

Detaljplan för Kv. Katten

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Utredningar:

- Bullerutredning (för Tånga gränd) (COWI AB, 2020-02-04)
- Dagvattenutredning (WSP, 2025-01-16)
- Översiktlig geoteknisk utredning (Rejlers, 2025-01-24)
- Naturvärdesinventering (för Tånga gränd) (Melica, 2018-01-29)
- Groddjursinventering (för Tånga gränd) (Melica, 2019-06-03)
- Kärleväxtinventering (för Tånga gränd) (Melica, 2019-09-23)
- Artskyddsutredning (för Tånga gränd) (Melica, 2021-01-28)
- Naturbedömning (Melica, 2023-10-06)
- Artskyddsutredning (Melica, 2024-01-31)
- Inventering av entita och naturvärdesträd (Melica, 2024-03-28)
- Miljökonsekvensbeskrivning (Melica, 2024-10-28)
- Hydrologisk beskrivning (Melica, 2024-02-27)
- Arkeologisk utredning (Göta Arkeologi, 2023)

Planprocess

Planen upprättas med standardförfarande 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)

Inget av detta bedöms gälla för den aktuella detaljplanen. Därför handläggs planen med standardförfarande.

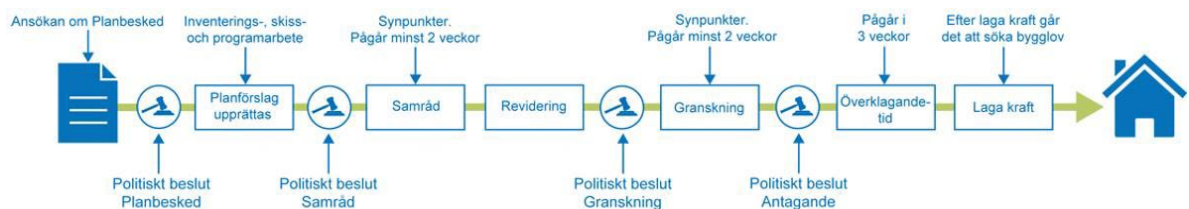


Bild som illustrerar detaljplaneprocessen. (Vårgårda kommun)

Innehåll

1	Inledning.....	6
	Planens syfte och huvuddrag:	6
	Bakgrund	6
	Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Mb.....	7
	Plandata	8
2	Tidigare ställningstaganden.....	9
	Översiktsplan.....	9
	Fördjupad översiktsplan Småstaden Vårgårda 2040	9
	Bostadsförsörjningsprogram.....	9
	Kommunala beslut.....	9
	Gällande detaljplan.....	9
	Riksintressen	9
	Naturreservat/Natura 2000	10
	Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	10
3	Förutsättningar och förändringar	10
	Natur och kultur	10
	Mark och vegetation	10
	Planförslagets anpassning till naturmiljön.....	11
	Miljökonsekvensbeskrivning.....	12
	Generellt biotopskydd	13
	Skyddsåtgärder.....	13
	<i>Natura 2000-området:</i>	14
	Ianspråktagande av jordbruksmark.....	14
	Geoteknik.....	15
	Hydrologi.....	16
	Markavvattningsföretag.....	17
	Skyddsområde för vattentäkt.....	18
	Förorenad mark.....	18
	Radon	18
	Fornlämningar	18
	Bebyggelseområden	18
	Befintlig bebyggelse.....	18
	Föreslagen bebyggelse	19
	Befintlig service och verksamheter	19
	Föreslagen service och verksamheter	20
	Friytor	20
	Gator och trafik.....	20
	Befintligt gatunät	20
	Föreslaget gatunät.....	20

Parkering	21
GC-vägnät	21
Kollektivtrafik.....	22
Transporter	22
Tillgänglighet	22
Teknisk försörjning.....	23
Vatten och avlopp	23
Dagvatten.....	23
El och tele	24
Fjärrvärme	24
Avfallshantering	24
Hälsa och säkerhet	25
Barnperspektiv	25
Buller	25
Risker	25
4 Motiv till detaljplanens regleringar	26
Användningsbestämmelser för allmän plats	26
Användningsbestämmelser för kvartersmark.....	26
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	26
5 Genomförande	28
Organisatoriska frågor	28
Tidsplan.....	28
Genomförandetid	28
Huvudmannaskap, ansvarsfördelning.....	28
Avtal	28
Fastighetsrättsliga frågor	28
Markägande.....	28
Fastighetsbildning.....	28
Tekniska frågor.....	29
Gatunät	29
Vatten och avlopp	29
El och tele	29
Fjärrvärme	29
Ekonomiska frågor	29
Planekonomi	29
Medverkande tjänstemän.....	29

1 Inledning

Planens syfte och huvuddrag:

Planen syfte är att möjliggöra utbyggnad av ca 25 – 30 nya bostäder i fyrbohus, radhus, parhus, kedjehus och/eller gruppbyggda småhus. Området ligger i södra delen av Vårgårda tätort i anslutning till befintlig infrastruktur och närhet till offentlig och kommersiell service. Närheten till Tånga Heds naturreservatet och Natura 2000-område ställer särskilda krav på anpassning till naturmiljön.



Bild 1: Planområdets läge i tätorten markerat med röd punkt.

Bakgrund

I Vårgårda kommun finns en stor efterfrågan på mark för utbyggnad av bostäder. Byggnation av bostäder inom tätorten innebär närhet till offentlig och privat service, goda kommunikationer samt utbyggd infrastruktur, och bedöms vara effektiv markanvändning.

En privat exploatör har inkommit med ansökan om planbesked för nybyggnation av bostäder i det aktuella området. Ansökan redovisade 47 bostäder i radhus och parhus. Kommunstyrelsen har 2023-01-25 § 13 beslutat om positivt planbesked. Därefter har planförslaget arbetats om något – exploateringsgraden har sänkts till ca 25 – 30 bostäder för att minska negativ påverkan på naturmiljön inom och i anslutning till planområdet.

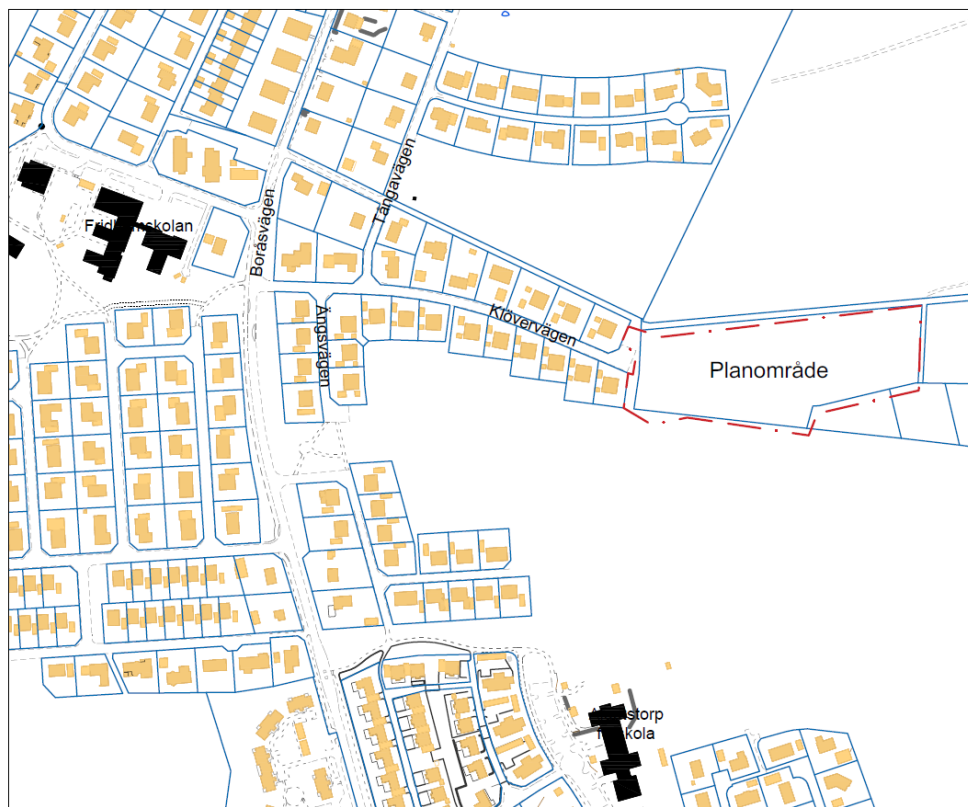


Bild 2: Planområdet med omgivningar.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Mb

Den aktuella detaljplanen innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Enligt 3 kap 4 § miljöbalken får bruksningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Möjligheten att etablera nya småhusområden i Vårgårda tätort är begränsade då tätorten omgärdas av höga natur- och kulturmiljövärden i söder och öster (riksintresse för naturvård och kulturmiljövård samt Natura 2000), rekreationsområde öster om tätorten, samt E20 med kringliggande verksamhetsområden i väster. Det är därför inte möjligt eller lämpligt att planera för nya småhusområden på andra ställen i anslutning till tätorten än de som är

utpekade i kommunens bostadsförsörjningsprogram, bl.a. det nu aktuella området. Se även stycket "Jordbruksmark".

Ett riksintresse för naturvård, Siene-Landa, ligger delvis inom planområdet. Förutsatt att de åtgärder som föreslås i planen utförs bedöms ingen negativ påverkan på riksintresset uppstå.

Den aktuella detaljplanen bedöms därför vara förenlig med en, från allmän synpunkt lämplig, användning av mark- och vattenresurser enligt miljöbalken.

Plandata

Planområdet ligger i Vårgårda tätorts sydöstra delar, ca 1,5 km från centrum. Det begränsas av småhusbebyggelse vid Klövervägen i väster, Tångaheds naturreservat i norr, och annan naturmark (skog och betesmark) i söder och öster. Fridhemsskolan (F-6 och förskola) ligger på ca 0,5 kilometers avstånd. Området utgörs av åkermark som används för bete och ingår i riksintresse för naturvård.

Marken är huvudsakligen privatägd och ej tidigare planlagd förutom en mindre del i väster. Arean är ca 1,6 ha.

2 Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan för Vårgårda kommun, antagen 2006-06-07 KF § 43, redovisar markanvändningen inom planområdet som grönområde. Planen är gällande i de delar av kommunen som inte täcks av fördjupade översiktsplaner av senare datum, se nedan.

Fördjupad översiktsplan Småstaden Vårgårda 2040

I fördjupad översiktsplan (FÖP) för Vårgårda tätort, Småstaden Vårgårda 2040, är det aktuella området utpekade som framtida område för bostäder. FÖP:en ersätter den kommuntäckande översiktsplanen inom Vårgårda tätort, inklusive det aktuella planområdet.

Bostadsförsörjningsprogram

I kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning är området utpekade som utvecklingsområde för bostäder.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2023-01-25 § 13 i uppdrag åt Samhällsbyggnad/ Bygg- och Miljö att upprätta detaljplan för det aktuella området.

Gällande detaljplan

Detaljplaner som delvis berörs är:

- Del av Hägrunga Bergsgården 5:2, laga kraft 1974-02-07. På berörd del anger planen allmän platsmark för park eller plantering.

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresse för naturvård, NRO 14125 Siene-Landa. Värdeomdöme: *Representativ naturbetesmark vid Tånga hed, med lång kontinuitet. Växtsamhällena är bitvis art- och individrika, med arter som klockgentiana, mosippa, slåttergubbe och ljungögontröst.*

Utanför planområdet finns Västra stambanan och Riksväg 42, vilka utgör riksintresse för kommunikation. De ligger som minst ca 700 meter respektive ca 550 meter från planområdet.

Naturreservat/Natura 2000

Tånga Hed är ett naturreservat, som ger en bild av betesmark med sällsynt naturtyp. Det utgörs av en del av en gammal beteshage till Hägrunga by.

Tånga Hed är också ett utpekad Natura 2000-område. Alla EU-länder ska utse särskilda områden, Natura 2000-områden, som tillsammans ska bilda ett ekologiskt sammanhängande nätverk och främja den biologiska mångfalden.

Då Tånga Hed ligger utanför planområdet, och planförslaget endast omfattar ett mindre antal småhus, bedöms förslaget inte påverka riksintresset eller Natura 2000-området negativt.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Separat undersökning om betydande miljöpåverkan har ej gjorts då behovet av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har framkommit genom andra utredningar. Vårgårda kommun har låtit konsult ta fram en naturbedömning, artskyddsutredning och genomfört flera inventeringar i området. Materialet har utgjort underlag för dialog med Länsstyrelsen, som lyft behovet av en MKB p.g.a. närheten till Natura 2000-området samt förekomsten av åkergroda. Kommunen har således låtit ta fram en MKB.

3 Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation



Bild 3: Situationsplan (senare reviderad), existerande naturvärden och förslag på placering av ny groddamm där nummer 1 är den som gäller.

Området utgörs av öppen gräsmark, lätt sluttande mot söder, som tidigare har använts som åkermark och nu är i en tidig igenväxningsfas. Den södra tredjedelen är fuktig och domineras av fuktängsväxter som till exempel strätta och kärrtistel. Norr om planområdet angränsar en blandskog som ingår i Natura 2000-området Tånga hed och som består mestadels av ek, tall och björk samt några granar och aspar. Skogen är relativt gles och avsaknad av sly visar att skogen sköts med röjningar. Längs områdets kant växer även brakved och några sälgräd.

I den övre kanten av åkern som gränsar mot skogen i naturreservatet, går en stig som till synes nyttjas frekvent. Denna övre kant av åkern, där stigen går, ligger strax utanför planområdet och ingår i naturreservatet. Skogen i den södra delen av planområdet domineras mest av björk, klibbal och sälg med inslag av tall och gran. Ett mindre dike, som kantas av sälg och andra salixarter löper längs områdets södra kant och marken består huvudsakligen av torvmark och sumpskog här. Strax bortanför planområdets östra gräns växer lövsly av björk och andra lövträd och buskar.



Bild 4. Stigen utmed planområdets norra gräns. Till vänster om stigen syns skogen i Tånga heds naturreservat/Natura 2000-område.

Planförslagets anpassning till naturmiljön

Stigen i norr: Stigen ligger strax utanför planområdet. Som skyddsåtgärd föreslås tillfartsgatan (istället för byggrätter) läggas söder om stigen för att undvika skuggning och maximera solinstrålningen. Som kompensation för den skuggning som ändå uppkommer genom planförslaget föreslås skötseln av stigen förbättras genom sen slåtter med uppsamling, för att bevara ängsfloran. För florans skull är det också viktigt att aldrig tillföra någon gödsling eller matjord. Stenkross får ej

placeras i närheten av stigen i samband med att gatan byggs. Mer sand är dock inget problem – för att skapa ännu större mervärden för insekterna så kan man tillföra mer sand till ett särskilt solbelyst ställe.

Diket i söder: Se styckena "MKB" och "Skyddsåtgärder" rörande åtgärder kopplade till diket i områdets södra del.

Ängen: För att minska de negativa effekterna av byggnationen på ängen bör skötseln av de ej exploaterade grönyterna, redovisade som n1 på plankartan, ske i form av ängsskötsel med sen slåtter och uppsamling. Genom att anpassa skötseln bevaras ängsfloran och därmed en del av födosöksområdet för grodor och insekter. Också här är det viktigt att området inte gödslas så att det på sikt kan bli ännu fler blommande växter i förhållande till gräset.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram utifrån att planområdet gränsar direkt till ett Natura 2000-område, Tånga heds naturreservat, samt att åkergrodan har påträffats inom planområdet.

Åkergrodan använder diket som uppväxtplats för yngel och ängen och kringliggande skog för födosökning och övervintring. Planförslaget innebär en minskning av naturmiljön som åkergrodan nyttjar. Därför krävs skyddsåtgärder för att undvika negativ påverkan för åkergrodan, se stycket "Skyddsåtgärder".

Natura 2000-området Tånga hed består till stor del av ett öppet landskap med enstaka träd. Närmast planområdet befinner sig blandskog som enligt bevarandeplanen ska vara kvar utan att särskilda värden eller naturtyper har utpekats. Skötseln av den öppna ytan består av årlig betesdrift och vid behov även naturvårdsbränningar. Utmed stigen vid planområdets norra gräns finns en mindre population av ängsvädd och en något större av ljung. I den fuktiga delen blommar det rikligt med strätta och kärrtistel.

Planförslaget innebär inget intrång i själva Natura 2000-området men den direkta angränsningen kan medföra påverkan. Under byggfasen skulle ökat buller, vibrationer och stoft kunna påverka arter och naturtyper negativt. Avståndet är dock så pass stor med skogen som skydd emellan att ingen av de utpekade arterna och naturtyperna bedöms påverkas negativt av det. Planförslaget skulle kunna medföra att friluftaktiviteten i Tånga hed ökar, området används dock redan idag flitigt av besökare och ingen av de utpekade arterna och naturtyperna är känsliga för måttlig störning.

Generellt biotopskydd

Diket i områdets södra del utgör ett småvatten i jordbruksmark och omfattas således av det generella biotopskyddet. För att kunna flytta den västra delen av diket har kommunen sökt dispens hos Länsstyrelsen. Dispens har erhållits förutsatt att vissa skyddsåtgärder utförs, se stycket "Skyddsåtgärder".

Skyddsåtgärder

I MKB:n föreslås en rad skyddsåtgärder för att undvika negativ påverkan på åkergrodan samt det angränsande Natura 2000-området. Som villkor för dispens det från generella biotopskyddet, som omfattar diket i områdets södra del, krävs också ett antal skyddsåtgärder. Dessa sammanfaller till stor del med de som nämns i MKB:n om åkergrodan. Nedan listas samtliga skyddsåtgärder som nämns i MKB:n och/eller är ett villkor för biotopskyddsdispensen.

Åkergrodan:

Befintlig fortplantningsmiljö (berört dikesavsnitt) för åkergroda får inte tas i anspråk under april-juli, om grodor, ägg och yngel kan förväntas uppehålla sig där.

Innan befintligt fortplantningsområde (berört dikesavsnitt) för åkergroda får tas bort ska 1 groddamm som tillgodoser åkergradans ekologiska krav ha anlagts i närområdet. Dammen ska ha en yta på minst 100 m² och vara frikopplad från dagvattenssystemet.

Det nya diket ska utformas som ett öppet dike lämpligt för groddjur.

Innan byggnation enligt detaljplanen inleds ska liggande död ved placeras ut i skogen för att öka områdets värde för åkergrodan som födosöksområde och övervintringsområde.

Sökanden ansvarar för att de entreprenörer som ska utföra arbetet får ta del av detta beslut och vet vilka försiktighetsåtgärder som ska vidtas.

Återrapportering med fotodokumentation som styrker att kompensationsåtgärderna i punkt 2-3 har utförts ska skickas till Länsstyrelsen senast 6 veckor efter utförandet, dock senast 2030-10-31.

Grundvattenflödet i området bör inte påverkas negativt (detta säkerställs genom föreslagen dagvattenhantering, se stycke "Dagvatten").

Efter byggfasen: Ängsskötsel på allmänna grönytor mellan husen för att återupprätta områdets värde för åkergrodan som födosöksområde. Ängsskötsel innebär klippning en gång om året, bortförsel av det klippta och ingen tillförsel av gödsel eller matjord.

Natura 2000-området:

I och med att Tånga hed består av både fukthedar och fuktängar är det av vikt att de hydrologiska förutsättningarna förblir oförändrade. Den hydrologiska utredningen av planområdet och Natura 2000-området har visat att fuktheden och fuktängarna inte riskerar att påverkas av ändrade vattenförhållanden så länge avvattningen av den planerade vägen inte placeras djupare än 0,5–1 m under markytan. Se vidare stycket "Hydrologi".

För att undvika konflikter mellan bostadsbebyggelse och den pågående skötseln av Tånga hed genom betesdjur och naturvårdsbränningar kan det vara av fördel att bevara skogen mellan planområdet och den öppna delen av Tånga hed, inte bara norr om planområdet utan också öster om det.

lanspråktagande av jordbruksmark

Planförslaget innebär att ca 1,2 ha jordbruksmark, i den mening som avses i 3 kap. 4 § MB, tas i anspråk. Marken bedöms ha normalt produktionsvärde. Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (3 kap. 4 § miljöbalken, MB).

Kommunen bedömer att det är ett väsentligt samhällsintresse att möjliggöra utbyggnad av nya bostäder i Vårgårda tätort. Detta lyfts fram i fördjupad översiktsplan för Vårgårda tätort, där vikten av en sammanhållen tätortsstruktur betonas. Möjligheten att etablera nya, bostadsområden i Vårgårda tätort är begränsade, då tätorten omges av höga natur- och kulturmiljövärden i söder och öster (riksintresse för naturvård och kulturmiljövård samt Natura 2000), kommunens viktigaste rekreationsområde i öster, samt E20 med kringliggande verksamhetsområden i väster. Det är därför inte möjligt eller lämpligt att planera för nya småhusområden på andra ställen i anslutning till tätorten än de som är utpekade i kommunens bostadsförsörjningsprogram, bl.a. det nu aktuella området.

Att lokalisera nya bostadsområden till andra delar av kommunen bedöms inte vara ett alternativ eftersom man därigenom inte möter efterfrågan på nya bostäder i anslutning till befintlig service och kommunikationer. Förutom vid ett fåtal platser med sammanhållen bebyggelse bedöms det snarare som olämpligt från ett hållbarhetsperspektiv att planera för bostadsområden långt från tätorten som redan har en utbyggd service och infrastruktur.

Geoteknik

I samband med planen har det tagits fram en geoteknisk utredning (Rejlers Sverige AB, 2025-01-24). I utredningen bedöms att intentionerna med detaljplanen ur geoteknisk säkerhetssynpunkt kan fullföljas.

Jordlagren består i huvudsak från markytan av: Sand till ca 1 – 2 meters djup; Lera till ca 12 – 27 meters djup; Friktionsjord under lera till ca 1 – 2 meters djup; Berg.

Bedömt djup till berg varierar mellan ca 14 – 29 meter.

Vid undersökningstillfället har fri vattenyta noterats på mellan 0,5 – 1,2 meters djup under befintlig markyta.

Genomförande av planförslaget bedöms ur geoteknisk säkerhetssynpunkt kunna fullföljas.

Området, där byggnaderna planeras att placeras, har marknivåer som varierar mellan +98 och +101, vilket ger en nivåskillnad på cirka 3 meter.

Små lutningar gör att stabiliteten bedöms som tillfredställande och några stabilitetsproblem förväntas ej föreligga inom området. Stabilitetsberäkning bedöms som tillfredsställande med befintliga och nya förhållanden med kravet att grundvattennivån ligger en meter under markytan.

Grundvattennivåer ska undersökas noggrant med installation av grundvattenrör och mätningar i projekteringsskedet.

Mindre bostäder upp till två våningar rekommenderas att grundläggas direkt med platta på mark på packad fyllning efter att jordlager innehållande organiskt material (till exempel mulljord) har schaktats bort.

Rekommenderad grundläggningsnivå är +100.

Allt material/jord innehållande organiskt material ska schaktas bort på grund av att det vid grundläggning med uppfyllnad kommer att medföra stor sättningssproblematik.

Alla slänter ska utföras med lutning 1:2 till 2 meters djup, med lutning 1:2,5 till 2,5 meters djup och med lutning 1:3 till 3 meters djup. Djupare schakter måste studeras i detalj.

Lerans deformationsegenskaper har uppskattats baserat på utförda CPT-sonderingar. Dessa sonderingar indikerar att lera är överkonsoliderad med cirka 30 – 50 kPa. Lokalt, i en mätpunkt, är lera underkonsoliderad. Vidare visar utförda undersökningar mulljord under markytan, som ur geoteknisk synpunkt är ett sämre material och påverkar stabilitet och sättningar negativt.

När exakta läget av planerade byggnader är bestämda rekommenderas att kompletterande geoteknisk undersökning utförs i projekteringsskedet med hänsyn till sättningssproblematik och grundvattenförhållanden med mer avancerade laboratorieanalys.

Hydrologi

Diket i planområdets södra del utgör gräns mellan sandjord och myrens torvmark. Diket ansluter till ett markavvattningsföretag: Håggrunga Västergården m.fl. torrlägningsföretag av 1934, som bildades delvis i syfte att dränera myren och marken norr om för att möjliggöra jordbruk/ skogsbruk. På den sida av diket som nu är aktuell att exploatera, är det i praktiken dikets bottennivå som bestämmer grundvattnets nivå: 0,5 – 1 m under markytan (0,5 – 1,2 m enligt geoteknisk utredning).

I områdets norra delar är markytan högre och bland annat på grund av markens genomsläpplighet är grundvattnets djup under markytan större än i söder. Här kan grundvattnets nivå variera avsevärt. Det regnvatten som inte avdunstar eller sugs upp av växtligheten sipprar i princip rakt neråt genom sandjorden tills det når den vattenmättade zon där det egentliga grundvattnet finns. Grundvattnets strömningsriktning är från norr mot diket i söder där det sakteliga sipprar ut och leds bort.

Tillfartsgatan i norr kan förses med dräneringsledning eller ett mindre dike med en nivå 0,5 – 1 m under markytan. Grundvattnets nivå är i den delen av området djupare än 1 m och påverkas därmed inte av gatans avvattning, vars hydrologiska påverkan begränsas till ett fåtal meter från sträckan. Negativ hydrologisk påverkan för naturreservatet bedöms därmed kunna uteslutas.

Med bebyggelse placerad enligt aktuellt planförslag förändras områdets avrinning något. Byggnader och täta markbeläggningar gör att mer dagvatten kommer att rinna av på markytan och att mindre kommer att sjunka ner i marken, åtminstone just där det faller. Med föreslagen exploatering kommer dock merparten av området att vara naturmark eller grönyta, vilket gör att exploaterings påverkan på avrinning och grundvattenbildning blir tämligen liten.

Byggnadernas grundläggning behöver skyddas från att omges av stående vatten i marken. Det kan åstadkommas antingen medelst dräneringsledningar placerade 0,5 – 1 m under markytan eller genom att byggnaderna placeras på uppfyllnad av dränerande material. Befintliga bostäder väster om området har byggts på uppfyllnad. Eventuell ny dränering bör anläggas så att den mynnar ut i diket i söder och följaktligen på nivå som något överstiger befintlig dikesbotten.

För att bäst efterlikna naturlig avrinning bör de nya byggnadernas stuprör helst mynna ut i utkastare som släpper vattnet på markytan. Inga nya anläggningar bör leda ut dagvatten eller dränvatten ifrån området på annat sätt än via diket i söder. Djupare schakt för

spillvattenledningar eller annat bör undvikas i områdets södra del, eftersom ledningsgravar kan bli vattenförande och oavsiktligen leda bort grundvatten. Så länge detta beaktas, bedöms mängden vatten som rinner till diket i söder inte förändras av exploateringen. Avrinningen vid riklig nederbörd kan dock komma att ske något snabbare än i dagsläget.

Omledning av diket till en delvis ny sträckning, i enlighet med planförslaget, bedöms ge liten påverkan på hydrologin i området som helhet. Marken närmast dikessträckan som slopas lär bli fuktigare om ingen uppfyllnad görs eller ny avvattningsanordnas. Den nya dikessträckan är i torvjord som redan delvis torkat ut och sannolikt kompakterats på grund av det nuvarande diket och den resulterande trädvegetationen. Torven vid den nya dikesfåran kommer sannolikt dräneras till något lägre nivå än i dagsläget. Såvida diket i dagsläget löper i gränsskiktet mellan torvmark och sandjord (vilket SGU jordartskarta visar), kan den nya sträckan få en lite annan karaktär så till vida att det helt kommer omges av torv.

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 600 meter söder om planområdet. Grundvattnet har en god kemisk och kvantitativ status.

Planområdet avvattnas till ytvattenförekomsten Säreån 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").

Markavvattningsföretag

Diket i södra delen av planområdet ansluter till markavvattningsföretaget Häggrunga Västergården m.fl., bildat 1934. Markavvattningsföretaget syftar till att avvattna ca 27 hektar mark bestående av myrmarksområdet söder om planområdet och omgivande tidigare odlingsmark. På grund av planområdets topografi (instängd yta) måste dagvatten från hela området ledas till diket. Diket leder till en inloppsledning, belägen vid fastighet Spaden 5 (Bondevägen 9). Denna ledning går i västlig och sedan sydvästlig riktning, passerar under riksväg 42 och når till Säreån ca 200 meter från sammanflödet med

Kyllingsån. Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på befintligt markavvattningsföretag.

Skyddsområde för vattentäkt

Vattentäkter för Vårgårda är belägna intill vattendraget Sävån som ligger i detaljplaneområdets närhet söderut. Sävån är recipient för dagvatten från detaljområdet. Kommunen har tagit fram ett dokument: Skyddsföreskrifter för vattentäkterna Storehagen och Algutstorp, där skyddsföreskrifter för kommunens vattentäkter framgår.

Detaljplaneområdet bedöms vara utanför i dokumentet beskrivna skyddszoner men dokumentet bör ändå beaktas i detaljprojekteringen. Vid föroreningar av dagvatten eller grundvatten ska kommunen kontaktas omgående.

Förorenad mark

Planområdet, som är oexploaterat, har hittills inte använts på så sätt att föroreningar i marken kan förväntas. Inte heller i omgivningen finns/har hunnits verksamheter som bedöms kunna ha förorenat marken inom planområdet.

Radon

Vid mätningar i närområdet (Tånga gränd), baserat på radonhalt i jordluft, har värden motsvarande låg- och normalriskområde uppmätts. Detta gäller även planområdet enligt översiktlig radonkarta. För en mer detaljerad klassning av enskilda byggnader krävs kompletterande radonundersökningar under byggskedet.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har utförts av Göta Arkeologi AB. Under april 2023 grävdes totalt 58 schakt som omfattade 460 m² inom topografiskt sett fördelaktiga områden. Inget av arkeologiskt intresse framkom. Länsstyrelsen har därför meddelat 2023-04-20 att det ur antikvarisk synpunkt inte finns något att erinra mot att den berörda marken används för avsett ändamål.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Det saknas bebyggelse inom planområdet. Åt väster angränsar planområdet direkt till småhusbebyggelse från 1970-talet i 1 – 2 plan utmed Klövervägen.



Bild 5: Klövervägen sedd västerifrån.

Föreslagen bebyggelse

Planområdet föreslås bebyggas med kedjehus, parhus, radhus och/eller fyrbohus i upp till två våningar. Bebyggelsen föreslås placeras i nord-sydlig riktning för att erhålla goda solförhållanden, skapa gröna kilar mellan naturreservatet och naturmarken i söder, samt minska påverkan på områdets hydrologi. Totalt bedöms ca 25 – 30 bostäder kunna tillskapas.

Illustrationskartan redovisar en blandning av de hustyper som möjliggörs av planbestämmelserna med totalt 29 bostäder.

I väster föreslås byggnation av 16 kedjehus i ett plan. Parkering ska ske i anslutning till respektive bostad.

Öster om gemensamhetsytan föreslås byggnation av ett radhus i två plan med fem bostäder, samt två fyrbohus i två plan. Parkering föreslås samlas i mindre grupper utmed tillfartsvägen.

Tillfartsväg föreslås anordnas i norra delen av planområdet som ansluter till Klövervägen i väster. Från tillfartsvägen utgår mindre tvärgator/gårdsbildningar för att nå bostäderna.

Befintlig service och verksamheter

Inom planområdet finns ingen service eller verksamhet. Ca 400 meter väster om planområdet ligger Fridhemsskolan, med förskoleklass upp till årskurs 6. Ca 650 meter söder om planområdet ligger Algutstorp förskola med 8 avdelningar (Ca 300 meter via en enklare stig). Avståndet till högstadieskola, gymnasium och bibliotek är ca 1,2 km norr om planområdet. Vårgårda centrum med kommersiell och offentlig service ligger ca 1,2 km från planområdet. Norr om området ligger en idrottsanläggning med fotbollsplaner inom 800 meters avstånd.

Föreslagen service och verksamheter

Ingen service eller verksamhet föreslås anordnas inom planområdet.

Friytor

En mindre yta för lek och umgänge föreslås tillskapas i mitten av området, som en del av ängsmarken. I övrigt avses kvarvarande ängsmark (redovisas n1 i plankarta) bevaras. I norr gränsar planområdet till Tånga Heds naturreservat med goda möjligheter till promenader.

Gator och trafik

Befintligt gatunät

Planområdet nås via Klövervägen, som ansluter till Boråsvägen i väster, vilken i sin tur ansluter till Vårgårda centrum/stationsområde via Industrivägen/väg 1907 i norr alternativt Riksväg 42 i söder.

Klöervägen är en återvändsgata som utgörs av en ca sju meter bred körbana utan trottoarer. Utifrån befintlig bebyggelse (27 villor), som även inkluderar hus utmed Ängsgatan, bedöms trafikbelastningen vara ca 135 bilresor/dygn vid anslutningen till Boråsvägen. Skyltad hastighet är 50 km/h.

Boråsvägen är en lokal genomfartsgata som förbinder tätortens sydöstra del med centrum i norr och väg 42 i söder. Den har skyltad hastighet på 50 km/h och trafikerades 2017 av ca 2 100 fordon/medeldygn varav ca 100 lastbilar. Trafiken förväntas öka till ca 2 650 fordon/medeldygn år 2040 (utifrån en årlig ökning på 1 %).

Föreslaget gatunät

Tillfartsväg avses anordnas på kvartersmark motsvarande gårdsgata. Den ansluter till Klövervägen i väster.

Klöervägen föreslås att åtgärdas p.g.a. förväntad trafikökning. Hastigheten föreslås sänkas till 30 km/h. En del av gaturummet avses omdanas till GC-bana. Kvarvarande körbana föreslås få kantparkering i mindre grupper som även fungerar som hastighetssänkande avsmalningar.

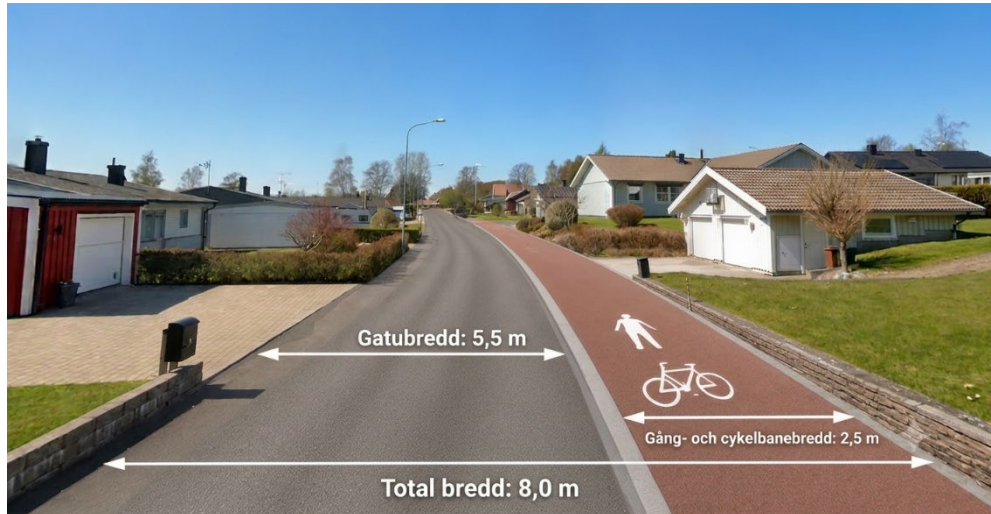


Bild 7: Exempel på tänkbar gatusektion för Klövervägen. Parkering kan ordnas i mindre grupper på enstaka platser och fungera som chikaner.

Föreslagen bebyggelse beräknas ge ett tillskott på ca 123 bilresor/dygn, exklusive nyttotrafik (5 bilresor/bostad/dygn för småhus och 2,2 bilresor/bostad/dygn för flerbostadshus). Detta motsvarar 21 småhus och åtta bostäder i flerbostadshus. Den totala trafikmängden (tillkommande och befintlig) på Klövervägen bedöms år 2040 vara ca 260 bilresor/dygn. Trafiken bedöms fördelas så att merparten går i riktning norrut på Boråsvägen, medan resten går i riktning söderut på Boråsvägen.

Boråsvägens anslutningar till det statliga vägnätet, vid väg 1907/Industrigatan respektive väg 42, bedöms inte påverkas negativt av den i sammanhanget blygsamma trafikökningen.

Parkering

Parkering ska lösas på kvartersmark. Enligt Parkeringsnorm för Vårgårda kommun (antagen av KF 2010-08-22 § 93) ska det i det aktuella området finnas två platser/bostad för kedjehus och parhus och en plats/bostad för radhus och fyrbohus.

GC-vägnät

Klövergatan saknar idag GC-väg och trottoarer. GC-väg finns utmed Boråsvägens västsida som leder in till Vårgårda centrum, skolområdet och stationsområdet. Även Fridhemsgatan kantas av GC-väg som når Fridhemskolan. Vid Klövergatans anslutning till Boråsvägen finns övergångsställe.

Klövergatan föreslås kompletteras med GC-bana som förbinder planområdet med GC-banan i Boråsvägen. Inom planområdet föreslås tillfartsgatan utformas som gångfartsgata.

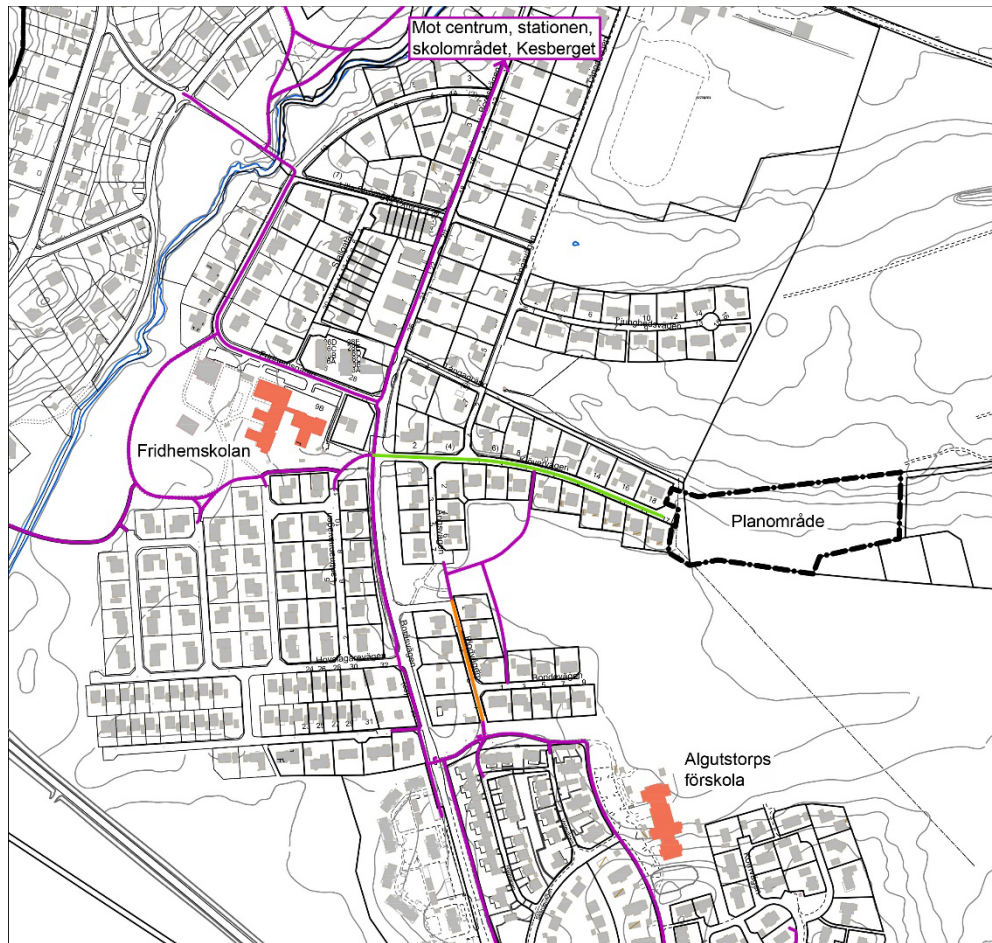


Bild 8: GC-karta med målpunkter. Lila linje redovisar befintlig GC-väg, grön linje redovisar föreslagna/planerade GC-vägar och orange linje redovisar lågtrafikerad gata som är lämplig att cykla på.

Kollektivtrafik

Aktuellt planområde är beläget cirka 1,2 km ifrån Vårgårda station, med tåg- och bussförbindelser till bland annat Borås, Alingsås, Göteborg, Herrljunga, Skövde, Stockholm med flera. Vid Fridhemsskolan, ca 400 meter från planområdet finns närmsta busshållplats skolbuss. På ca 800 meters avstånd finns busshållplatser på Drottninggatan (Strömgatan, Hedåsgatan), med några få avgångar per dag.

Transporter

Transporter och angöring (vid flytt, ambulansutryckningar, mm) till föreslagen bebyggelse avses ske från tillfartsgata/gård.

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 Klövervägen.

Brandpost finns vid Klövervägens vändplan, direkt utanför planområdet. Inom planområdet ska brandposter anordnas med ett största avstånd på 150 meter och ett flöde på minst 20 liter/sekund. Det krävs alltså en ny brandpost inom planområdet utöver den befintliga vid vändplanen.

Dagvatten

För planen har tagits fram en dagvattenutredning (WSP, 2025-01-16). Dagvatten ska hanteras inom planområdet så att det efterliknar dagens hydrologiska förhållanden. För att uppnå detta föreslås lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration samt vid behov fördröjning i befintligt dike.

Marken inom planområdet sluttar svagt söderut och tillåter en hög grad av infiltration. Det vatten som inte infiltrerar (i praktiken endast vid större nederbördsmängder) avleds genom diket i områdets södra del och vidare till Kyllingsån via en större dagvattenledning vid Bondevägen.

Eftersom marken medger infiltration föreslås att dagvattnet hanteras via lokalt omhändertagande (LOD). Detta förslag ligger i linje med rekommendationer i den hydrologiska utredningen. Ett befintligt dike som löper längs planområdets södra gräns behöver justeras något. Huvudförslaget är att det dagvatten som inte infiltrerar ska kunna avledas mot diket i söder. Avrinnande dagvatten från angöringsvägen föreslås avrinna via krossdike till befintligt dike som leder vatten söderut mot recipienten.

Föreslagen exploatering medför att dagvattenflödena vid ett tioårsregn ökar med 123 liter/sekund p.g.a. tillkommande hårdgjorda ytor.

Om dagvattenflödet som uppstår vid ett framtida 10-årsregn ska fördröjas till motsvarande befintligt flöde vid 10-årsregn, innebär det att den totala erforderliga fördröjningen blir 100 m³. Dagvatten som kan infiltreras i marken behöver inte fördröjas inom området, eftersom infiltrationen i grönytor och dike bidrar till en naturlig fördröjning och tröghet. Det bedöms att den totalt erforderliga fördröjningen på 100 m³ kommer att hanteras inom de ovan nämnda avvattningsstegen.

Skyfallsanalysen visar att lågzonsområdet söder om planområdet även i fortsättningen fungerar som skyfallsyta. Föreslagen exploatering förvärrar inte situationen. Det är dock viktigt att den avvattande

funktionen från befintlig ledning vid Bondevägen vidmakthålls genom rensning. Skyfallssimuleringen visar att ingen tomtmark som ligger inom, eller angränsar till lågzonen översvämmas vid ett kortvarigt 100-årsregn. Vid höjdsättning av nya tomter kan befintliga närliggande tomter på Klövervägen vara ett utgångsläge när de nya tomterna höjdsätts. Inga nya instängda områden får skapas.

Föroreningsberäkningar indikerar att andelen föroreningar som följer med dagvattnet kommer att öka något till följd av exploateringen. Ett bostadsområde genererar dock förhållandevis låga föroreningsmängder och halter. För att erhålla reduktion av förorenande ämnen föreslås att det dagvatten som inte infiltrerar avrinner via översilningsyta alternativt mindre gräsdiken. Befintligt gräsdike som flyttas förses med flacka slänter så att fastläggning kan ske i diket. Vägdagvatten föreslås genomgå rening via krossdike. Föroreningar som finns i det dagvatten som infiltrerar kommer till största delen att fastläggas i de övre jordlagren vilket hindrar grundvattnet att bli förorenat.

Föroreningsberäkningarna, baserade på föreslagna åtgärder, uppnår inte helt de önskade nivåerna för fyra av elva ämnen, men dagvattenlösningarna ger en betydande rening för majoriteten av de undersökta ämnena. Halterna i planområdet, efter exploatering, förväntas ligga under Göteborgs stads miljöförvaltnings riktvärden (vilka gäller för Säveån) för samtliga undersökta ämnen, med marginella undantag för fosfor. Därmed bedöms den framtida exploateringen inte äventyra möjligheterna att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för Säveån.

El och tele

Vattenfall har jordkabelspänning (400 V) och mellanspanning (11 000 V) i planområdets västligaste del, på Hägrunga 5:2.

TeliaSonera Skanova har inga kablar inom planområdet.

Fjärrvärme

Planområdet är inte anslutet till fjärrvärmenätet. Fjärrvärmeledning finns ca 300 meter från planområdet, i Boråsvägen.

Avfallshantering

Hantering av avfall ska lösas inom kvartersmark och ske enligt kommunens renhållningsförordning. Återvinningsstation finns ca en km 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.

Anordnande av GC-väg utmed Klövervägen till Fridhemsskolan är positivt ur ett barnperspektiv och gynnar hela närområdet (åtgärd utanför planområdet men aktuell p.g.a. detaljplan).

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

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

Buller

I samband med detaljplanarbete för Tånga Gränd (avslutad utan antagande) togs en trafikbullerutredning fram (COWI AB, 2020-02-04). Utredningen klargör att samtliga riktvärden i trafikbullerförordningen klaras med god marginal. Då det aktuella planområdet ligger på större avstånd från de huvudsakliga bullerkällorna, Västra stambanan och väg 42, kan man sluta sig till att riktvärdena klaras även här. Trafikbullerutredningen bifogas planen.

Risker

Det bedöms ej föreligga några särskilda risker inom planområdet.

4 Motiv till detaljplanens regleringar

Nedan redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen med samma motiv eller med olika motiv. Redovisningen är ett krav enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och gäller detaljplaner som påbörjas efter den 31 december 2021.

Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
NATUR	Natur	Bevara naturen mellan befintlig och ny bebyggelse för att skapa en buffert samt möjliggöra passage för gående
GATA	Lokaltrafik	Förlänga Klövervägen fram till kvartersmark för bostäder för att möjliggöra tillfart till dessa

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
B	Bostäder; gruppbyggda småhus, kedjehus, parhus, radhus, fyrbohus	Möjliggöra byggnation av bostäder i anslutning till befintlig infrastruktur
E	E-område	Möjliggöra byggnation av transformatorstation

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
<i>Prickmark</i>	Byggnad får inte uppföras	Säkerställa att marken inte förses med byggnader
<i>Korsmark</i>	Byggnad får inte uppföras med undantag av komplement-byggnad	Säkerställa att marken endast förses med komplementbyggnader
h1	Högsta byggnadshöjd i meter är 7 meter	Säkerställa lämplig byggnadshöjd för byggnad på upp till två plan
h2	Högsta totalhöjd i meter är 10 meter	Säkerställa att taklutning på ca 35 grader är möjlig på byggnad i upp till två plan

<i>Gäller hela planområdet</i>	Tillkommande komplementbyggnad samt byggnad inom E-område ska ha en högsta byggnadshöjd om 3 meter	Säkerställa lämplig byggnadshöjd för komplementbyggnad på upp till ett plan
n1	Ängsskötsel; klippning en gång om året, bortforsling av bortklippt gräs, ingen tillförsel av gödsel eller matjord.	Säkerställa att intilliggande Natura 2000-område, levnadsbetingelser för groddjur, samt områdets hydrologi ej påverkas negativt
n2	Dagvattenanläggning ska finnas	Säkerställa att dagvatten från tillfartsvägen fördröjs och renas
n3	Anordnad lekplats får finnas på högst 250 m ² av marken	Säkerställa att endast en begränsad del av marken hårdgörs
g	Gemensamhetsanläggning för tillfartsväg	Säkerställa att samtliga byggrätter är tillgängliga även vid eventuell uppdelning av fastigheten
e1	Största byggnadsarea exklusive komplementbyggnader är 000	Säkerställa att bebyggelsens omfattning harmonierar med omgivningen samt begränsa dess fotavtryck
e2	Största bruttoarea exklusive komplementbyggnader är 000	Begränsa omfattningen för bebyggelse i två plan
e3	Största byggnadsarea för komplementbyggnader inom egenskapsområde och angränsande korsmarkerat område är 000	Säkerställa att komplementbebyggelsens omfattning harmonierar med huvudbebyggelsen

5 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 tredje kvartalet 2026 och på granskning under första halvåret 2027. Detaljplanen beräknas bli antagen under första halvåret 2027.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem 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.

Fastighetsägaren är ansvarig för dagvattenhantering inom kvartersmark. Detta kan, beroende på fastighetsindelning, ske med gemensamhetsanläggning (krossdike utmed gatan).

Del av kvartersmark reserveras som tillfartsväg genom gemensamhetsanläggning, se nedan under "Fastighetsbildning",.

Avtal

Exploateringsavtal angående åtgärder i Klövervägen ska tas fram mellan Vårgårda kommun och exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

Fastigheterna som helt eller delvis ligger inom planområdet är Hägrunga 5:2 (kommunägd) och Hägrunga 5:66 (privatägd).

Fastighetsbildning

Detaljplanen reglerar inte eventuell framtida fastighetsbildning. Tillfartsgatan, med tillhörande krossdike, är utlagd som gemensamhetsanläggning för att möjliggöra framtida avstyckningar utifrån redovisade byggrätter.

Tekniska frågor

Gatunät

Exploatören ska bygga ut och bekosta gator inom kvartersmark. Vårgårda kommun ska (även fortsättningsvis) vara huvudman för Klövervägens vändplan.

Ombyggnad av Klövervägen för att åstadkomma en säker trafikmiljö ska byggas ut av Vårgårda kommun och bekostas av exploatören och Vårgårda kommun.

Vatten och avlopp

Exploatören ska bekosta och bygga ut VA-nätet inom kvartersmark. Vårgårda kommun ska vara huvudman 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. Ny nätstation ska anordnas på plats inom planområdet.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

Fjärrvärme

Planområdet kommer sannolikt inte att anslutas till fjärrvärmenätet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören ansvarar för kostnaderna i samband med framtagande och genomförande av detaljplanen.

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