäder ska ha minst 22 p-platser om alla bostäder är över 35 kvm.

Delområde 3, 4 och 5. Parkering föreslås anordnas i direkt anslutning till varje bostad, två p-platser/ny bostad.

Utöver parkering på kvartersmark föreslås kantparkering anordnas på allmän platsmark utmed gatorna som kan användas av besökare i området.

GC-vägnät

Utmed Hallabergsvägen föreslås GC-väg anordnas. I övrigt föreslås cykling inom planområdet ske i körbanan, vilket bedöms som möjligt då trafikmängden förväntas bli låg och högsta tillåtna hastighet blir 30 km/h. Söder om planområdet avses GC-väg anläggas utmed Bergsgatan för att åstadkomma en säker skolväg till Fridhemskolan. Se även stycket ”Föreslaget gatunät”.

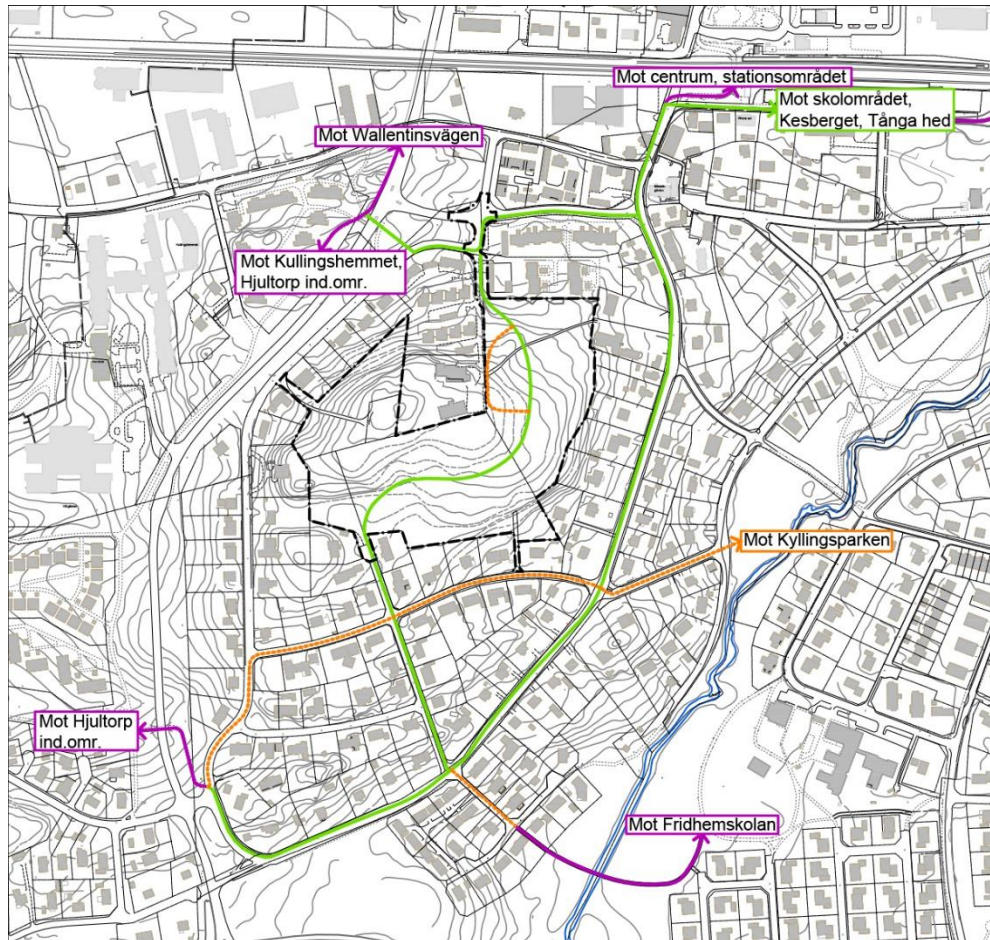
Den del av Djupedalsgatan som ligger inom planområdet föreslås förse med GC-bana. GC-banan är en del av en planerad GC-väg som avses länka GC-vägen utmed Kullingsleden med en planerad GC-bana utmed Drottninggatan, via Djupedalsgatan och Adolf Ericssons gata. Huvudcykelstråket mot centrum förväntas gå utmed Adolf Ericssons gata via Drottninggatan till tunneln under järnvägen vid stationen. Se karta nedan.

Gångvägar föreslås anordnas från Hallabergsvägen till Hedåsgatan som genväg från området till Kyllingsparken, samt utmed förskolegårdens södra gräns och vidare ner till Djupedalsgatan. En gångstig föreslås dras i grönområdet nedanför planerade bostäder, mellan ovan nämnda gångvägar och vidare till Hallabergsvägen norr om planerade bostäder. Se illustrationskarta.

Kollektivtrafik

Det är ca 500 – 750 meter mellan planområdet och stationsområdet med buss- och järnvägstrafik. På ca 300 meters avstånd finns busshållplatser på Drottninggatan och på Kullingsleden. Dessa busshållplatser trafikeras endast glest.

Hallabergsvägen utformas så att det i framtiden är möjligt att anordna en eller flera busshållplatser i timglasform utmed dess sträckning.



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

Transporter

Transporter och angöring (vid flytt, ambulansutryckningar, mm) till föreslagen 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. P.g.a. områdets geografi kommer gångbanorna på allmän platsmark inte att kunna uppfylla kraven på tillgänglighet (max lutning 5 %) överallt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tillkommande byggnader ska anslutas till kommunalt VA.

Anslutningspunkter finns vid Bergsgatan och Djupedalsgatan/Adolf Ericssons gata.

Brandposter finns i korsningen Bergsgatan – Hedåsgatan, samt på två ställen i Djupedalsgatan. 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 avrinningen från området ej överskrider dagens förhållanden. Idag avvattnas området huvudsakligen via naturliga lågstråk mot fastigheterna nedströms.

För planen har tagits fram en dagvattenutredning (Ramböll Sverige AB, 2019-05-27, reviderad 2021-05-31). Dagvattenflödena från kvartersmark ska fördröjas inom planområdet. I utredningen föreslås att fördröjningsmagasin och/eller fördröjande gräsklädda diken anordnas både inom kvartersmark och på allmän platsmark. För ytterligare fördröjning föreslås att vatten från tak leds ut via stuprör och rännor på grönytor runt byggnaderna där viss infiltration sker. Vatten som inte infiltreras når magasin/diken. Efter fördröjning leds vattnet till befintliga dagvattenledningar i Djupedalsgatan eller Bergsgatan. Huvudgatan avvattnas via ledningar direkt till lågpunkten i norr respektive via ett fördröjningsmagasin till lågpunkten i sydväst (se nedan). Åtgärderna ska kunna fördröja ett så kallat 20-årsregn (beräkningar utförda enligt Svenskt Vatten P110).

Skyfallsanalys för 100-årsregn har genomförts. Den planerade huvudgatan kommer med stor sannolikhet att utgöra skyfallsstråk åt norr och söder. Det rekommenderas därför att planerad bebyggelse placeras högre än huvudgatan. Lågpunkten i sydväst, väster om huvudgatans anslutning till Bergsgatan, föreslås fungera som översvämningsyta och kan behöva fördjupas och invallas. Huvudgatan behöver kompletteras med en styrande åtgärd i söder som hindrar att vattnet rinner vidare nerför Bergsgatan. I norr, utanför planområdet, föreslås lågpunkten mellan Djupedalsgatan och Adolf Ericssons gata fungera som en motsvarande översvämningsyta. Också denna yta kan behöva fördjupas.

Den föreslagna markanvändningen bedöms innebära medelbelastade ytor med avseende på föroreningar i dagvattnet. Fördröjningsmagasin och diken ska därför utformas så att dagvattnet renas till en viss grad.

Genom ovan beskrivna åtgärder säkerställs att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte överskrids eller att grund- och ytvattenförekomsternas status försämras.

El och tele

Vattenfall har jordkabel lågspänning (400 V) i planområdets norra del (föreslås som allmän platsmark).

TeliaSonera Skanova har jordkabel och kanalisation i osäkert läge inom planområdet.

Fjärrvärme

Planområdet är inte anslutet till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Hantering av avfall ska lösas inom kvartersmark och ske enligt kommunens renhållningsförordning. Återvinningsstation finns ca 500 – 800 meter från planområdet på Kempegatan.

Hälsa och säkerhet

Barnperspektiv

Under planarbetet har barnets bästa beaktats vid överväganden mellan olika intressen och förvaltningen bedömer att det har tillvaratagits på ett godtagbart sätt.

Skogen som används av barn på fritiden och i förskolan kommer att bli mindre. Detta kompenseras delvis med att angränsande naturmark i väster avses tillgängliggöras och rustas upp.

Anordnande av GC-väg till befintlig förskola från både norr och söder, samt säker skolväg till Fridhemsskolan (utanför planområdet) är positivt ur ett barnperspektiv och gynnar hela närområdet. Planen möjliggör även en trafiksäker lösning för hämtning och lämning vid förskolorna vilket ökar tryggheten för barn.

Tillkommande bostäder ger fler barn möjlighet att bo nära natur och förskola.

Sammantaget bedöms konsekvenserna av ett plangenomförande som positiva ur ett barnperspektiv.

Buller

För planen har tagits fram en trafikbullerutredning (Ramböll Sverige AB, 2019-04-15). Bullerutredningen syftar till att ge kunskap om bullersituationen utomhus vid genomförd detaljplan samt att utvärdera ljudnivåerna mot riktvärden i trafikbullerförordningen. Efter att utredningen har tagits fram har planförslaget reviderats. Revideringarna bedöms inte ha påverkat utredningens resultat och slutsatser.

Beräkningsresultaten visar på låga ljudnivåer från vägar i och utanför planområdet. Det är istället Västra stambanan som är den dominerande bullerkällan inom planområdet. Vid de mest utsatta fasaderna, de som vetter mot järnvägen, beräknas ekvivalent ljudnivå vara 60 dB(A) och maximal ljudnivå upp mot 75 dB(A).

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dB(A), överskrids inte vid någon fasad. Det innebär enligt trafikbullerförordningen att bostädernas planlösningar kan utformas fritt utan behov av rum mot tyst sida.

Vid fasader mot järnvägen överskrids allmänt riktvärdet för uteplats. För kedjehusen/enbostadshusen kan detta lösas genom att uteplatser placeras på motsatt sida av huset. Om vissa bostäder i flerbostadshusen inte klarar trafikbullerförordningens riktvärden för uteplats på balkongen, ska även en

gemensam uteplats finnas där riktvärdena inte överskrids. Sådan uteplatser kan anordnas i markplan mellan punkthusen/loftgångshusen.

Risker

Det bedöms ej föreligga några särskilda risker inom planområdet.

Räddning och utrymning

Utrymning från byggnader högre än 11 meter och/eller byggnader i byggnadsklass Br1 ska ske genom att uppställningsplats för räddningstjänstens fordon anordnas eller via TR2 trapphus. Detta är aktuellt i delområde 1 och 2. Arbetet med att hitta lämplig lösning sker i samråd med räddningstjänsten i bygglovsskedet.

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

Detaljplanen beräknas bli antagen under fjärde kvartalet 2021.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Vårgårda kommun ska vara huvudman för allmän platsmark. Detta innebär skötsel av naturmark inklusive gångstigar i detaljplanen för att möjliggöra lek och rekreation. Kommunen ska anlägga en utflyktsplats av normalstandard vid bergets högsta punkt. Kommunen ska vara huvudman för vatten- och avloppssystem fram till fastighetsgräns.

Vattenfall ska vara ansvarig för eldistribution.

Skanova ska vara ansvarig för telenätet.

Avtal

Exploateringsavtal mellan Vårgårda kommun och exploatören har tagits fram. Enligt avtalet ska exploatören bygga ut de gator, GC-vägar, bostäder, parkeringsplatser, VA och övriga exploateringsanläggningar som föreslås tillkomma/rustas upp inom planområdet söder om Djupedalsgatan på såväl kvartersmark som allmän platsmark. Kostnaden för gator och VA-nät fördelas mellan exploatören och Vårgårda kommun. Efter färdigställande av gator, GC-vägar och VA-nät överlåter exploatören dessa till kommunen, som ska vara huvudman. Norr om Djupedalsgatan ska kommunen bekosta och

bygga ut gator och GC-vägar inom planområdet. Bebyggelsen ska anslutas till kommunens VA-nät. Dagvatten ska fördröjas och renas inom planområdet i den omfattning som anges i dagvattenutredningen. Även de fastighetsbildningar som blir aktuella under plangenomförandet redovisas i avtalet, se stycket ”Fastighetsrättsliga frågor”.

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

Avtal angående fastighetsregleringar mellan Vårgårda kommun och Brf Hallaberget respektive Brf Hallabacken är under framtagande, se 1b och 11 respektive 1a i stycket ”Fastighetsrättsliga frågor”. Avtalen ska vara påskrivna innan planen antas. Utöver fastighetsreglering redovisar avtalen en rad åtgärder som ska genomföras i samband med exploateringen av planområdet för att säkerställa att bostadsrättsföreningarnas boendemiljö inte försämras.

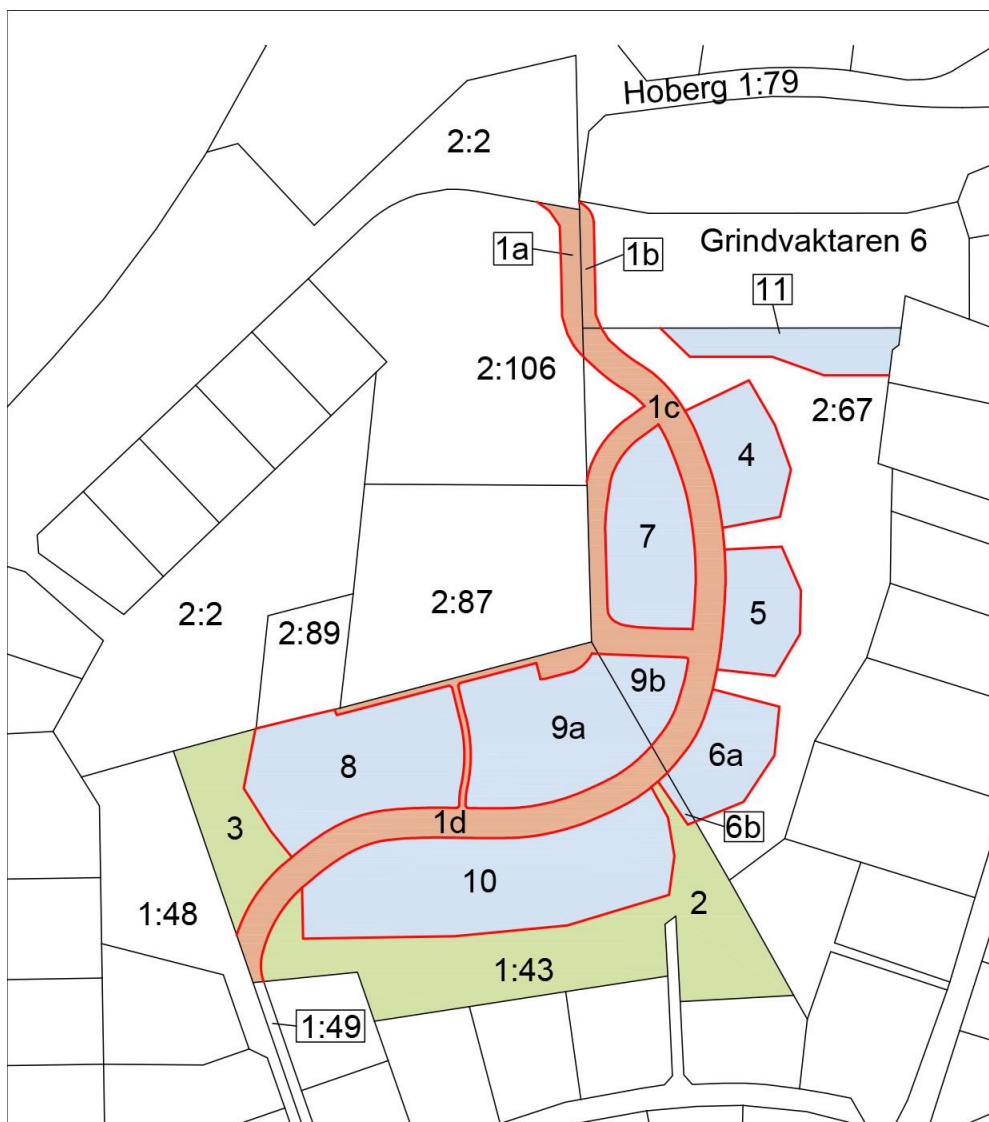
Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

Fastigheterna som helt eller delvis ligger inom planområdet är Hjultorp 1:48, 1:49, 2:2, 2:67, 2:89 och Hoberg 1:79 (kommunägda) och Hjultorp 1:43, 2:106 och Grindvaktaren 6 (privatägda).

Nr	Avstående fastighet	Mottagande fastighet	Markanvändning efter fastighetsbildning	Yta i kvm
1a	Hjultorp 2:106	Hjultorp 2:2	Allmän plats; GATA	347
1b	Grindvaktaren 6	Hjultorp 2:2	Allmän plats; GATA	205
1c	Hjultorp 2:67	Hjultorp 2:2	Allmän plats; GATA	2 646
1d	Hjultorp 1:43	Hjultorp 2:2	Allmän plats; GATA Allmän plats; GÅNGV. Kvartersmark; E-område	2 219
2	Hjultorp 1:43	Hjultorp 2:67	Allmän plats; NATUR	4 898
3	Hjultorp 1:43	Hjultorp 1:48	Allmän plats; NATUR	1 315
4	Hjultorp 2:67	Ny fastighet 4	Kvartersmark; bostad	1 166
5	Hjultorp 2:67	Ny fastighet 5	Kvartersmark; bostad	1 072
6a	Hjultorp 2:67	Ny fastighet 6	Kvartersmark; bostad	1 093

6b	Hjultorp 1:43	Ny fastighet 6	Kvartersmark; bostad	67
7	Hjultorp 2:67	Ny fastighet 7	Kvartersmark; bostad	1 817
8	Hjultorp 1:43	Ny fastighet 8	Kvartersmark; bostad	2 914
9a	Hjultorp 1:43	Ny fastighet 9a	Kvartersmark; bostad	2 546
9b	Hjultorp 1:67	Ny fastighet 9b	Kvartersmark; bostad	549
10	Hjultorp 1:43	Ny fastighet 10	Kvartersmark; bostad	4 187
11	Hjultorp 2:67	Grindvaktaren 6	Kvartersmark; bostad	986



Fastighetsbildningskarta. Röda linjer visar nya fastighetsgränser. Fastighet som endast är utsatt med siffror har förledet "Hjultorp".

Fastighetsbildning

Detaljplanen reglerar inte fastighetsbildningen, utan nedanstående är endast förslag på åtgärder. Numren återfinns på fastighetsbildningskartan. Sju nya

fastigheter föreslås bildas. De motsvarar plankartans användningsområden med kvartersmark för bostad.

Vårgårda kommun initierar samtliga fastighetsbildningar och bekostar 1b och 11. Övriga fastighetsbildningar bekostas av Vårgårda kommun och exploatören enligt markanvisnings-/exploateringsavtal.

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

Servitut

Officialservitutet 15-KUL-357.1/15-KUL-495.1, som belastar Hjultorp 2:2 och 2:89 till förmån för Hjultorp 2:87, avses upphävas. Upphävandet initieras och bekostas av Vårgårda kommun.

Officialservitutet 1442-497.1, som belastar Hjultorp 2:106 till förmån för Hjultorp 2:87, avses upphävas. Upphävandet initieras och bekostas av Vårgårda kommun.

Tekniska frågor

Gatunät

Exploatören ska bygga ut de gator och GC-vägar inom planområdet söder om Djupedalsgatan på såväl kvartersmark som allmän platsmark. Kostnaden fördelas mellan exploatören och Vårgårda kommun i enlighet med exploateringsavtal. Efter färdigställande av gator och GC-vägar överlåter exploatören dessa till kommunen, som ska vara huvudman.

Norr om Djupedalsgatan ska kommunen bekosta och bygga ut gator och GC-vägar inom planområdet.

Vatten och avlopp

Exploatören ska bygga ut VA-nätet inom planområdet. Kostnaden fördelas mellan exploatören och Vårgårda kommun. Efter färdigställande av VA-nätet överlåter exploatören detta till kommunen, som ska vara huvudman.

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. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

Fjärrvärme

Planområdet kommer sannolikt inte att anslutas till fjärrvärmenätet.

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 har medverkat.

SAMHÄLLSBYGGNAD/BYGG OCH MILJÖ

Sabina Talavanic

Stefan Olsson

Arkitekt SAR/MSA

Arkitekt MSA