

Planbeskrivning



Lagakrafthandling

Detaljplan för Sollebrunn,
Bostäder vid Erskavägen 5, 8 och 9
(Erska 1:11, 1:12 och del av 1:55)

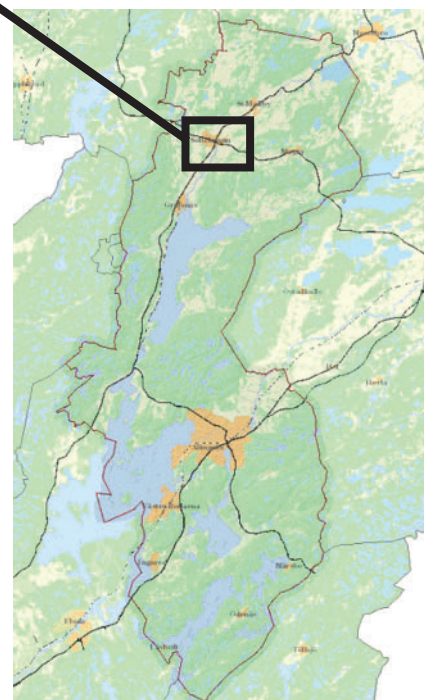
Standardförfarande, dnr 2020.496 SBN
Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden 2022-03-21
Laga kraft 2022-04-13

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att skapa möjligheter för ny bostadsbebyggelse längs Erskavägen. De viktigaste följderna är att bostäder inom några år kan byggas i Sollebrunn. Exploatören vill bygga ca 35 lägenheter i form av hyresrätter, som är tänkta att fördelas på tre huskroppar väster om Erskavägen och en på den östra, i hus med en till två våningar samt ett till två vindsplan. Det obebodda bostadshuset och komplementbyggnader som finns idag på platsen planeras att rivas för att ge plats för de nya husen. Parkering i enlighet med Alingsås parkeringspolicy samt angöringsgator planeras inom kvartersmark. Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram för Sollebrunns tätort.



Fig. 1 Översiktskarta över Sollebrunn i Alingsås norra kommunal, med planområdet markerat med röd prick



Innehåll

Sammanfattning	2	6. Risker och störningar på platsen	22
Planprocessen	3	7. Konsekvenser	24
1. Inledning	4	8. Planbestämmelser	30
2. Bebyggelse	6	10. Genomförande	34
3. Gator och trafik	11	11. Administrativa frågor	37
4. Mark och vatten	15		
5. Teknisk försörjning	18		

Planprocessen

Planprocessen regleras av plan- och bygglagen och består av flera olika skeden. Denna detaljplan tas fram enligt standardförfarande. Detaljplanen föregås av ett planprogram som antogs av kommunfullmäktige 2021-05-26, som anger planens utgångspunkter och mål i syfte att underlätta detaljplanearbetet.

Samråd

Kommunen ska samråda detaljplaneförslaget med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Samrådets syfte är att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. När samrådet genomförts kan planförslaget justeras utifrån de synpunkter som kommit in för att bättre anpassas till förutsättningarna på platsen.

Granskning

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget vara tillgängligt för granskning under två veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta de som berörs av förslaget, till exempel sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan.

Synpunkter från samrådet och granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande.

Antagande och laga kraft

Detaljplanen antas av samhällsbyggnadsnämnden. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare under tre veckors tid möjlighet att överklaga detaljplanen. Därefter vinner planen laga kraft om den inte överklagats.



Fig. 2 Detaljplanen föregås av ett planprogram för Sollebrunns tätort, och har nu fått laga kraft.

Planbeskrivning

1. Inledning

Planens syfte

Planens syfte är att skapa möjligheter för ny bostadsbebyggelse längs Erskavägen.

Planhandlingar

Den juridiskt bindande handlingen är plankarta med bestämmelser. Till detaljplanen fogas denna planbeskrivning, som inte har någon rättsverkan utan ska underlätta förståelsen av planen och vara vägledande vid tolkningen av den.

Efter att samråd har skett och planförslaget varit tillgängligt för granskning upprättas också ett granskningsutlåtande med samtliga skriftliga synpunkter på förslaget. En övrig handling är en fastighetsförteckning.

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2021-02-08 om planprioritering för 2021 och 2022. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan. Beslut om positivt planbesked togs av samhällsbyggnadsnämnden 2020-04-29 med avvikelser om angöringsgator, parkering och ledningsflytt.

Gällande detaljplaner

För området väster om Erskavägen gäller byggnadsplanen B180B (1977-01-31) som anger fristående bostäder i en våning. Öster om Erskavägen gäller detaljplanen DP14 (1990-03-15) som anger bostäder i form av servicelägenheter vård i en våning. Genomförandetiden har gått ut för ovanstående planer. Den nya detaljplanen ersätter de äldre planerna i berörda delar.

Planområde

Planområdet är delat i två delar och ligger utmed Erskavägen. Planområdets storlek är sammanlagt 5124 kvadratmeter. Marken väster om Erskavägen är privat och består av fastigheterna Erska 1:11 och 1:12 som ägs av intressenten/exploatören i detaljplanearbetet. Marken inom planområdet öster om Erskavägen ägs av kommunen och är en del av fastigheten Erska 1:55.

Själva Erskavägen, som inte tagits med i planområdet, ägs av samfällighetsföreningen ERSKA S:6>1 (1489-2021/83) och förvaltas av Sollebrunns vägförening. Längs Erskavägens östra sida löper också en smal fastighet, Erska 1:27, som inte heller tagits med i planområdet.

Planprogram

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 10 § kan kommunen, om man bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet, ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program. Detaljplanen föregås av ett planprogram för Sollebrunns tätort som antogs i maj 2021.

Delar av planprogrammets målbild som är relevant för aktuell detaljplan är att Sollebrunn ska vara en attraktiv tätort med bostadstyper för alla faser i livet, med strategin att komplettera med bostadstyper och storlekar som det behövs mer av. Se vidare i planprogram för Sollebrunns tätort.

Översiktsplan

Översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige den 31 oktober 2018. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

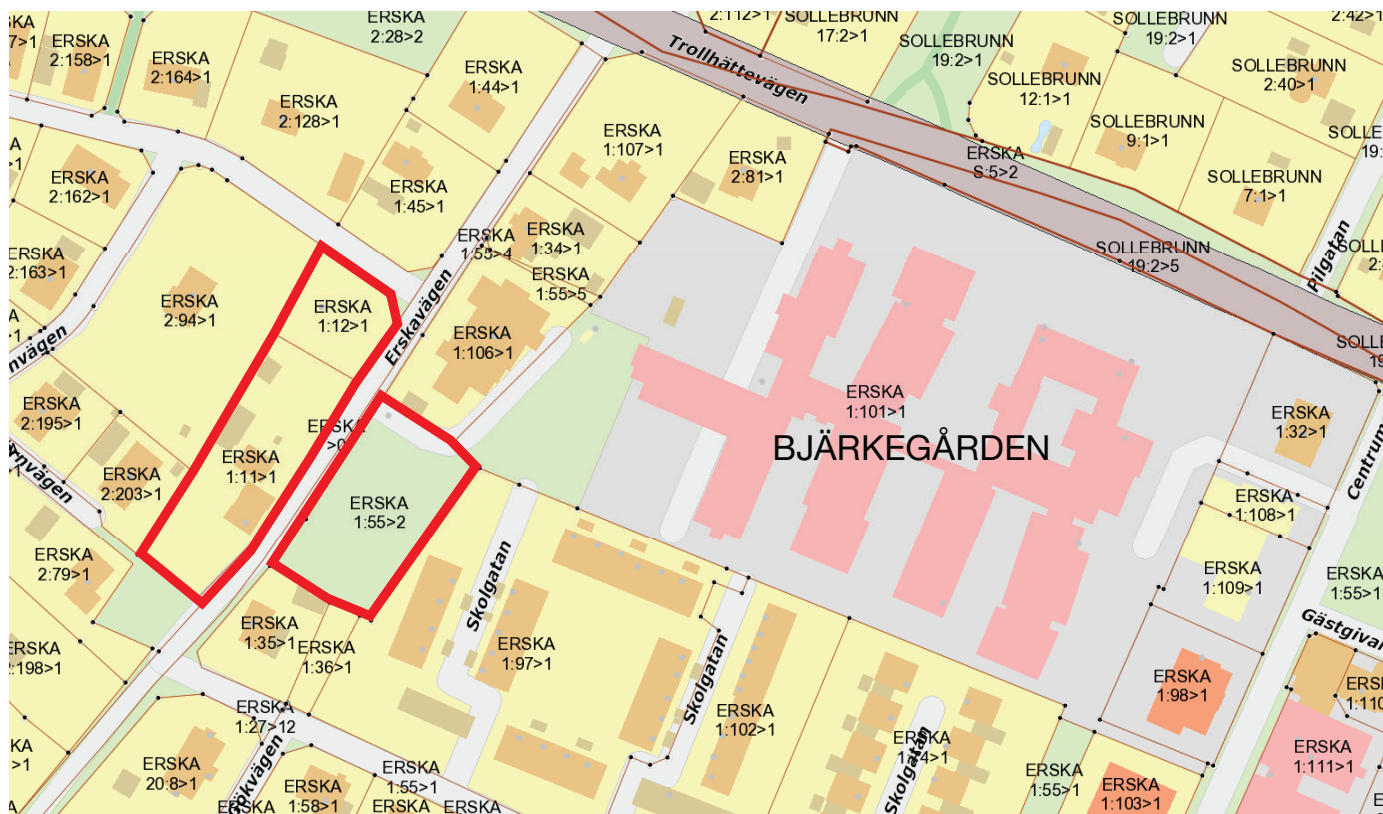


Fig. 3 Översiktskarta med planområdesgränsen i rött



Fig. 4 Ortofoto med höjdkurvor och planområdet i rött. Inom delen av planområdet väster om Erska vägen finns en slänt med en höjdskillnad om som mest fem meter, inom delen av planområdet öster om Erska vägen är marken i princip plan.

2. Bebyggelse

Befintlig bebyggelse och struktur
Väster om Erskavägen finns ett äldre bostadshus i en våning med inredd vind samt tre komplementbyggnader. I planområdets norra del har det legat ett torp, som enligt Alingsås Kulturmiljöprogram hade högt kulturhistoriskt värde (B). Byggnaden var i dåligt skick och revs under 2020. Ett antal träd, främst fruktträd, finns på fastigheten Erska 1:11. Delen öster om Erskavägen är obebyggd (se fd. ladugård i fig. 5), och består av en gräsyta med några mindre träd. Grönytan används inte av närboende idag.

Platsens kvaliteter

En mindre del av projektgruppen har tillsammans med intressent/exploatör, byggbolag och arkitekt definierat värden och kvaliteter på platsen idag. Se vidare om hur projektet kan bidra till att bibehålla och utveckla dessa värden under "Nya bostäder" på s. 8.

Läget – på landet men centralt

Planområdets läge är en kvalitet i sig, att det ligger i ett litet samhälle, mitt ute på landet, men ändå centralt i Sollebrunn med gångavstånd till centrum med olika typer av service. Närheten till naturen är en kvalitet, liksom att Sollebrunn är ett sammanhållet samhälle som för barn kan erbjuda värdena av att växa upp i en liten ort. Sollebrunns "årsringar" där äldre bebyggelse finns bredvid nyare, är också en kvalitet och något att respektera och utveckla.

Nära natur och grönska

Att planområdet har grönska och utblickar över grönområden är värdefullt, liksom att det finns en historisk läsbarhet i platsen genom upplevelsen av Erskavägen som äldre bygata. Det fanns tidigare en allé längs med Erskavägen. Närheten till grönområdet som kallas "Floges kulle" i sydväst är en kvalitet. På Floges kulle finns det fornlämningar, och platsen ligger i anslutning till skogsområdet vid Getaryggen.

Erskavägen, den äldre bygatan

Erskavägens sträckning är mer böljande och ger en annan känsla än Sollebrunns många plattare och rakare villagator, vilket ger kvaliteter till platsen. Planområdet kan ses som den "norra entrén" till Erska by som är av riksintresse för kulturmiljövård. Två olika karaktärer finns på var sida av Erskavägen, och i planområdet sker ett möte mellan luftighet och täthet.



Fig. 5 Foto från 1960-talet, tillhör Lennart Larsson



Fig. 6 Befintlig bebyggelse sett från öster



Fig. 7 Befintlig bebyggelse längs Erskavägen sett från norr



Fig. 8 Östra sidan om Erskavägen, Bjärkegården i bakgrunden

Terrängen

Planområdets terräng är gynnsam och bidrar med kvaliteter i det att det finns en liten höjd väster om Erskavägen som skapar utblickar och fina vyer in mot Sollebrunns centrum. Platsen har också bra väderstreck för bostäder och sluttar åt "rätt håll".

Arkitektoniska kvaliteter

Arkitektoniska kvaliteter på platsen är att det finns en småskalighet och en variation, att bebyggelsen är låg och att miljön präglas av luftighet och öppenhet. Arkitekturen är blandad i området men det finns flera klassiska byggnader i omgivningen.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Sollebrunn beskrivs i Alingsås Kulturmiljöprogram (2018) som en välbevarad mindre tätortsmiljö med karaktäristisk och tidstypisk bebyggelse från främst 1900-talet. Tätorten har vuxit utåt från fyrvägs korsningen mellan två uråldriga vägar (idag riksväg 42 och väg 190), där den äldsta bebyggelsen ligger. Bebyggelsen i Sollebrunn visar på kontinuiteten från äldre tid och in i modern tid. När verksamheterna expanderat har bebyggelsens årsringar vuxit.

På höjden väster om Erskavägen finns det delvis äldre bebyggelse med gårdsbyggnation, med inslag av nyare hus. På andra sidan åsen breder en modernare villabebyggelse ut sig västerut. Sollebrunn uppvisar fortfarande en äldre oregelbunden gatustruktur i de mest centrala delarna, för att bli mer homogen i gatunätets struktur i ytterområdena. Bostadshus blandas med en del äldre gårdsbyggnader i FaluRöd kulör. Tätorten uppvisar en låg silhuett utan påtagligt höga byggnader.

Planområdet ligger inom den kulturhistoriskt värdefulla miljön (området innanför streckad röd linje överst till höger i fig. 9). Erskavägen som är en av de äldre vägarna i Sollebrunn leder söderut till den oskiftade Erska by. Planområdet kan på så sätt sägas vara en del av den norra entrén till Erska by.

Riksintresse kulturmiljö

Erska by och Lunde söder om Sollebrunn är av riksintresse för kulturmiljövård (området innanför streckad röd linje nederst till vänster i fig. 9). Detaljplanen påverkar inte riksintresset för kulturmiljövården.

Befintlig service

I Sollebrunn finns god samhällsservice. Rävlyans förskola ligger ca 300 meter söder om planområdet och Sollebrunns skola med upp till årskurs nio ligger ca 500 meter från planområdet. Äldreboendet Bjärkegården ligger just intill planområdet, och torget i Sollebrunn med livsmedelsbutik, Servicekontor, Apotek, Vårdcentral med mera ligger ca 400 meter österut. Det finns också flera restauranger, café, frisör, blomsterhandel med mera.

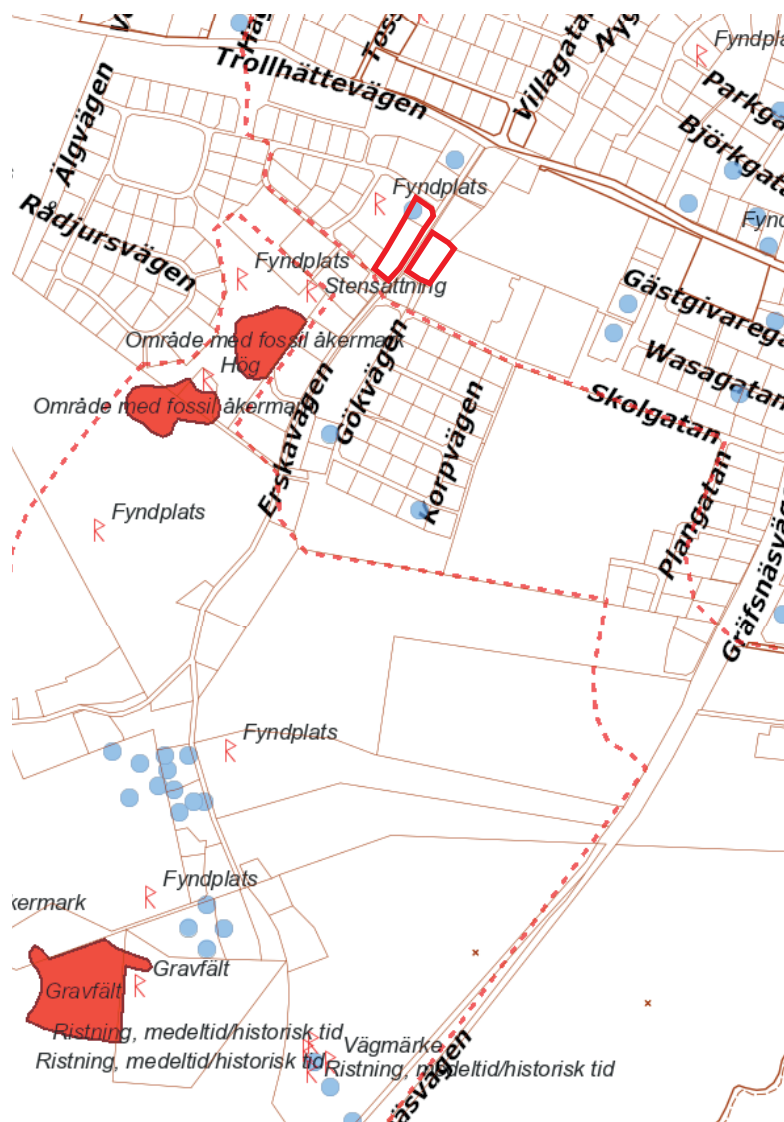


Fig. 9 Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Sollebrunn och Erska by som är av riksintresse för kulturmiljövård

Nya bostäder

Planförslaget går ut på att möjliggöra nya bostäder på platsen genom att befintlig bebyggelse rivs och ersätts med flerbostadshus. Genom projektet önskar exploatören bidra till Sollebrunns utveckling. Att tillföra nya bostäder i form av framför allt mindre lägenheter i hyresrätt skapar möjlighet för äldre att lämna villan för ett bekvämare boende, vilket kan "frigöra villor" och möjliggöra flyttkedjor, och för unga vuxna att flytta hemifrån utan att lämna Sollebrunn. En förhoppning är också att nybyggnationen kan ge en känsla av modernisering och framtidstro. Se vidare i planprogram för Sollebrunns tätort.

Planförslaget ger möjlighet att uppföra som mest fyra nya bostadshus, om de ges storlek enligt illustrationen nedan. Bostadshusen kan innehålla ca 6-10 lägenheter var, vilket kan ge sammanlagt ca 35 bostäder. Tre hus föreslås byggas väster om Erskavägen i suterräng med en angoringsgata norrifrån från Björnvägen, och ett hus i den södra delen av grönytan öster om Erskavägen tillsammans med en parkering med carport och cykelgarage som angörs via befintlig infart från Erskavägen. Huset längst söderut på Erskavägens västra sida ges en nättare huskropp och lägre nockhöjd för att i högre grad anpassas till närliggande bebyggelse.

Antalet lägenheter regleras inte i planen, däremot regleras bland annat största tillåtna byggnadsarea och högsta tillåtna nockhöjd för ny bebyggelse, se mer om planbestämmelserna på s. 29-32. Beroende på vilka lägenhetsstorlekar som slutgiltigt väljs kan därför det totala antalet lägenheter komma att variera. Upplåtelseform regleras inte i detaljplanen vilket innebär att olika former av ägande-, bostads- eller hyresrätt kan bli aktuellt. Byte av upplåtelseform kan också komma att ske senare. Exploatörens avsikt är att upplåtelseformen ska vara hyresrätt. Vissa planbestämmelser i planförslaget är anpassade för att detaljplanen också ska kunna möjliggöra villor och parhus, i ett tänkt scenario där någon annan bygger ut hela, eller delar av, detaljplanen.



Fig. 10 Situationsplan över föreslagen bebyggelse, Malmström Edström arkitekter

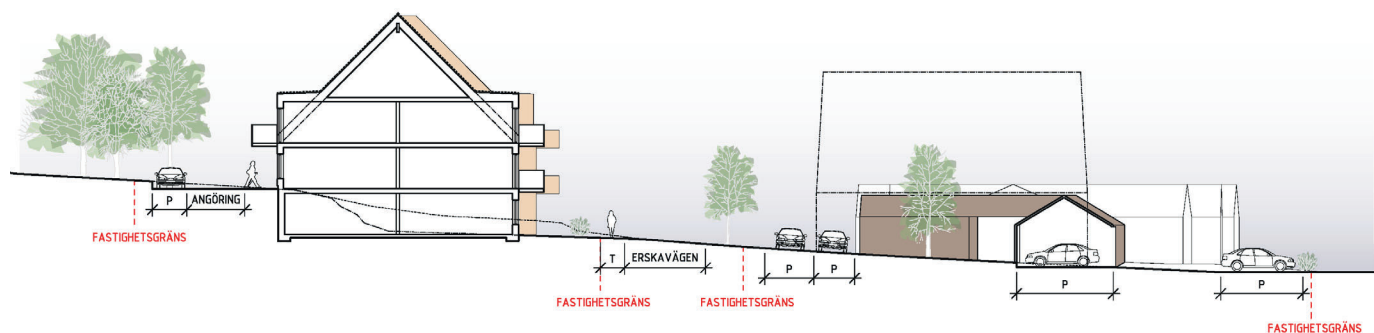


Fig. 11 Sektion A (se markering i fig. 10), Malmström Edström arkitekter

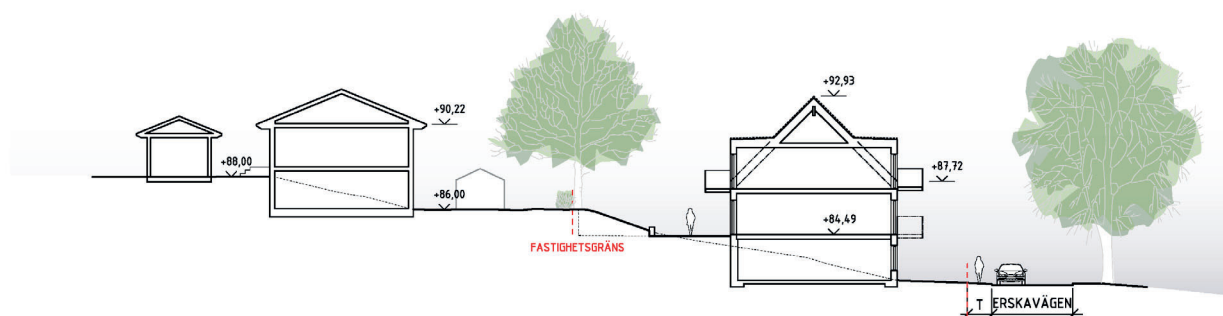


Fig. 12 Sektion B (se markering i fig. 10), Malmström Edström arkitekter

Gestaltning och färgsättning

Utformningsmässigt är intentionen att foga en ny årsring till Sollebrunns bebyggelse, genom en nybyggnation av sin egen tid med respekt till omgivningen. Variation, småskalighet och rumsligheter som kommer av bostadshusens och komplementbyggnadernas placering i relation till varandra är önskvärt. Karaktären som eftersträvas är "flerfamiljshus med villakarakter" och arketypiska husformer med sadeltak. Gestaltningen ska ges goda arkitektoniska kvaliteter med träfasader som inte bör bryta av färgmässigt mot bebyggelsen i närområdet. Ej reflekterande takmaterial bör väljas av hänsyn till omgivningen.

Utformningen regleras till viss del i planbestämmelserna. En planbestämmelse anger att byggnadernas fasader ska utföras i trä, och planbestämmelsen om att takvinkeln ska vara mellan 30 och 45 grader innebär att de ska förses med sadeltak. De två husen längst norrut på den västra sidan om Erskavägen föreslås att uppföras i totalt fyra våningar, genom en suterrängvåning, ett fullt våningsplan och två inredda vindsplan. Huset längst söderut på den västra sidan föreslås bli en våning lägre genom endast ett inrett vindsplan. Huset på den östra sidan föreslås få ett fullt våningsplan och två inredda vindsplan.



Fig. 13 Volymskiss i fotomontage, vy åt sydväst



Fig. 14 Volymskiss i fotomontage, vy åt norr

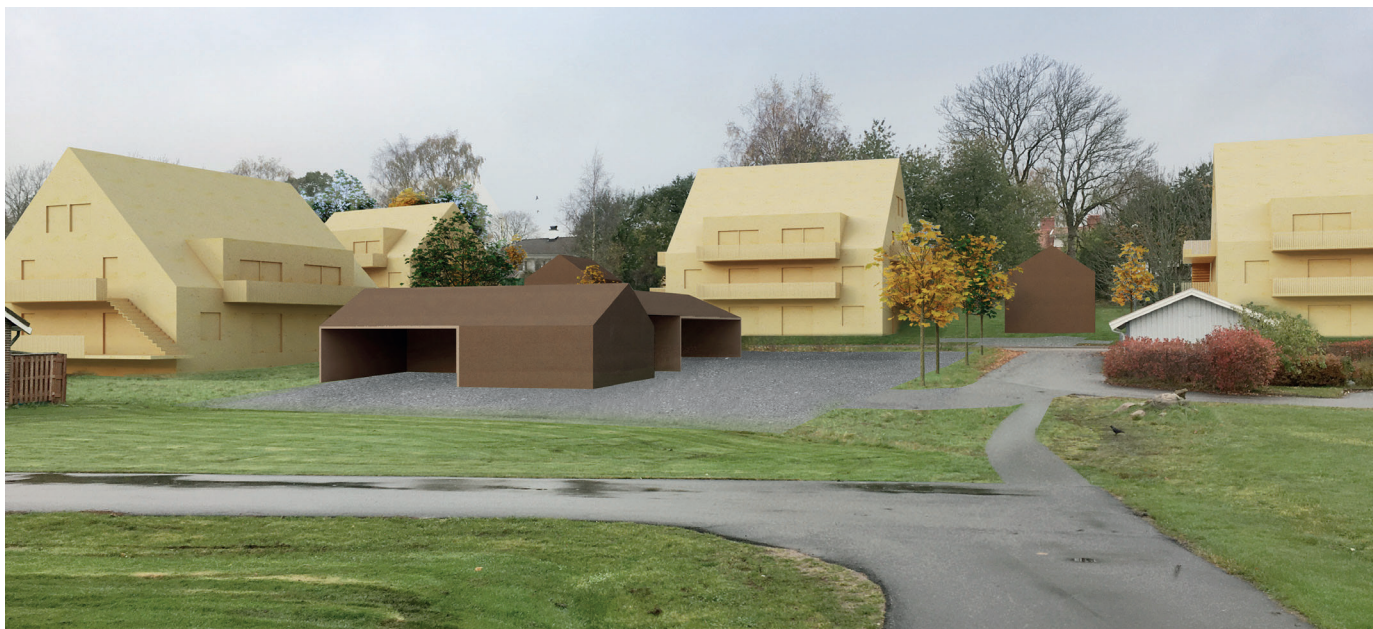


Fig 15 Volymskiss i fotomontage, vy åt väster

Tre planbestämmelser omnockhöjd reglerar husens högsta tillåtna höjd till ca 14,8 respektive 12,7 meters nockhöjd väster om Erskavägen (+95,8 meter över nollplanet respektive +93,7 minus markhöjd 81 meter) och ca 12 meters nockhöjd öster om vägen (+92 meter över nollplanet minus markhöjd 80 meter), se vidare på s. 30-32.

Observera att illustrationerna är fotomontage (fig. 13-15), och att husen inte kommer att se ut exakt som på bilderna, husen är exempelvis inte färgsatta. Illustrationerna är gjorda av Malmström Edström arkitekter.

Terränganpassning

Platsens terräng ska användas och fina platser skapas med utblickar och sollägen. Det är ett förtätningsprojekt, men intentionen är att värna om luft och öppenhet. Bebyggelsen ska anpassas till terrängen så långt det är möjligt och nivåförändringar tas upp genom en suterrängvåning i husen väster om Erskavägen. Uteplatser kan finnas på balkonger och trädäck. Genom att sträva efter att inte göra om terrängen kan befintlig vegetation sparas i högre grad. En trädallé, alternativt enstaka vårdträd, kan planteras längs Erskavägen för att återknyta till karaktären av äldre bygata.

Gaturum och offentligt/privat

Gångstråken ligger längs gatan, samt i den norra delen öster om Erskavägen där ett välanvänt gångstråk in mot centrum finns. Den upplevda tryggheten längs gångstråken genom planområdet stärks då bilar och människor rör sig längs gatan och den blir upplyst av gatlampor och ljus från entréer. För att i någon mån behålla den luftiga känslan längs Erskavägen där många hus ligger en bit ifrån vägen med mjuka grässlåtar emellan, ska bostadshusen placeras minst 4,5 meter från användningsgränsen mot Erskavägen. Byggnader ska placeras parallellt med Erskavägen. Smala förträdgårdar mellan gata och huvudbyggnader kan bilda en halvoffentlig zon. Här finns också möjlighet att skapa fördröjningsanläggningar för dagvatten, förslagsvis så kallade "rain gardens" som även kan stötta biologisk mångfald och pollinering genom växtplantering. På grund av markens lutning bör sådana anläggningar placeras närmast Erskavägen på den västra sidan, och närmast den östra fastighetsgränsen till Erska 1:97 i den östra delen av planområdet.

Bostäder i bottenvåningen kan med fördel ha direktutgång till markterrass, och bostäder på övriga våningsplan tillgång till egen balkong. Gemensamt för kvarteret kan också halvprivata zoner för lek och samvaro finnas. En "trädgårdssida" i fint solläge kan anläggas i den södra delen väster om Erskavägen, och en yta för lek har pekats ut i situationsplanen öster om Erskavägen (se fig. 10).

Komplementbyggnader

Komplementbyggnaders yta regleras inte specifikt, men maximal byggnadsarea har anpassats efter förslaget om Hus A, B och D med 300 kvm BYA (respektive Hus C om 187 kvm) inklusive entrétrappor och balkonger, och lämnar marginal för att två komplementbyggnader á ca 35 kvm ska få rum väster om Erskavägen, och en större på ca 140 kvm inom den tänkta parkeringsytan öster om Erskavägen (se fig. 15).

För att ta vara på släntlutningen på Erskavägens västra sida, får komplementbyggnadernas höjd vara upp till ca 8 meter höga sett från Erskavägen. Därför ska komplementbyggnadernas placeras minst 8 meter från fastighetsgräns mot Erskavägen, för att placeras längre in än bostadshusens fasader. Det kan ge en öppnare upplevelse av den gamla bygatan än om de hade fått byggas närmare vägen. Placeringen en bit från vägen kan också bidra till att skapa rumsligheter mellan husen. Öster om Erskavägen får komplementbyggnader vara +84 meter över nollplanet, det vill säga 4 meter över marknivå, och ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot Erskavägen.

Komplementbyggnaderna kan bestå av miljöhus, lägenhetsförråd, cykelförråd, garage eller carportar. Det är önskvärt att de genom sin placering och utformning bidrar till att skapa variation och en känsla av småskalighet. Komplementbyggnadernas utformning och placering kan med fördel även användas för att knyta an till den äldre bebyggelsen längs bygatan, till exempel genom att vända gavlar mot vägen.

Tillgänglighet

Planområdet är plant öster om Erskavägen och kuperat väster om vägen. Höjdskillnaden, som är ca 5 meter med befintlig slänt, kommer att kvarstå och tas upp med en suterrängvåning. Maximal släntlutning regleras till 1:4 i enlighet med utförd geoteknisk utredning. Dessa bostadshus ska förberedas för hiss. En angöringsgata föreslås med infart från Björnvägen som gör det möjligt att från marknivå nå alla lägenheter på det andra våningsplanet. För nybyggnad av bostäder föreskriver gällande lag att alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan skall ha tillgång till hiss. I och med angöringsgatan, samt att de översta lägenheterna är tänkta att ha en loftvåning, hamnar ingen lägenhet högre upp än plan två.

Markplaneringen skall utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer med mera utan problem. Föreskrifter finns i Boverkets Byggregler, BBR. Ramp med maximal lutning 1:12 (1:20 rekommenderas) ska kunna anordnas till entré.

Ljussättning

Riktlinjer för ljussättning finns i Alingsås ljusguide (antagen av kommunstyrelsen 2004) samt i rapporten Tryggt och jämställt ljus (Alingsås kommun 2010). Ljussättningen bör gestalta rummet, framhäva karakteristiska detaljer/miljöer och underlätta orientering (se även s. 34). Belysningsarmaturer ska vara väl avbländade för att inte påverka människors mörkerseende så att delområden med lägre ljusnivåer upplevs som alltför mörka och otrygga. Enligt 8 kap 3 § plan- och bygglagen ställs krav på ljusanordningar likaväl som på byggnader. Kommunens antagna riktlinjer tillämpas vid bygglovsprövning.

3. Gator och trafik

Befintligt gatunät

Erskavägen som går mellan planområdets två delar är en viktig lokalgata som förbinder riksväg 42 med Erska by söder om Sollebrunn. Infart till planområdet sker idag via Erskavägen. Infarten på öster sida om vägen används som infart till ett före detta gruppboende (som idag står tomt) och en transformatorstation. En gemensamhetsanläggning behöver skapas för denna angöringsgata.

Enskilt huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap för allmän plats råder i Sollebrunn sedan 1968 då Sollebrunns vägförening bildades för gemensamhetsanläggningen Sollebrunn GA:3. I vägföreningens stadgar anges att föreningen ska ombesörja och bekosta väghållning inom aktuellt område (anläggningsförrättning 15-ERK-455 Lantmäteriet). De flesta gator ägs dock av kommunen.

Allmän platsmark innefattar gator, gång- och cykelvägar, andra hårdgjorda ytor, parker och grönytor med mera som är fria för allmänheten att nyttja. Detta ska inte förväxlas med gator och andra ytor som ligger inom kvartersmark, vilka används och förvaltas av fastighetsägarna i kvarteret. Ansvar för allmän platsmark styrs av vilket huvudmannaskap som anges i detaljplan enligt plan- och bygglagen (PBL). Vid planläggning av ett område bestäms om kommunalt eller enskilt huvudmannaskap ska gälla, det vill säga vem som har det formella ansvaret för anläggandet samt drift och underhåll. Enskilt huvudmannaskap innebär att fastighetsägarna ansvarar, ofta genom att det bildas gemensamhetsanläggningar som förvaltas av en samfällighetsförening, till exempel en vägförening. Huvudregeln för allmän platsmark är kommunalt huvudmannaskap och endast om det finns särskilda skäl kan beslut om enskilt huvudmannaskap fattas, med tydlig motivering i planbeskrivningen (PBL 4 kap 7 § och 8 § 1 st 2 p.). Särskilda skäl kan vara att det råder enskilt huvudmannaskap sen tidigare, och det gör det alltså i Sollebrunn sedan 1968.

I planprogrammet för Sollebrunns tätort ingår en utredning om huvudmannaskapet. Utredningens slutsats är att det inte längre finns skäl till enskilt huvudmannaskap i Sollebrunn, och ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet föreslås. Det är en process som kräver ny detaljplan för samtlig allmän plats. För att möjliggöra ett samlat grepp om denna fråga utesluts Erskavägen ur aktuellt planområde. Noteras ska att Erskavägen inte ägs av kommunen, och att den består av en annan samfällighet (ERSKA S:6>1, 1489-2021/83), som utretts inför granskningsskedet. Vägsträckan förvaltas dock av Sollebrunns vägförening.

Nya gator

Två nya angöringsgator inom kvartersmark föreslås, en med infart norrifrån från Björnvägen och en vid befintlig infart från Erskavägen till tänkt boendeparkering och bostadshus öster om vägen.

Fler bostäder i ett område bidrar med fler människor och därmed fler resor. Normalt brukar man räkna med att varje bostad alstrar ca 4-6 bilförflyttningar per vardagsdygn. För att ta sig med bil från planområdet mot målpunkter i centrala Sollebrunn kommer Erskavägen och Skolgatan att belastas med viss ökad trafik. En viss ökad trafikmängd sker även på riksväg 42 för längre resor mot Alingsås eller Trollhättan. Att antalet resor ökar behöver dock inte betyda att alla resor sker med bil. Genom att det finns relativt god tillgänglighet med kollektivtrafik och bra gång- och cykelförbindelser till olika målpunkter kan flertalet resor ske med andra färdmedel än bil och påverkan på trafiksystemet därmed bli mindre. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka trafiksystemet i sådan utsträckning att en trafikutredning behöver tas fram.

Gång- och cykeltrafik

Trottoar finns längs Erskavägens västra sida. Erskavägen är något smal idag. Ett helhetsgrepp för Erskavägen tas inte i denna detaljplan, men kan bli aktuellt i kommande arbete. En markremsa längs Erskavägen som är privatägd lämnas utanför planområdet för att inte omöjliggöra en eventuell framtida breddning av Erskavägen. En gemensamhetsanläggning bör skapas för att säkra angöringen till både del av Erska 1:55 och Erska 1:106.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Tossebergsgatan som ligger längs riksväg 42 på ca 300 meters gångavstånd för resor mot Alingsås, och ca 500 meters gångavstånd för resor mot Trollhättan. Till Sollebrunns busstation, som fler linjer avgår ifrån, är det ca 700 meters gångavstånd. Från Sollebrunns busstation och Tossebergsgatan finns det avgångar som möjliggör skol- och arbetspendling till både Trollhättan och Alingsås. Målsättningen i planprogrammet att förstärka Sollebrunn med bostäder och utveckling av verksamheter och service, kan i sin tur innebära ett utökat underlag till kollektivtrafiken i området. Utveckling av ett sammanhängande gång- och cykelnät i Sollebrunn kan också bidra till att underlätta för människor att åka kollektivt genom att det blir lättare att ta sig till busshållplatserna.



Fig. 16 Trafikkarta med busstationer och bussarnas körvägar i rött

Parkering för bilar

Behovet av nya parkeringsplatser regleras av Alingsås kommuns parkeringsnorm antagen 2016. Parkeringstalen är en vägledning för att bedöma om lämpligt utrymme för parkering finns vid genomförandet av detaljplanen. Det är vid bygglovsprövningen som aktuellt behov fastställs och avgörande sker om tillräckligt med parkeringsplatser kan skapas vid byggnationen. De nya bostäderna skapar ett behov av ca 35 nya parkeringsplatser, enligt parkeringstal 1,0 per bostad i zon 3 som Sollebrunn tillhör.

Enligt Boverkets byggregler, BBR, ska en angöringsplats och parkeringsplatser för rörelsehindrade kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till respektive bostadshus.

En körspårsanalys har genomförts för tänkt parkeringslösning, samt kompletterats inför granskning (se fig. 17 på nästa sida). Hänsyn ska tas till intilliggande bostäder med tanke på risk för bländning från billyktor.

Sedan maj 2020 är laddning av elfordon ett nytt egenskapskrav i plan- och bygglagen, och enligt plan- och byggförordningen (PBF) ska nya bostadshus med fler än 10 parkeringsplatser ha ledningsinfrastruktur till alla parkeringsplatser. Detta gäller för bygglov inlämnade efter den 10 mars 2021. Med ledningsinfrastruktur avses ett förberedande system bestående av kanaler, tomrör, kabelstegar eller liknande där kablar till laddningspunkter enkelt kan dras fram. Det behöver alltså inte dras fram några elkablar, men det ska vara möjligt att göra det i framtiden.

Parkering för cyklar

Ett lokalt trafikmål är att utveckla cykeltrafiken. För att cykling ska vara attraktivt behöver det finnas attraktiva cykelparkeringar. Tillräckligt med cykelparkering ska redovisas vid bygglovsprövning och normen är 2 p-platser/bostad. Platserna ska vara bekvämt belägna nära entréer, tillräckligt stora samt säkra. De kan utformas som låsbara cykelrum alternativt cykelställ under skärmtak med till exempel kablar för fastlåsning. Det rekommenderade antalet cykelparkeringar för de föreslagna ca 35 lägenheterna är enligt Alingsås parkeringsnorm alltså ca 70 stycken.

Skolvägar (årskurs 1-6)

Elever i årskurs F-9 hemmahörande i planområdet ingår i Sollebrunns skolas upptagningsområde. Avståndet till skolan är ca 500 meter. Ny gång- och cykelväg längs Skolgatan föreslås i planprogrammet för Sollebrunns tätort.



Fig. 17 Körspårsanalys med komplettering till höger, Malmström Edström arkitekter (ett hus har justerats och antalet p-platser därmed minskat inför granskning)

Räddningsvägar och utrymningssäkerhet

Boverkets byggregler anger i BBR 5:72 att byggnader ska vara tillgängliga för räddningsinsatser. I BBR 5:721 anges ett funktionskrav på att avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter. I detta ärende görs bedömningen att det allmänna gatunätet tillser denna tillgänglighet via Erskavägen.

Beroende på kommande byggnadstekniska lösningar så kan det eventuellt bli att Räddningstjänsten ska vara behjälplig med stegutrymning. Vid en eventuell projektering med stegutrymning så är det viktigt att BBR 5:323 uppfylls samt att Räddningstjänsten har rätt förmåga och insattid. Räddningstjänsten bör därför vara delaktiga i kommande bygglov och startbesked för att säkerställa rätt förutsättningar och förmåga.

Riksintresse kommunikationer

Planområdet är beläget ca 90 meter ifrån riksväg 42 som är av riksintresse för kommunikationer. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra påverkan på riksintresset.

4. Mark och vatten

Natur och vegetation

I dagsläget finns gräsytor samt ett antal större och mindre träd inom planområdet som inventerats och mätts in. I en trärad längs planområdets västra gräns finns två äldre askar, som bedöms vara 20-22 meter höga och av sämre vitalitet. Den ena har en omkrets av 2,14 meter (=0,68 meter i diameter), en krondiameter av 9 meter och uppskattas vara mellan 75-100 år gammal. Den andra har en omkrets av 3,00 meter (=0,95 meter i diameter), en krondiameter av 13 meter och uppskattas vara mellan 150-200 år gammal. Askar är starkt hotade enligt rödlistan och eftersom dessa träd behöver tas ned för att åstadkomma angöringsgatan i förslaget, bör ask återplanteras inom planområdet, se vidare under konsekvenser på s. 25. Flera frukträd, äpple och körsbär i den västra delen kommer också att behöva tas ned.

Två höga björkar och en äldre tall som finns inom planområdets västra del bör sparas.

Väster om Erskavägen sluttar marken i en slänt med en höjdskillnad om som mest ca fem meter. Inga alléer eller andra biotopsskyddsområden finns inom eller i nära anslutning till planområdet.

Riksintresse natur/friluftsliv

Föreslagen detaljplan påverkar ingen natur eller friluftsliv av riksintresse.

Vatten

Sollebrunns dricksvatten kommer ifrån den underjordiska grundvattentäkten Sollebrunn-Gräfsnäs (se fig. 18). Vattentäkten har otillfredsställande kemisk vattenstatus på grund av bekämpningsmedel från jordbruket. Miljökvalitetsnormen (MKN) är att god kemisk grundvattenstatus ska uppnås år 2027. Vattenskyddsområdet, som påverkar hela sydöstra delen av tätorten, ska skyddas enligt skyddsföreskrifter beslutade av kommunfullmäktige (KF 2004-06-23 § 93).

Vattenskyddsområdet är indelat i zonerna primär A (innersta området i mörkt rosa), primär B (orangea område i väster) och tertiär (rosarandigt). Zonerna har olika skyddsnivå. Planområdet ligger inom zonen primär B, som utgör tillrinningsområdet för vatten-täkten, samt tertiär zon.

Inom skyddsområdet krävs tillstånd hos miljöskyddsnämnden för nyetableringar som kan medföra föroreningar, det vill säga att kontakt med miljöskyddskontoret ska tas i god tid innan markarbeten och nybyggnation genomförs. Se vidare under Konsekvenser på s. 26.

Mellbyån som rinner öster om samhället, ca 650 meter från planområdet, har enligt VISS (VattenInformations-System Sverige) statusklassningen måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den ekologiska statusen är påverkad av strandskoning och uppodlad mark och behöver återställas i ett mer naturligt tillstånd. Övergödning råder och god ekologisk status avseende näringsämnen kan inte uppnås till 2021, men åtgärder behöver genomföras i så stor utsträckning som möjligt för att god ekologisk status ska nås till 2027. Den kemiska statusklassningen är påverkad av höga halter av kvicksilver (Hg) i biota (fisk). Provtagning 2018 visade att inga av de ämnen som ingår i bedömningsgrunderna för särskilt förorenande ämnen eller kemisk ytvattenstatus översteg gränsvärdena.

Risk för översvämning

Eftersom avståndet är ca 650 meter till Mellbyån som är det närmaste vattendraget föreligger ingen risk för översvämning eller erosion inom planområdet. Inom planområdet finns inte heller lågpunkter med översvämningrisk på grund av skyfall (se vidare på s. 19-21).

Lek och rekreation

Följande mål finns med i Alingsås miljösmål 2011-2019: "Boende i tätorterna ska ha maximalt ca 500 meter promenadavstånd mellan bostad och sammanhängande grönområde.". Inom 300 meter når man både idrottsplatsen Bjärkevi och grönområdet på höjden i sydväst vid Getaryggen, kallat "Floges kulle". Där finns en mindre lekplats. Vid Centrumgatan mitt emot Bjärkehallen och skolan finns en lite större lekplats. Ytan öster om Erskavägen är idag allmän plats och kommunalt ägd, men i planarbetet har den inte bedömts som använd av allmänheten.

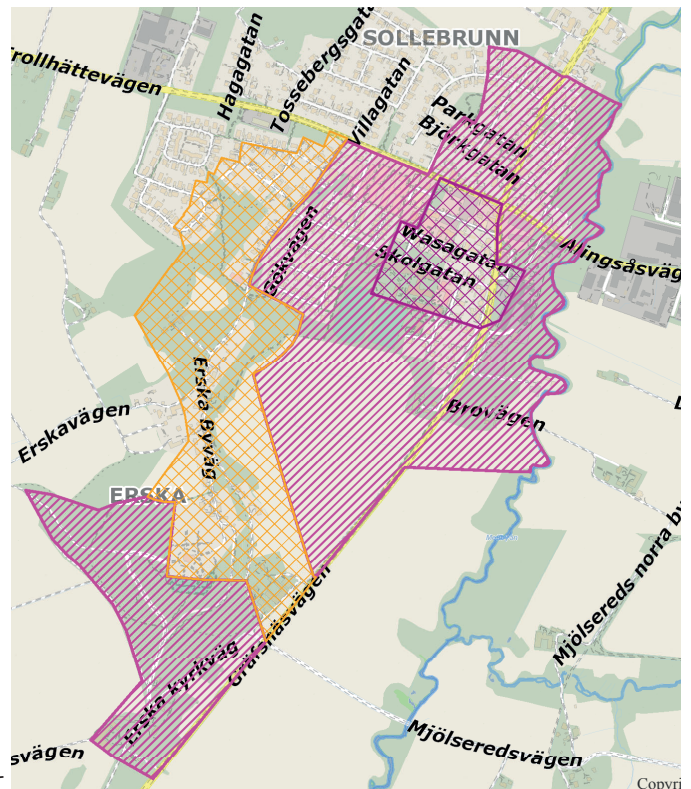


Fig. 18 Grundvattentäkten Sollebrunn-Gräfsnäs har tre zoner med olika skyddsnivå enligt skyddsföreskrifter

Friytor för lek och utevistelse ska finnas för både befintliga och tillkommande bostäder. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska friyta ordnas i första hand enligt PBL 8 kap. 9 §. En yta för lek har pekats ut i situationsplanen öster om Erskavägen (se fig. 10 på s. 8).

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Dock finns en fornminnesbild sydväst om planområdet, och fynd av en brandgrop gjordes vid byggnation av ett garage på 1980-talet på fastigheten intill åt väster. Samma typ av gynnsamma markförhållanden råder inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen (2 kap. Fornminnen).

Förorenad mark

Historisk utredning av tidigare verksamheter i området har inte gett indikation på att det finns några föroreningar. Om föroreningar påträffas ska miljöskyddsnämnden underrättas om den påträffade föroreningen, enligt miljöbalken. Innan avhjälpandeåtgärder vidtas ska åtgärderna anmälas till miljöskyddsnämnden i god tid innan planerad åtgärd.

Enligt planprogrammet för Sollebrunn ska riskbedömningar göras i detaljplaneskedet inom vattenskyddsområdet. Inför borring för den geotekniska utredningen har exploatören därför på uppmaning av Alingsås kommun ombett AFRY att göra en översiktlig miljöteknisk markundersökning som innefattar analyser baserade på historik i området samt en tillhörande konsekvensbeskrivning (AFRY 2021-04-15).

Syftet med den översiktliga miljötekniska markundersökningen var att utreda eventuella föroreningar från nuvarande och tidigare verksamhet inom aktuellt undersökningsområde samt förekomst av eventuell förorening från fyllnadsmaterial med mera. Resultaten kan sedan ligga till grund för rekommendationer gällande eventuella kompletterande provtagningar, avhjälpandeåtgärder (sanering) samt som underlag för erforderliga anmälningar inför entreprenadstart. I en provtagningsplan beskrevs vilka områden som provtas, hur de anses representativa för området och den geotekniska markundersökningen, hur prover tas, vilket djup de tas på och vilka parametrar som analyseras. Även hydrogeologiska förhållanden på området redovisas. Resultatet av provtagningen redovisas i en rapport som beskriver huruvida den geotekniska undersökningen utgör en risk för spridning av föroreningar. Med tanke på den tidigare lantbruksverksamheten sågs en risk att området är förorenad med pesticider. Det gick därför inte att utesluta att fyllnadsmassor av varierande karaktär kan återfinnas på fastigheten. Därför räknades dessa som misstänkta föroreningskällor innan provtagningar utfördes. Vanligt förekommande föroreningar i fyllnadsmassor är metaller, oljor och PAH:er. Provtagning utfördes i fyra provpunkter för metaller inklusive Hg, BTEX, alifater, aromater, PAH-16 och i en för klororganiska pesticider, och analyserades. Även grundvattenprover togs och analyserades.

Utifrån erhållna analysresultat i jord finns ingen konstaterad föroreningshalt över tillämpade riktvärden (Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning) i någon av de fyra provtagningspunkterna. Halter av pesticider underskred laboratoriets rapporteringsgräns. I markvattenprovet rapporterades metaller i mycket låga eller låga halter och zink uppmätte måttliga halter.

De rekommendationer som AFRY ger utifrån ovanstående resultat är följande:

- På grund av de låga föroreningshalterna bedöms inga vidare åtgärder i saneringssyfte vara nödvändiga.
- Samtliga massor med halter understigande aktuellt åtgärdsgräns bedöms utifrån miljömässiga skäl kunna återanvändas utan risk för människa eller miljö inom området. Återanvändning bedöms även miljömässigt motiverat för att minimera transporter av massor.
- Vid återanvändning av massor från undersökningsområdet på annan plats bör en anmälan upprättas eller tillstånd sökas hos tillsynsmyndigheten, Alingsås kommun.

Geoteknik och radon

Geoteknik

En geoteknisk utredning har beställts av exploatören (med stöd av Alingsås kommun) och utförts av AFRY (MUR Geoteknik 2021-04-19 och PM Geoteknik 2021-04-19). Syftet var att utreda markförhållandena och beskriva områdets geotekniska förutsättningar med avseende på planerad byggnation. Enligt utförda sonderingar varierar bergfritt djup mellan ca 1 och 15,3 meter. Längs den nordvästra delen av undersökningsområdet varierar bergfritt djup mellan 0,98 och 1,85 meter, längs nordvästra sidan av Erskavägen mellan 1,75 och 7,28 meter, längs den sydöstra sidan av Erskavägen mellan 8,07 och 11,05 meter och längs den sydöstra sidan av undersökningsområdet mellan 12,28 och 15,34 meter.



Fig. 19 Jordarter i området

Enligt utförda sonderingar består jordlagren nordväst om Erskavägen generellt av lerig siltig sandmorän och sydöst om Erskavägen av siltig lera. De översta jordlagret består av mulljord med en mäktighet på 0,2-0,4 meter. Mulljorden underlagras (i området med siltig lera) av siltig torrskorpelera ner till ca 3 meter under markytan. Innan berg finns skikt av friktionsjord.

En översiktlig stabilitetsberäkning har utförts i en sektion på den nordvästra sidan av Erskavägen. För tillståndsbedömning av stabiliteten har IEG Rapport 4:2010 tillämpats. Stabilitetsberäkningarna har utförts enligt partialsäkerhetsmetoden. Lasten för planerade byggnader har ansatts till 20 kPa med en utbredning på 15x15 meter. Lasten har placerats i enlighet med skissförslag på situationsplan. Den beräknade säkerhetsfaktorn för den kritiska glidyta överstiger erforderlig säkerhetsfaktor vid både dränerad och odränerad analys. Undersökningsområdet bedöms ha tillfredställande stabilitet vid befintliga förhållanden med avseende på befintlig släntlutning och undersökta jordegenskaper. Grundvattennivån antas ligga relativt nära markytan ca 0,1-0,5 meter.

Med avseende på spänningssituationen i området bedöms marken kunna belastas med ca 20 kPa innan långtidssättningar uppstår. Det finns risk för att initiala sättningar uppstår vid grundläggning av byggnader samt differentialsättningar där djup till berg varierar. Stabiliteten i området är tillfredställande enligt utförda beräkningar med förutsättning att marken ej pålastas med >20 kPa och släntlutningen ej överstiger 1:4. För att reglera detta införs en planbestämmelse om maximal fasadlängd 16 meter exklusive balkonger, och en största släntlutning på 1:4.

Grundläggning på pålar eller lättfyllning rekommenderas för byggnad D, övriga byggnader kan grundläggas på plintar eller med metoder för plattgrundläggning. All organisk jord inom byggnadsytor och planerade hårdgjorda ytor ska skiftas ur och ersättas med fyllning av friktionsjord eller krossmaterial.

För bedömning av erforderliga släntlutningar ska generella anvisningar i Arbetsmiljöverkets och Statens geotekniska instituts (SGI) skrift "Schakta säkert" beaktas. Avsänkning av befintlig grundvattennivå får ske utan att omgivningspåverkan har utretts.

Radon

Radon är en ädelgas som ger upphov till joniserande strålning. Radon finns i marken i stora delar av Sverige och kan tränga in i byggnader genom otätheter i grunden eller källaren. Enligt översiktlig inventering utgör marken lokalt högriskområde väster om Erska-vägen och normalriskområde öster om Erskavägen avseende radon. En planbestämmelse om radonsäkert utförande har därför införts väster om vägen.

Bostadsbyggnader inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion, alternativt ska motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

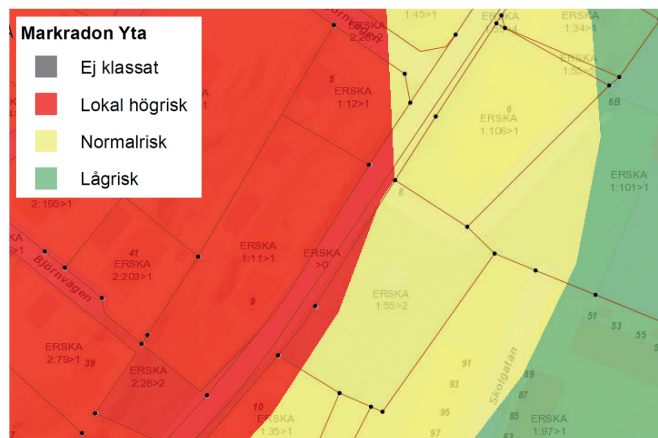


Fig. 20 Väster om Erskavägen råder lokal högrisk för radon, och öster om vägen normalrisk.

5. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp (VA). Sollebrunns vattenverk försörjer ca 1 700 personer i Sollebrunns tätort och Stora Mellby med dricksvatten. Kapaciteten för dricksvattenförsörjningen är god. Eftersom råvattenkvaliteten påverkas av föroreningar från tidigare verksamheter i området och bekämpningsmedel från jordbruket, krävs relativt omfattande reningsprocesser i vattenverket. Vattenverket är väl underhållet och klarar med god marginal att förse nuvarande och framtida befolkning. Gällande reservvattenförsörjning kan råvatten distribueras från Gräfsnäs råvattenbrunn till vattenverket i Sollebrunn vid leveransavbrott eller förorening av råvattentäkten i Sollebrunn.

Kommunfullmäktige har i oktober 2010 antagit ”Strategi för vatten & avlopp i Alingsås kommun”. Enligt strategin ska all bebyggelse som ligger inom kommunalt VA-område vara ansluten till det kommunala VA-nätet. Avgift kan enligt gällande VA-taxa tas ut för obebyggda tomter med byggrätt inom detaljplanlagda områden efter det att förbindelsepunkt har upprättats.

Sollebrunns reningsverk tar emot och behandlar avloppsvatten från ca 2 500 personer i Sollebrunn, Gräfsnäs, Stora Mellby och Magra. På ledningsnätet finns sju pumpstationer. Tillsyn av enskilda avlopp gjordes 2014-2015. Det behandlade avloppsvattnet släpps i Mellbyån nedströms Sollebrunns tätort. Ett recipientkontrollsystem finns med mätpunkter nedströms Sollebrunn. Reningsverket är hårt belastat och en utredning pågår eftersom det finns problem med inläckage av dagvatten i spillvattennätet. Vid häftiga regn finns risk för överbelastning av spillvattennätet samt bräddning över till dagvattennätet och vidare till recipienten Mellbyån. Utredning innehållande mätningar som utförts i flera steg beräknas färdig vinter 2022, därefter kan fortsatta utredningar tillsammans med åtgärder för minskat inläckage planeras och börja utföras.

Området kommer att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp. En ledningsrätt finns idag genom del av fastigheten Erska 1:55 (1582-678.2). En ledningsomläggning kommer att behövas för genomförandet av detaljplanen. Ledningsomläggningen bekostas av exploatören.

Dagvatten

En dagvattenledning finns i Erskavägen som tar om hand dagvattnet väster om vägen. Ytan öster om Erskavägen är idag inte ansluten till dagvattenledning, och vid mycket nederbörd står det vatten i gräset på grönytan inom och utanför planområdet.

Dagvatten ska alltid tas om hand lokalt där så är möjligt och lämpligt samt om så behövs genomgå rening innan det avleds till recipient. Kommunfullmäktige har i oktober 2020 antagit ”Dagvattenstrategi för Alingsås kommun”. Mark som idag inte är hårdgjord bör fortsättningsvis också vara det för att dagvattenmängden som måste ledas bort inte ska öka. Detta kan generellt lösas genom till exempel växtlighet på nya tak och god genomsläpplighet i gång-, kör- och parkeringsytor. Dagvattenhantering kan ske genom olika öppna lösningar på kvartersmark eller fördröjningsmagasin innan dagvattnet leds till det kommunala dagvattennätet. Dagvatten ska fördröjas lokalt så att det maximala flödet till recipient inte ökar på grund av exploateringen.

En dagvattenutredning har utförts för Sollebrunns tätort för att omfatta planprogram och efterföljande detaljplaner (Bergab 2021-03-25). Utredningen innefattar en mängd aspekter så som avrinningsområden och övergripande avrinningsstråk, översiktlig beräkning av flöden och volymer samt resonemang om hur föreslagen exploatering påverkar flöden och volymer, information om infiltrationsmöjligheter, Mellbyåns status och påverkan av exploatering (MKN), markavvattningsföretag eller andra in- och utflöden som berörs av exploatering, hur nedströms belägna områden påverkas av förändrade flöden till följd av planerad exploatering samt en skyfallskartering som bland annat visar lågpunkter och instängda områden.

Utredningen ger även förslag till övergripande lösning för att kunna uppnå en sammanhängande och hållbar hantering av dagvatten i Sollebrunn, till exempel områden lämpliga för fördröjning av dagvatten, behov av åtgärder för översvämningshantering och möjliga översvämningssytor. Alingsås dagvattenstrategi (KF 2020-09-02) har varit utgångspunkt för utredningen.

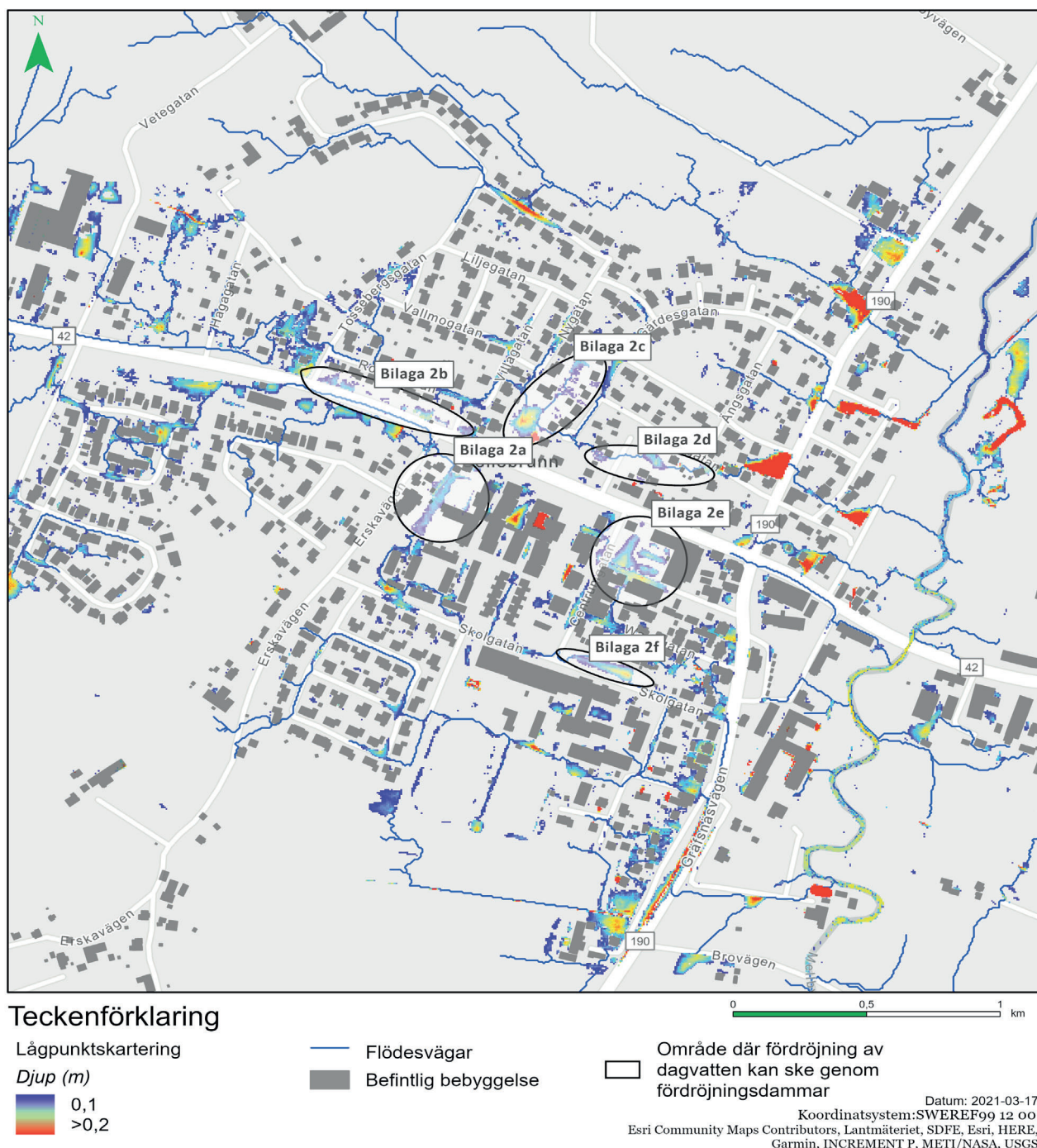


Fig. 21 Resultat av lågpunktskartering över programområdet (Bergab 2021-03-25), med lågpunkter, dess utbredning och djup. Inringade områden är möjliga för fördröjning av dagvatten. I planområdet finns inga riskområden.

Utredningen ska ligga till grund för den fortsatta planeringen av Sollebrunn, för att kunna uppnå en god hantering av dagvatten och för att minimera risker för översvämningar och dagvattenrelaterade skador. Höga flöden i Mellbyån har inte utretts utan hänvisas till översiktsplanenivå. Det har inte funnits möjlighet att inkludera kapaciteten i befintligt ledningsnät i utredningen, vilket gör att fortsatta studier krävs, men möjliga platser för utjämningsmagasin och översvämningssytor pekas ut.

Metoden var att utredningsområdet delades in i avrinningsområden med hjälp av topografisk karta och höjddata. Därefter upprättades en avrinningsmodell med programvara ArcGIS Pro, Arc Hydro Tools. Beräkningarna har utförts enligt rationella metoden (Svenskt Vattens publikation P110) med intensitetsvaraktighetsdiagram enligt Dahlström 2010.

Lågpunktskartering

Nederbördsdata som använts vid analyserna utgörs av statistiska regn med återkomsttid 10 och 100 år. För skyfallskarteringen har den upprättade modellen belastats med ett regn med 100 års återkomsttid, vilket ökat med en klimatkfaktor på 1,3. Dessa analyser har legat till grund för studier över hur marken översvämmas samt för att föreslå hur dessa stora vattenvolymer kan hanteras utan att orsaka skada på byggnader. Identifierade lågpunkter redovisas i figur 21 på föregående sida. Dessa sammanvägda med naturliga avrinningsstråk ger några områden där fördröjning av dagvatten kan utföras. Här är marken lågt belägen men utgörs inte av instängda områden. Inom planområdet för Erskavägen finns inga avrinningsstråk, lågpunkter eller instängda områden.

Förutsättningar för dagvattenhantering i Sollebrunn

Sollebrunn är beläget i en relativt flack dalgång som avvattnas via Mellbyån till sjön Anten. Topografin inom Sollebrunns tätort varierar mellan nivåerna ca +100 möh till +70 möh. Sollebrunns dagvattensystem har sex större utlopp direkt till recipienten Mellbyån och ett utlopp i sydväst som når ån efter ett par km.

Enligt information från VISS är Mellbyåns ekologiska status klassad som måttlig. Kvalitetsfaktorn fisk och näringsämnen är utslagsgivande för bedömningen. Status avseende näringsämnen är otillfredsställande. Den kemiska statusen uppnår ej god status på grund av kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerade difenyleter (det sistnämnda gäller generellt alla vattenförekomster i hela landet).

Mellbyån ingår i markavvattningsföretaget Mellbyåns VF 1976.

Sollebrunn utgörs till stora delar av markbeskaffenhet med låg infiltrationskapacitet. Detta innebär att vatten från nederbörd till stor del avrinner som ytvatten och samtidigt att ett skydd mot förorening på grundvattenförekomster finns genom täta jordlager. Om infiltration av dagvatten ska åstadkommas kan detta främst ske i de västra delarna av tätorten.

De största föroreningsriskerna i Sollebrunn är med stor sannolikhet vägar, parkeringsytor, industriområden och lantbruk. Utöver dessa områden utgör även brandbekämpning en risk för förorenings spridning. Främsta föroreningsrisken från trafikerade ytor utgörs av oljor och tungmetaller.

Även klorid kan vara en stor förorening om vägarna saltas vintertid. Närsalter kan läcka ut från jordbruksmarkerna. Om rening av dagvatten ska ske i Sollebrunn föreslås i första hand öppna, gräsbesådda diken och sedimenteringsmagasin. Magasin bör utrustas med avstängningsanordning (se fig. 22).

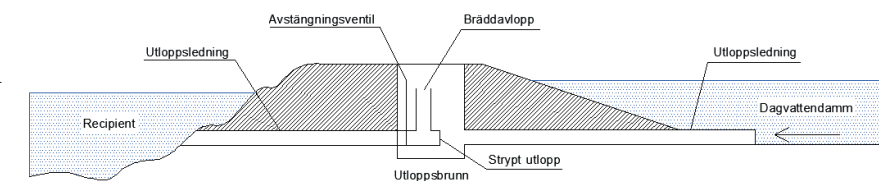


Fig. 22 Typsektion/skiss för utloppsbrunn i dagvattendamm

Dagvattenflöden vid skyfall

I figur 23 redovisas dagvattenflöden för 100-årsregn för nuvarande förhållanden samt efter utförd planerad exploatering. För bostäder vid Erskavägen är förändringen liten och risken för framtida problem ur dagvattensynpunkt på grund av ökad hårdgjord yta anses som mycket ringa.

Efter genomförda analyser kan inte behov av dagvattenutjämning konstateras nödvändigt baserat på den föreslagna exploateringen inom ramen för planprogrammet för Sollebrunn, då den inte ger några stora förändringar av dagvattenflöden. För att minska påverkan på befintligt dagvattensystem samt recipient Mellbyån bör dock nya ytor som ska anslutas till det befintliga dagvattensystemet ske genom utjämning i damm/magasin. Nya utjämningsanläggningar som byggs kan med fördel anläggas nära det befintliga dagvattensystemet så att även dessa kan anslutas till utjämningsvolymerna.

Fördröjning enligt Alingsås dagvattenstrategi
Enligt Alingsås kommuns dagvattenstrategi, antagen 2020-09-02, ska fastighetsägare ansvara för att fördröja dagvatten inom kvartersmark och allmän platsmark vid ny- och större ombyggnation. Dagvatten till en mängd av 12 mm regn per kvadratmeter hårdgjord yta ska ledas till anläggning som infiltrerar och/eller fördröjer dagvatten innan det når kommunens dagvattenledningar.

För föreslagen exploatering vid Erskavägen innebär det att en yta ska reserveras för utjämning av dagvatten genererat av nya byggnader, vägar och parkeringsplatser till en area av 0,15 ha (byggnader/takyta = 0,1 ha, parkeringsplatser = 0,05 ha). Avrinningskoefficient sätts till 1 för att dimensionera utjämningsvolymerna. För att ett regn motsvarande 12 mm per kvadratmeter hårdgjord yta ska utjämnas inom fastighetsgräns innebär det i detta fallet en volym om $(0,15 \times 10\,000) \times (12/1000) = 18$ kubikmeter. Denna volym kan hanteras med olika yta och djup.

Vattendjup (m)	Erforderlig yta (kvm)
0,25	72
0,50	36
0,75	24
1,00	18

Med ett räkneexempel skulle då fyra fördröjningsvolymen (till exempel "rain gardens") kunna anläggas med dimensionerna 0,5 meters djup, 0,45 meters bredd och 20 meters längd (detaljplanen reglerar inte vilken teknisk lösning som används). Väster om Erskavägen skulle tre sådana vara logiska närmast intill och längs med Erskavägen med tanke på markens lutning och där de kan kopplas till befintlig dagvattenledning. I den östra delen av planområdet lutar marken svagt ifrån Erskavägen, och ingen dagvattenledning finns att ansluta till där. En ny dagvattenservis kan skapas genom fastigheten 1:36 och kopplas till dagvattenledning i Skolgatan.

Brandvattenförsörjning och kontaminerat släckvatten

För denna typ av bebyggelse gör Räddningstjänsten bedömningen att brandpostnätet ska omfatta brandposter med högst 150 meter mellan brandposterna, samt att lägsta flöde är 10 l/sek. I detta ärende görs bedömningen att befintligt brandpostnät uppfyller detta eftersom brandposter finns inom räckhåll och i god omfattning. Vid en eventuell släckinsats finns det en risk att kontaminerat släckvatten når omgivande natur. Då detta område är särskilt känsligt med tanke på dricksvattentäkten under Sollebrunns centrum är det viktigt att det kontaminerade släckvattnet kan tas omhand på ett effektivt sätt. Möjliga lösningar för att förhindra att vatten-

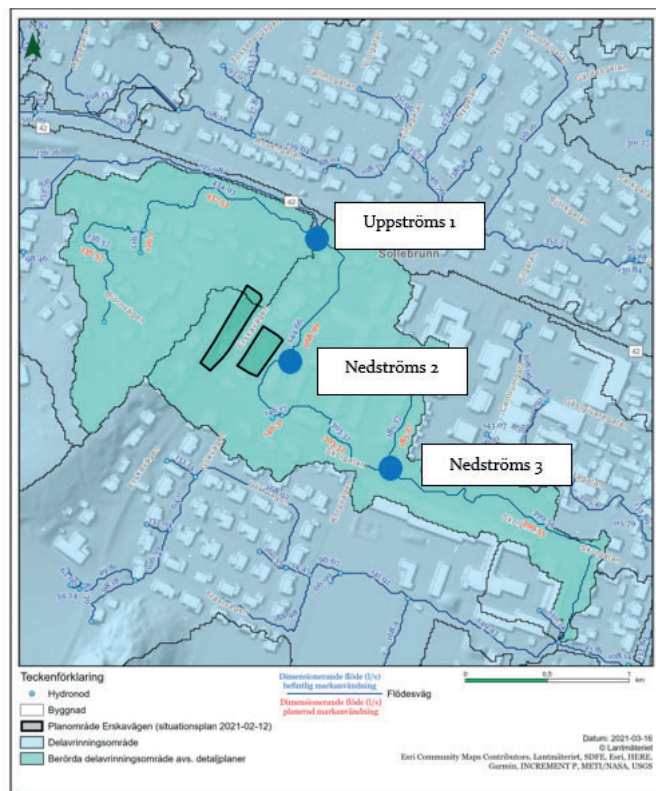


Fig. 23 Beräknade dagvattenflöden för 100-årsregn för nuvarande markanvändning samt efter planerad exploatering vid Erskavägen har beräknats i tre punkter.

förekomster förorenas kan vara att dagvattenanläggningar utrustas med avstängningsanordning vid utloppet. Med en avstängning enligt illustration i figur 22 kan föroreningar kvarhållas i utjämningsanläggningen och hanteras på lämpligt sätt. Lämpliga lösningar bör studeras vidare i projekteringsskedet.

Avfall

Kommunen ansvarar inte för sortering av hushållsnära avfall i flerbostadshus, utan hämtar endast mat- och restavfall. Återvinningscentral för förpackningar och tidningar finns i Torps industriområde.

För avfallsfordon krävs rundkörningsmöjlighet eller vändplan med ett vändutrymme om 8+8 meter alternativt en vändradie om 9 meter. Transportvägen ska ha en bredd på 3,5 meter vid enkelriktad trafik och minst 5,5 meter vid mötande trafik. Transportvägen ska ha en fri höjd på minst 4,7 meter. Hämtningsfordonet får ej framföras på gång eller cykelväg eller innergård. Hämtningsfordonets angöringsplats/lastzon ska inte vara skyddad av till exempel backkrön, kurva, växtlighet och bebyggelse (plank med mera). Längsta tillåten dragväg för avfallskärl är 25 meter.

Avfallskärl för brännbart hushållsavfall samt eventuella sorteringskärl ska finnas under tak och med god tillgänglighet. Avfallsbehållare ska vid hämtningstillfället vara uppställd i omedelbar anslutning till hämtningensfordonets körväg. Underjordiska behållare rekommenderas. Möjlighet för avfallsfordon att köra in och vända finns på planerad parkeringsyta öster om Erskavägen. Underjordiska behållare väster om Erskavägen töms med angöring från Erskavägen.

El, tele och fiber

Den nya bebyggelsen ansluts till det befintliga ledningsnätet. En transformatorstation finns vid Erskavägen 6B, ca 50 nordöst om planområdet. Bjärke energi har gjort en preliminär bedömning om att kapaciteten räcker för en ökad elförbrukning i och med de nya flerbostadshusen. Nya anslutningskablar behövs dock.

En elkabel finns längs den östra fastighetsgränsen inom den östra delen av planområdet, matarledning finns i befintlig infart från Erskavägen, och elservis i Erskavägen. Tele och fiberledningar finns i Björnvägen.

Värme

Fjärrvärmenät finns i Sollebrunn, men nätet är inte utbyggt väster om Centrumgatan. Det finns inga hinder för att installera bergvärme inom området. Det krävs foderrör ned till berg, ca 15 meter som mest men det finns med största sannolikhet delar av området som bara är ca 1 meter djupt.

6. Risker och störningar på platsen

Farligt gods

En övergripande riskutredning har utförts inom arbetet med planprogrammet för Sollebrunns tätort med avseende på farligt gods på riksväg 42 (Sweco 2020-10-07, reviderad 2021-03-26). Programområdet korsas av två statliga vägar, riksväg 42 och väg 190, med upplevda höga trafikflöden och tung trafik. Riksväg 42 utgör rekommenderad transportled för farligt gods. Syftet med utredningen var att ta fram en riskbedömning med en övergripande bild över riskerna och hur de kan hanteras i det fortsatta planeringsarbetet. Utredningen baseras på expertbedömningar, erfarenhet från tidigare projekt samt relevanta riktlinjer om skyddsavstånd från farligt godsleder till bebyggelse, vilka bygger på tidigare genomförda generella beräkningar eller beräkningar som berör andra områden. Inga platsspecifika risknivåer beräknas.

Hastighetsgränsen på riksväg 42 genom programområdet varierar mellan 40–50 km/h. Genom största delen av planområdet är hastighetsgränsen 40 km/h. Årsdygnstrafiken (ÅDT) för sträckan genom programområdet på väg 42 är ca 3 000 fordon/dygn. ÅDT för tung trafik är ca 400 fordon/dygn. Öster om väg 190 ligger ÅDT på väg 42 på ca 2 800 fordon/dygn och ÅDT tung trafik på ca 380 fordon/dygn.

Utgångspunkter

Länsstyrelserna i Västra Götaland, Skåne och Stockholm har tagit fram skriften "Riskhantering i detaljplaneprocessen - Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods" (2006). Eftersom

denna gemensamma riskpolicy inte har några fasta gränser för skyddsavstånd från transportleder med farligt gods till bebyggelse anser Sweco det svårt att ange och motivera skyddsavstånd för aktuellt programområde baserat enbart på detta policydokument. Länsstyrelserna i Stockholms och Skåne län har efter att detta policydokument publicerades tagit fram mer detaljerade riktlinjer. De senast uppdaterade riktlinjerna är från Länsstyrelsen i Stockholms län (2016).

På grund av lågt värde för årsdygnstrafik samt låg hastighet genom Sollebrunn bedöms i riskutredningen riktlinjerna från Länsstyrelsen i Stockholms län (2016) vara lämpliga som utgångspunkt. I de allra flesta riskutredningar visar beräkningar av individ- och samhällsrisk att behovet av skyddsavstånd och åtgärder generellt ligger i linje med dessa riktlinjer, som därtill också gäller för vägar med betydligt högre trafikmängd och hastighet. Länsstyrelsen i Stockholm anser att skyddsavstånd generellt är att föredra framför andra riskreducerande åtgärder. All typ av bebyggelse accepteras fram till 75 meter från transportled för farligt gods i de allra flesta fall. Ett bebyggelsefritt avstånd på minst 25 meter ska vidtas intill primära transportleder för farligt gods.

Slutsatser

Sannolikheten för olycka med farligt gods på riksväg 42 bedöms vara låg. Detta beaktat låg trafikmängd och låg hastighet på vägen genom programområdet. Konsekvenserna om en olycka med farligt gods inträffar kan dock bli stora närmast riskkällan. Förutsättningar för bostäder har undersökts inom området tänkt för flerbostadshus vid Erskavägen, som ligger ca 90 meter från riksväg 42. Mellan riksväg 42 och området för bostäder finns idag enbostadshus och trädgårdar. Marken sluttar lätt uppför från riksväg 42 längs Erskavägen och det aktuella området ligger alltså högre än riksväg 42. Slutsatsen är att bostäder kan accepteras inom detta område utan riskreducerande åtgärder, på grund av den låga sannolikheten för olycka samt att de topografiska förhållandena mellan vägen och området är gynnsamma om en olycka ändå skulle inträffa.

Brand

Det finns inga kända verksamheter i närheten av aktuellt planområde som medför en onormal risknivå. Brandposter finns i god omfattning och inom räckhåll.

Buller

Miljöbalken och plan- och bygglagen innehåller krav på hänsyn till allmänna intressen som hälsa och säkerhet. Buller kan få konsekvenser för människors hälsa, därför ska ljudmiljön vägas in i bedömningen. Vilka ljudnivåer som inte bör överskridas regleras med stöd av miljöbalken (9 kap 12 §) samt av en förordning. Nu aktuell förordning är "Förordning (2015:216 och 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader". Enligt förordningen bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

En trafikbullerutredning har utförts inom ramen för planprogrammet för Sollebrunns tätort för att utreda bullerpåverkan av riksväg 42 samt väg 190 genom Sollebrunn (Sweco 2020-10-06). Utredningen har utgått från nuvarande trafikmängder (2020) samt prognosticerade trafikflöden för 2040. Exploateringsområdet längs Erskavägen uppfyller de rekommendationer och riktvärden som ställs enligt utredningens bedömningsgrunder.

En trafikmätning i det lokala gatunätet har gjorts under november 2020 i samband med programarbetet. Mätningar gjordes på sex platser, varav två på Skolgatan, en på Centrumgatan, en på Erskavägen, en på Gästgivaregatan samt en på Vetegatan. Mätningarna inom centrala Sollebrunn visar på låga medelhastigheter runt 25 km/h - en bra bit under hastighetsbegränsningen på 40 km/h. Skolgatan har ca 450 fordon per dag i båda riktningar, Centrumgatan ca 600 fordon per dag och Gästgivaregatan ca 800 fordon per dag. Endast 2% av alla fordon överskrider hastighetsbegränsningen vilket är mycket positivt i ett område där många barn, cyklister och fotgängare rör sig.

På Erskavägen kör ca 400 fordon per dag med en medelhastighet på 35 km/h och hastighetsbegränsningen överskrids av 25% av alla fordon. Utifrån Boverkets vägledning "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" (2016), där beräkningstabeller startar med lägsta värde på 1220 fordon per dygn för 40 km/h, har en bullerutredning inte bedömts behövas. Trafikalstring från den planerade nybyggnationen bedöms inte öka bullernivåerna i betydande mån.

Vibrationer

Vibrationer på grund av tung trafik på riksväg 42 skulle kunna uppträda, men eftersom avståndet mellan riksväg 42 och närmast föreslagna bostadshus är ca 100 meter och hastigheten på riksväg 42 på sträckan förbi planområdet är 40 km/h har bedömning gjorts att det inte är nödvändigt att utföra mätning av komfortvibrationer.

Störande verksamheter

Inga verksamheter som kan ge upphov till störningar i form av luftföroreningar, lukt, ljusstörningar eller liknande finns i närheten av planområdet. Ingen kraftledning eller transformatorstation inom planområdet skulle kunna medföra risk att riktvärdet överskrids i någon byggnad.

7. Konsekvenser

Miljöbedömning

Miljöbedömningar regleras i miljöbalkens 6:e kapitel. 1 januari 2018 ändrades dessa regler och kapitel 6 har bytts ut mot ett nytt kapitel. Ändringarna syftar till att göra reglerna för miljöbedömningar i planer och program tydligare och mer ändamålsenliga. Den process som tidigare kallats för behovsbedömning skrivs in i lagtexten och har nu benämningen "undersökning". Undersökningen innebär att kommunen ska undersöka om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunen har i en undersökning, enligt plan- och bygglagen 4 kap 34 § och miljöbalken 6 kap 5-6 § (2017:955), studerat om aktuell detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid undersökningen har miljöbedömningsförfordningen särskilt beaktats och kommunen har bedömt att detaljplanen medför viss miljöpåverkan men ej betydande, och att en strategisk miljöbedömning därmed inte behövs för aktuellt planområde. Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning.

Vid länsstyrelsesamråd 2021-02-11 har det framkommit att länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Ett särskilt beslut av samhällsbyggnadsnämnden om att detaljplanen inte anses medföra betydande togs i samband med beslut om samråd.

Konsekvenser riksintressen

Detaljplanen berörs av riksintresse för kommunikationer då området ligger nära riksväg 42. Föreslagna förändringar bedöms inte skada riksintresset. Erska by och Lunde söder om Sollebrunn är av riksintresse för kulturmiljövård. Detaljplanen påverkar inte riksintresset för kulturmiljövården.

Hållbar utveckling

I linje med riktlinjerna för hållbar utveckling i Alingsås översiktsplan bidrar föreslagen nybyggnation till ett mer varierat utbud av lägenhetsstorlekar då mindre lägenheter planeras i Sollebrunn som domineras av villor. Ett tillskott av lägenheter nära centrum stärker kundunderlaget för tätortens serviceutbud och bidrar till att stärka resandeunderlaget för kollektivtrafiken.

En obebyggd grönyta tas i anspråk, men den bedöms inte användas idag. Transporternas energianvändning och miljöbelastning är svåra att påverka. Exploateringen sker i ett kommunikationsläge med goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik inom tätorten. Befintlig infrastruktur kan nyttjas vilket bidrar till att hushålla

med resurser. Sammantaget är planförslaget positivt för en hållbar utveckling, framför allt genom att det stärker Sollebrunn som tätort genom att tillföra bostäder i hyresrättsform som svarar mot behov hos äldre och unga vuxna.

Naturmiljö

Planförslaget bedöms vara förenligt med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden och skydd av naturen i miljöbalken kapitel 3 och 7. Området har inte bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan. Det finns inga intressen vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter registrerade inom planområdet.

Likt skildrat på s. 14 under Natur och Vegetation finns dock flera äldre träd inom planområdet, varav de flesta behöver tas ned för att genomföra förslaget om nybyggnation. Två äldre askar, tre körsbärsträd och tre äppleträd inom planområdets västra del planeras att tas ned. Konsekvenser av nedtagningen av träd är negativ påverkan på den biologiska mångfalden i och med att många arter har sina livsmiljöer i äldre träd, sämre dagvattenhantering, mindre möjlighet till skuggning och svalka under värmeböljor samt en förändrad landskapsbild. Askarna är just under de diametermått som definierar skyddsvärda träd. Ask är en starkt hotad art enligt Rödlistan, då den drabbats av askskottsjukan och därför minskar snabbt i antal. Två höga björkar och en äldre tall som finns också inom planområdets västra del bör sparas. Björkarna begränsar insynen mot grannfastigheten och är även av detta skäl bra att spara.

För att i någon mån kompensera för förlusten av äldre träd föreslås nya träd planteras inom planområdet, där de har goda villkor att få plats med sina rotsystem. Situationsplanen har arbetats igenom inför granskning och träd som är orealistiska av olika skäl har tagits bort. Väster om Erskavägen i den södra delen finns utrymme (8-10 kvm) för träd som kan bli riktigt stora. För att värna ask, och anspela på kulturhistoriska värden vore det mycket positivt med nyplantering av ask i miljön, men då förordas Manna ask (*Fraxinus ornus*) som är mer motståndskraftig mot askskottsjukan. Manna ask blir däremot inte lika ståtlig som vanliga askar, så önskas träd som kan växa sig högre rekommenderas Ek eller Silverlön.

För de platser där det är lämpligt med lite mindre träd förordas blommande träd som stöttar biologisk mångfald genom pollinering, t.ex. *Prunus* som är av körsbärssläkte. Det finns *Prunus* som inte får några bär, vilket kan vara positivt om den planteras intill p-platser där man inte vill ha nedfall på bilar. Andra blommande halvstora trädsorter är Häggmispel och *Malus* som är en prydnadsapel. Även mindre lönnsorter kan vara fina med vackra färger på hösten. Mindre trädsorter kan även planteras i de "rain gardens" som föreslagits för dagvattenhantering, så länge det är tåliga sorter som klarar sådana förutsättningar.

Vid en eventuell framtida breddning av Erskavägen bör möjligheten till ytterligare trädplantering ses över av kommunen. Det finns två stora äldre askar söder om Erskavägen som nya träd kan relateras till längs vägen.

Ekosystemtjänster

En ekosystemtjänstanalys har utförts inom planprogrammet. Grönytan inom planområdet konstateras där bidra med flödesutjämning av dagvatten och biologisk mångfald, dock i låg grad. Villatomten väster om Erskavägen kan bidra med lek och hälsofrämjande aktiviteter samt pollinering och biologisk mångfald genom blommande växter. Två sätt att stärka ekosystemtjänster i området är att välja träd och växter som bidrar till pollinering och luftrening samt att skapa öppna och naturbaserade dagvattenlösningar.

Kulturmiljö

Planen innebär en förändring av en kulturhistoriskt värdefull miljö. Aspekter som identifierats som viktiga är byggnadernas höjd (planprogrammet rekommenderar maximalt tre våningar), placering av bostadshus och komplementbyggnader i relation till den äldre bygatan Erskavägen samt husens utformning, material och färgsättning. Av dessa aspekter regleras höjd, placering, takvinkel och fasadmaterial. Genom dessa regleringar, en god dialog med exploatör och tidig samverkan med bygglovsenheten bedöms detaljplanens genomförande medföra en bebyggelse i god samklang med omgivningen men i modern tappning.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna (MKN) syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt till att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Regeringen har utfärdat en förordning med MKN för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). MKN finns bland annat för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft. Luftföroreningshalten är högst vid hårt belastade gator och vägar i tätare bebyggelse, men även utsläpp från industrier, småskalig vedeldning och energiproduktion påverkar halterna.

I området bedöms inte luftföroreningshalten vara hög. Topografi och bebyggelse påverkar inte halterna negativt. Normerna överskrids inte på platsen och de kommer heller inte att överskridas på grund av den nya bebyggelse som tillåts i detaljplanen. Därmed behöver åtgärder inte vidtas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormen (MKN) för vatten beskriver den vattenkvalitet som vatten ska uppnå vid en viss tidpunkt. Det övergripande målet är att allt vatten ska vara av god kvalitet senast till år 2027. Normen anger en miniminivå och ger inte någon automatisk rätt att förorena upp till den angivna nivån. MKN för vatten formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst de berör.

Sollebrunns dricksvatten kommer ifrån den underjordiska grundvattentäkten Sollebrunn-Gräfsnäs, som har otillfredsställande kemisk vattenstatus på grund av bekämpningsmedel. MKN är att god kemisk grundvattenstatus ska uppnås år 2027. Aktuell detaljplan ligger inom Sollebrunns vattenskyddsområdes inre och yttre zon och därmed finns restriktioner för vad man får göra inom planområdet. Skyddsbestämmelserna för vattentäkten ska följas och därmed påverkas inte MKN för grundvattentäkten. Nybildning av grundvatten sker längs dalgångens sidor samt i områden med berg i dagen och områden där schaktning eller borrning skett så att markytan står i hydraulisk kontakt med friktionslagren, som normalt överlagras av mäktiga lerlager. När arbeten sker i dessa områden bör enligt genomförd dagvattenutredning (Bergab 2021-03-25) särskild försiktighet iakttagas genom att öppna diken förses med tät botten och att dagvattenavledning sker med utjämningsmagasin med avstängningsanordning vid magasinens utlopp. Under byggtiden samlas allt process- och dränvatten i tankar där rening av vattnet kan ske innan utsläpp till dagvattensystemet.

Ytvatten är sjöar och vattendrag. De klassificeras i ekologisk status och kemisk status. Den ekologiska statusen utgår från förutsättningarna för växt- och djurliv. Sådant som kan påverka vattendraget och växt- och djurliv negativt är förändring av vattenflödet, förändring av botten eller mark och strandzon, förorening och övergödning. Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottensedimentet. De ämnen som ses som föroreningar är ämnen som normalt sett inte hör hemma i våra ytvatten till exempel tungmetaller, bekämpningsmedel och kemiska föreningar som används i bland annat tillverkningsindustrin.

Mellbyån som rinner öster om samhället har statusklassningen måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Mellbyån är recipient för dagvatten från planområdet. Förändringar i dagvattenmängder och/eller kvalitet kan medföra en påverkan på MKN för vatten samt nedströms belägna skyddade områden. Risken för föroreningar från planområdet har bedömts i dagvattenutredningen (Bergab 2021-03-25). Utredningen bedömer att MKN för Mellbyån inte kommer att påverkas av planens genomförande. Däremot kan ett rätt utformat nytt dagvattensystem i Sollebrunn medföra förbättringar för Mellbyån. Detta kan ske genom fördröjning av flöden uppströms i systemet där föroreningar kan kvarhållas samt att höga flödestoppar vid kraftiga skyfall kapas, men detta ligger utanför ramen för aktuell detaljplan.

Detaljplanen bedöms inte påverka den ekologiska statusen i Mellbyån. Planområdet ligger flera hundra meter ifrån Mellbyån och har därför ingen direkt påverkan på åns kantzoner.

Konsekvenser för barn och ungdomar

Inom ramen för arbetet med planprogrammet fördes dialog med elevrådet på högstadiet på Sollebrunns skola. Då framkom bland annat information om målpunkter, mötesplatser och barns rörelsemönster samt vilka gång- och cykelvägar som upplevs osäkra. Ett befintligt gångstråk mellan Erskavägen och Centrumgatan används mycket, och är viktigt för unga i de västra delarna av Sollebrunn eftersom den är den genaste trafikseparerade gångvägen till centrum och vidare till busstationen. Mataffären och platsen utanför på torget är en mötesplats för unga.

Andra viktiga mötesplatser för barn och unga är fritidsgården (när den inte är stängd på grund av Corona) som finns intill Sollebrunns skolas lokaler, och idrottsplatsen Bjärkevi söder om skolan. Planprogrammet lyfter fram behovet av att stärka gång- och cykelvägar i Sollebrunn, bland annat längs Skolgatan. Från planområdet är tillgängligheten god till service så som förskola och bibliotek samt lekplats, idrottsplats och naturområden för barn och barnfamiljer. För unga vuxna kan de nya lägenheterna bli den första egna lägenheten.

Konsekvenser för närboende

För närboende kommer en nybyggnation enligt planförslaget innebära en påtaglig förändring gentemot tidigare, dock bedöms förändringen inte vara betydande. Den huvudsakliga förändringen är en förändrad landskapsbild och en förändring av den invanda vyn samt för vissa att få grannhus närmare inpå den egna tomten. Bedömningen är att markområdet inte har använts för rekreation eller liknande på ett sådant sätt att planförslaget innebär att friytor försvinner. Genomförandet av planen ger upphov till en viss ökning av trafiken i närområdet.

Insyn och skuggning

De nya bostäderna ger upphov till viss insyn som inte har funnits tidigare på befintliga bostäder i anslutning till planområdet. Planförslaget har dock justerats med anledning av inkomna synpunkter om insyn, för att minska konsekvenserna för intilliggande fastigheter. Byggrätten i delen längst söderut på Erskavägens västra sida har minskats både i byggnadsyta och höjd, och placerats längre ifrån den västra fastighetsgränsen. En placeringsbestämmelse som anger att byggnader ska placeras parallellt med Erskavägen, har också införts både för att husen ska relatera till gaturummet, men även för att minska insyn mot intilliggande fastighet i sydväst.

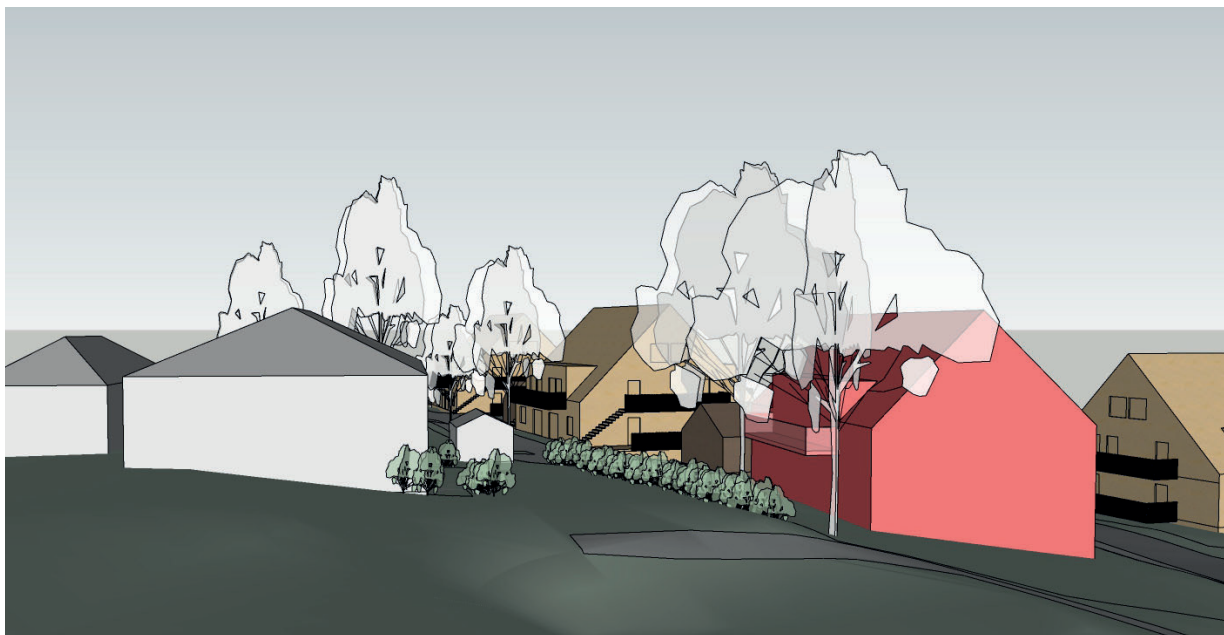


Fig. 24 Här visas det planerade "Hus C" i planområdets sydvästra del med maximal utbyggnad i rött. Planbestämmelserna medger en viss marginal, övriga illustrationer och vyer i denna planbeskrivning visar exploitörens tänkta utbyggnad.

Viss skuggbildning kan komma att skapas på fastigheter nordost och öster om planområdet. För att i detalj kunna redovisa konsekvenserna på solförhållandena har en solstudie genomförts av Malmström Edström arkitekter. Nedan syns illustrationer för vår, sommar och höst vid tre klockslag vardera.

Solstudien visar att föreslagen nybyggnation inte medför mer än marginell skuggverkan på intilliggande fastigheter jämfört med nuvarande situation under vår och höst. På kvällen på sommaren, i juni kl. 18, infaller dock en skugga från det föreslagna hus A på del av den intilliggande fastigheten Erska 1:106, och från hus D på Erska 1:97, se bildtexter i fig. 25-27.

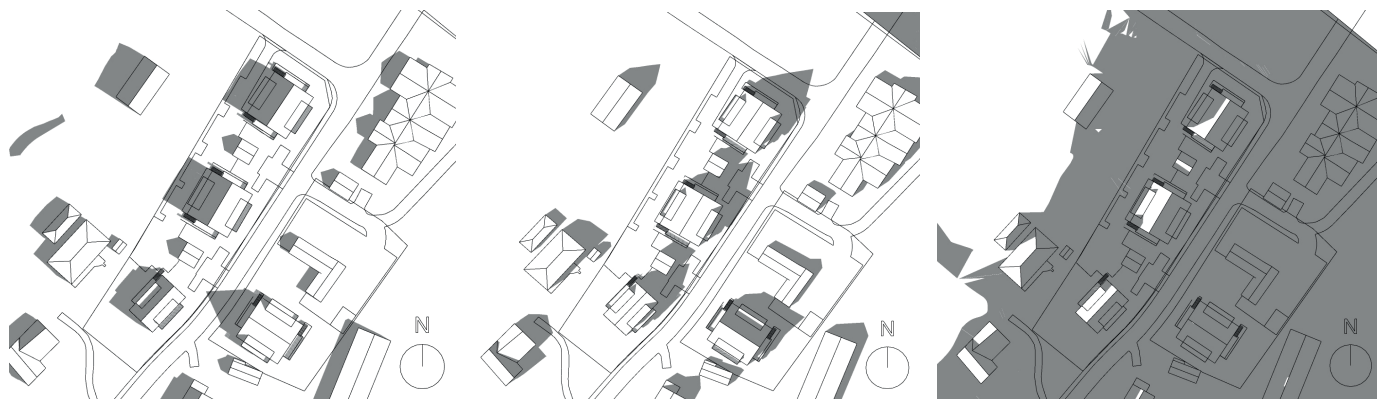


Fig. 25 Vår - här ses skuggbildning efter hur solen står 20 mars kl. 9, kl. 15 och kl. 18. Kl. 15 påverkas fastigheten Erska 1:45 norr om planområdet marginellt. Kl. 18 skuggar terrängen intilliggande fastigheter oberoende av nybyggnationen.

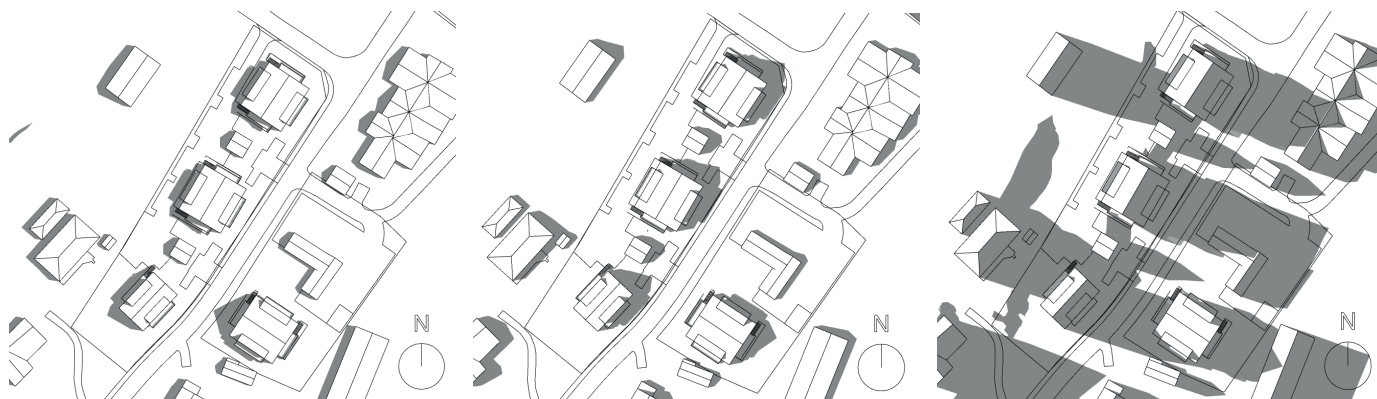


Fig. 26 Sommar - här ses skuggbildning efter hur solen står 20 juni kl. 9, kl. 15 och kl. 18. Intilliggande fastigheter är opåverkade kl. 9 och 15, men kl. 18 infaller skugga på Erska 1:106 och Erska 1:97 nordöst om planområdet.

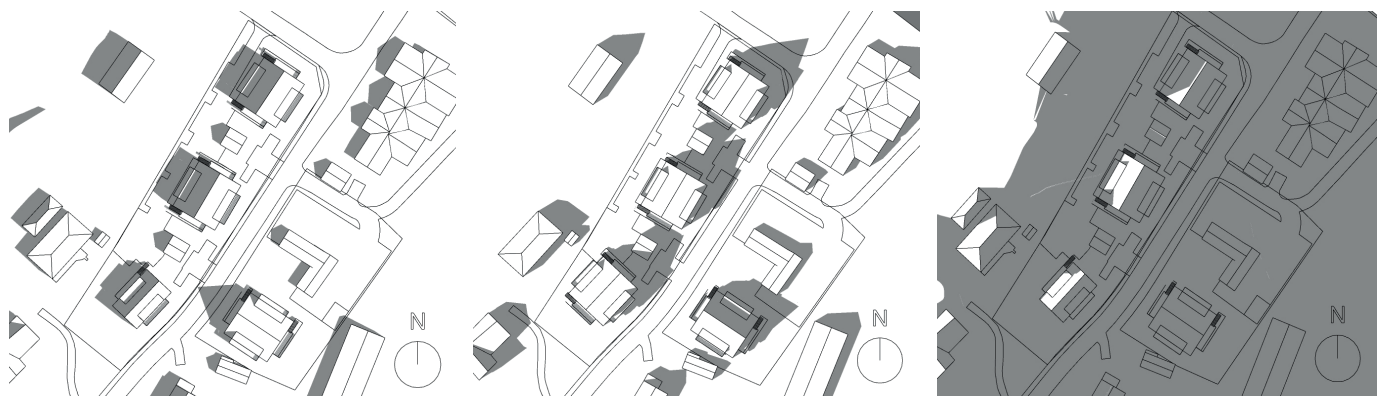


Fig. 27 Höst - här ses skuggbildning efter hur solen står 20 september kl. 9, kl. 15 och kl. 18. Kl. 15 påverkas fastigheten Erska 1:45 marginellt. Kl. 18 har terrängen börjat skugga intilliggande fastigheter oberoende av nybyggnationen.

Hälsa och säkerhet

De nya bostäderna ska utföras med radonskyddande konstruktion så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaderna. I övrigt bedöms inte omgivningen ge upphov till påverkan utifrån hälsa och säkerhet. Övergripande riskutredning har visat att skyddsåtgärder med avseende på transporter av farligt gods på riksväg 42 inte behövs.

Nybyggnationen bedöms inte påverka omgivningen gällande buller, strålning eller risk för översvämning. Genomförandet av planen ger upphov till en viss ökning av trafiken i området.

Trygghet och jämställdhet

Genom att detaljplanen möjliggör lägenheter som är tänkta att bli av mindre storlek och i hyresrättsform skapas nya bostäder som passar äldre personer som vill lämna villan för ett mer bekvämt boende. Målgruppen kan förmodas bestå till större del av kvinnor än av män eftersom kvinnors förväntade livslängd är längre än mäns i Sverige. Genom att till målgruppen erbjuda en mer passande boendeform kan nybyggnationen därmed sägas vara positiv ur jämställdhetssynpunkt. Småskaliga flerbostadshus i det här formatet ger också goda förutsättningar för gemenskap mellan grannar och kan motverka ensamhet. Med fler boende kan området även befolkas under fler av dygnets timmar. Trafikflöden med fordon och människor som rör sig ger också trygghet.

De nya bostäderna byggs i ett centrumnära läge med gott serviceutbud, vilket kan underlätta möjligheten för de föräldrar som flyttar in att dela på ansvaret för hem och barn. Nya bostäder i Sollebrunn bidrar även till att stärka kundunderlaget för kollektivtrafiken, vilket i förlängningen har positiva effekter för kvinnor och unga som generellt använder kollektivtrafik i större utsträckning än män.

Befintligt bostadshus står idag obebott, och nya bostäder på platsen bidrar till mer liv och rörelse och belysning, vilket kan stärka den upplevda tryggheten i området. Att det blir småskaliga och väl gestaltade bostadshus kan också göra att miljöerna upplevs omhändertagna och välskötta, vilket kan stärka känslan av trygghet och identitet. Bostäderna kommer att ha entréer, fönster och balkonger åt flera håll, vilket bidrar med "ögon mot gatan" mot denna del av Erskavägen och ytorna mellan husen.

Trygghetsskapande aspekter är viktiga, som god belysning kring entréer, på parkeringar och allmänna ytor, till exempel de mindre rumsligheter som planeras mellan bostäder och komplementbyggnader. God överblick ska finnas vilket till exempel innebär att höga buskar, plank eller murar inte bör skymma sikten längs gångstråk. Bilar som inte står i garage ska kunna ses från bostäderna.

Identitet

Satsningen på nya lägenheter i Sollebrunn är mycket positiv för identiteten i tätorten. Många invånare uppskattar att det byggs på ett sätt som bidrar till samhällets utveckling. De val som gjorts utifrån kulturhistoriska värden, så som träfasad, sadeltak, småskaligheten och sättet planerad bebyggelse relaterar till Erskavägen, bedöms också som positiva.

8. Planbestämmelser

Förklaring och motivering

Kvartersmark

Här följer förklaring och motivering till planbestämmelserna i plankartan, se fig. 28 på nästa sida. Inom ytorna markerade med B får bostäder, komplementbyggnader, angöringsgator och parkering finnas. Planområdets två användningsområden delas in i tre egenskapsområden med byggrätter, eftersom delen längst söderut på den västra sidan om Erskavägen behöver anpassas till intilliggande bebyggelse i högre grad.

En angöringsgata med längsgående parkering är tänkt längs planområdets västra gräns med infart från Björnvägen, och en angöringsgata till den huvudsakliga boendeparkeringen är tänkt i den norra delen av planområdets östra del med infart från Erskavägen. Dessa två angöringsgator kan inte användas för genomfartstrafik och rymms inom kvartersmark. Att anordna angöringsgator och parkering är exploatörens ansvar och regleras inte i plankartan. Kommunens parkeringsnorm ska användas, vilket regleras i bygglovsskedet.

Bestämmelsen **e1** anger exploaterings nyttjandegrad i kvadratmeter byggnadsarea för flerbostadshus, vilket anger byggnadernas maximala sammanlagda "fotavtryck" på marken. Väster om Erskavägen är denna siffra 700 kvadratmeter respektive 195 kvadratmeter i den södra delen. Öster om Erskavägen är den 460 kvadratmeter. I dessa ytor ingår samtliga byggnader, både bostadshus (inklusive utvändiga trappor och balkonger) och komplementbyggnader så som miljöhus, lägenhetsförråd, cykelförråd och garage eller carportar.

Bostadshusens storlek regleras också av bestämmelsen **e2** som anger att maximal fasadlängd får vara 16 meter exklusive balkonger. Denna bestämmelse införs för att huskropparna inte ska kunna bli alltför dominerande.

För att reglera bebyggelsen även för ett alternativt scenario, införs planbestämmelsen **e3** för att eventuella villor och parhus inte ska kunna byggas alltför stora. Vid avstyckning av villatomter får fastigheterna därmed bebyggas till 25 % som mest, sammanlagt för huvudbyggnad och komplementbyggnad.

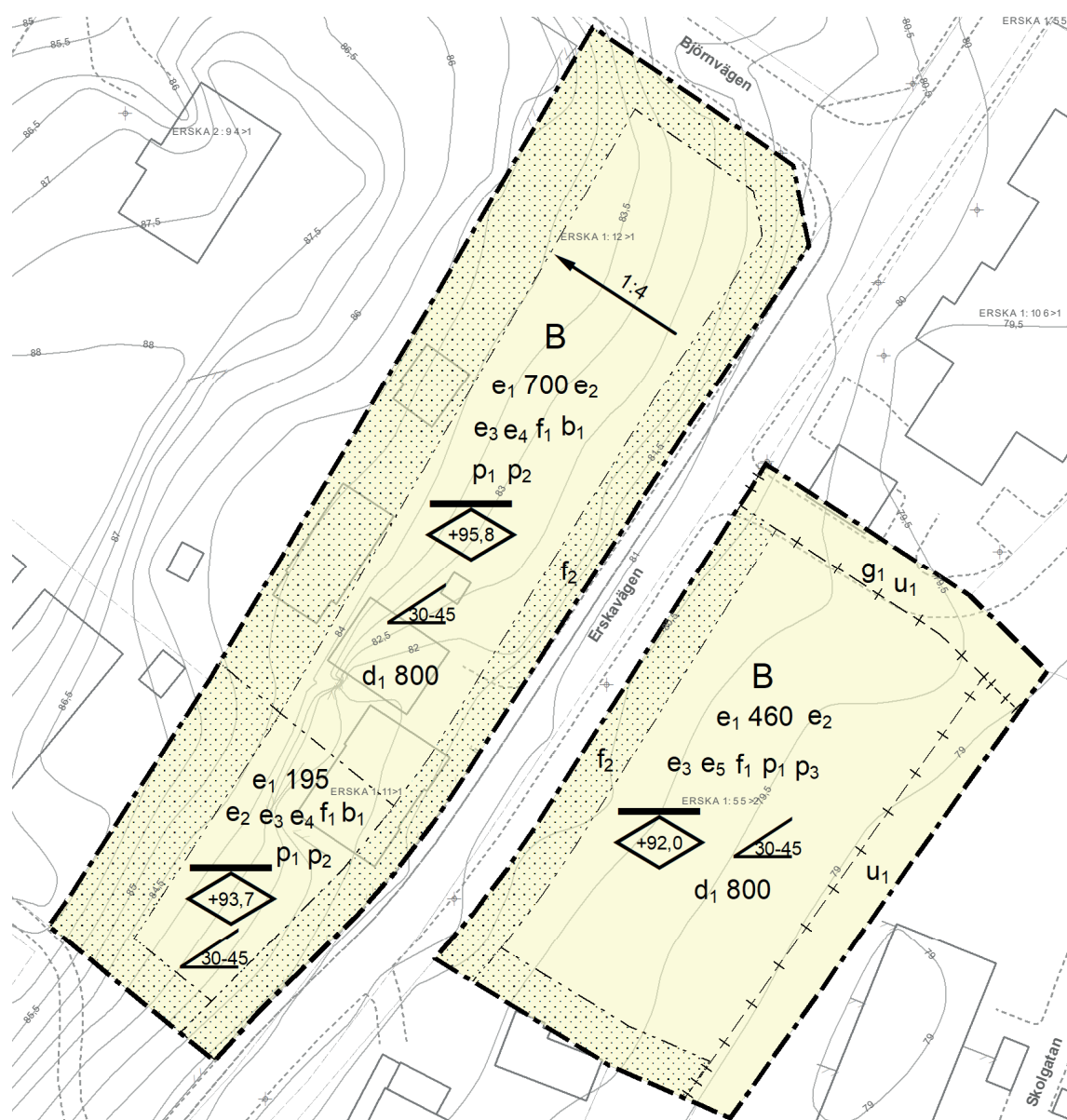


Fig. 28 Utdrag ur plankartan

Höjden på bebyggelsen regleras med planbestämmelsen högsta nockhöjd som anger antal meter som den högsta delen på yttertaketets högsta del får vara över nollplanet 0 meter över havet. Höjderna regleras till **+95,8** väster om Erskavägen, respektive **+93,7** i den södra delen (som behöver anpassas i högre grad till närliggande bebyggelse) samt **+92,0** öster om Erskavägen. Eftersom befintlig markhöjd är ca 81 meter väster om Erska-vägen kan husen här bli som mest 14,8 respektive 12,7 meter höga, och som mest 12,0 meter öster om Erskavägen där befintlig markhöjd är ca 80 meter. Bebyggelsen i Sollebrunn är generellt låg, och planprogrammet rekommenderar ett våningsantal om tre våningar med tanke på att stora delar av tätorten bedöms som kulturhistoriskt värdefulla i kommunens kulturmiljöprogram. Dock är det positivt för Sollebrunns utveckling om utbyggnaden kan medföra många lägenheter. Avvägningar om höjden på bebyggelsen är gjorda utifrån dessa aspekter, samt utifrån hänsyn till den närmaste omgivningen.

Höjden om ett suterrängplan, ett fullt våningsplan och två inredda vindsplan som föreslås väster om Erskavägen har utifrån volymsskisser och fotomontage bedömts acceptabla i sina sammanhang för de så kallade hus A och B. Hus C i delen längst söderut väster om Erskavägen bedöms behöva samspela i högre grad med sin omgivning och föreslås därför utformas med en nättare huskropp och lägre nockhöjd, för att kunna få ett suterrängplan, ett fullt våningsplan och ett inrett vindsplan. Hus D öster om Erskavägen är tänkt att byggas utan suterrängvåning och därför ha ett fullt våningsplan och två plan som inredda vindsvåningar.

Placeringsbestämmelsen **p1**, som anger att byggnad ska placeras parallellt med Erskavägen, införs i hela planområdet för att skapa en god helhetsverkan av husen genom att relatera dem till gaturummet, samt för att minska insyn mot intilliggande fastighet i sydväst.

Med hjälp av släntlutningen på Erskavägens västra sida kan komplementbyggnader med fördel utnyttjas i två plan. För att möjliggöra det regleras deras höjd med planbestämmelsen **e4** till **+89** meter över nollplanet. De kan därmed bli ca 8 meter höga sett från Erskavägen och därför införs placeringsbestämmelsen **p2** om att de ska placeras minst 8 meter från fastighetgräns mot Erskavägen. Detta motverkar att de blir för dominerande i gatumiljön och gör att de kan bidra till variation och lite mer öppenhet längs bygatan snarare än att fasaderna bildar ett "stadsmässigt gaturum". Öster om Erskavägen får komplementbyggnader genom **e5** vara **+84** meter över nollplanet, det vill säga 4 meter över marknivån, och ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot Erskavägen genom **p3**.

Eftersom miljön är kulturhistoriskt värdefull har en planbestämmelse om takvinkel införts, så att den nya bebyggelsen ska ges sadeltak likt de flesta närliggande hus. Takvinkeln får i och med planbestämmelsen vara mellan 30 och 45 grader.

Prickmark, som innebär att marken inte får förses med byggnad, införs med en generell bredd av 4,5 meter bland annat längs Erskavägen och Björnvägen, och med en bredd av 8,0 meter längs de grannfastigheter där husen inte bör placeras för nära fastighetsgräns och intilliggande hus. Inom prickmarken inryms även dagvattenhantering.

Två utformningsbestämmelser införs, **f1**, som anger att fasad ska utformas i trä, vilket motiveras av den kulturhistoriskt värdefulla miljön, och **f2**, som placeras på del av prickmarken och anger att balkong får kraga ut över prickad mark med högst 1,8 meter. Observera att **f2** inte gäller i delen längst åt sydväst på Erskavägens västra sida och inte heller längs den södra planområdesgränsen öster om Erskavägen, eftersom det längs dessa gränser finns mer närliggande grannhus.

Eftersom marken väster om Erskavägen är lokalt högriskområde för radon införs där planbestämmelsen **b1**, som anger att bostadsbyggnad ska uppföras i radonsäkert utförande om inte särskild utredning visar att annan grundläggning är lämplig. Öster om Erskavägen råder normalriskområde. Att byggnadernas konstruktion är radonsäker regleras i bygglovsskedet. En planbestämmelse för maximal släntlutning om 1:4 införs väster om Erskavägen, i linje med utförd geoteknisk utredning.

En planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek inom användningsområdet införs, **d1**, och anges till 800 kvadratmeter. Detta utifrån ett alternativt scenario med villabebyggelse eller parhus. Marken ska då gå att bebygga, men tomter inte göras alltför små. 800 kvadratmeter motsvarar ungefär andra fastigheter i närområdet. Om lägenheter uppförs som bostadsrätter istället för hyresrätter kan det också vara lämpligt att avstyckning kan göras för respektive bostadshus.

Ytan inom kvartersmarken på östra sidan om Erskavägen som är betecknad med bokstaven **u1** ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Det innebär att kommunen inte får lämna bygglov för något som hindrar utnyttjandet av markreservatet. Aktuellt markreservat avser både befintliga och framtida ledningar.

Slutligen på den befintliga infarten öster om Erskavägen, som blir angöringsgata till den tänkta parkeringen, införs planbestämmelsen **g1** eftersom där behöver skapas en gemensamhetsanläggning då infarten delas med grannfastigheten norr om planområdet. Planbestämmelsen är inte tvingande, och det går att skapa gemensamhetsanläggningar även utan en sådan planbestämmelse, men den införs för att tydliggöra att det finns ett behov.

Viktiga frågor i efterkommande skeden

Frågor viktiga att ta i beaktande vid bygglovskede och genomförande för aktuell detaljplan är följande.

Parkering

Kommunens gällande parkeringsnorm ska följas för bil- och cykelparkering i bygglovsskedet.

Bostadshus med fler än 10 parkeringsplatser ska ha ledningsinfrastruktur till alla parkeringsplatser, det vill säga ett förberedande system bestående av kanaler, tomrör, kabelstegar eller liknande där kablar till laddningspunkter enkelt kan dras fram.

Skydd av grundvattentäkten

Nybildning av grundvatten sker i områden med berg i dagen och områden där schaktning eller borrhning skett så att markytan står i hydraulisk kontakt med friktionslagren, som normalt överlagras av mäktiga lerlager. När arbeten sker i dessa områden bör enligt genomförd dagvattenutredning (Bergab 2021-03-25) särskild försiktighet iakttas genom att öppna diken förses med tät botten och att dagvattenavledning sker med utjämningsmagasin med avstängningsanordning vid magasinens utlopp. Under byggtiden samlas allt process- och dränvatten i tankar där rening av vattnet kan ske innan utsläpp till dagvattensystemet. Skyddsföreskrifterna för vattentäkten ska följas, se s. 15.

Radonsäkert utförande

Enligt översiktlig inventering utgör marken öster om Erskavägen normalriskområde avseende radon, och förhöjd radonrisk råder väster om Erskavägen. Planbestämmelse om radonsäkert utförande har bara införts väster om vägen. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga. Utredning i senare skede kan visa förutsättningarna mer detaljerat.

Brandskydd

Vid bygglov och genomförande är det viktigt att beakta brandsäkerheten, då avståndet mellan byggnader kan bli mindre än 8 meter. Byggnader ska avskiljas i brandklass EI 60 om det är närmare än 8 meter till närmsta byggnad (BBR 5:611). Räddningstjänsten önskar vara delaktiga i bygglovsskedet.

Fynd av fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet men fynd har gjorts på intilliggande fastighet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen (2 kap. Fornminnen). Om en fornlämning eller ett fornfynd skulle påträffas vid grävning eller annat markarbete ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen meddelas.

Dagvattenhantering

Enligt Alingsås kommuns dagvattenstrategi ska fastighetsägaren ansvara för att fördröja dagvatten till en mängd av 12 mm regn per kvadratmeter hårdgjord yta innan det når kommunens dagvattenledningar. För föreslagen exploatering innebär detta en volym om 18 kubikmeter. Detta kan göras på olika sätt. Ett förslag är fyra stycken fördröjningsvolym (till exempel "rain gardens") med dimensionerna 0,5 meters djup, 0,45 meters bredd och 20 meters längd. Tre av dem kan byggas väster om Erskavägen och kopplas till befintlig dagvattenledning och en öster om Erskavägen, som kan kopplas till befintlig dagvattenledning i Skolgatan genom ny servis genom den kommunala fastigheten Erska 1:36.

Befintliga ledningar

En befintlig ledningsrätt löper genom del av fastigheten Erska 1:55 (1582-678.2). Genom denna fastighet finns också högspänningsledning för el, med matarledningar. Tele och fiber finns i Björnvägen.

9. Tidigare ställningstaganden

Vision 2040

Alingsås kommun har antagit Vision 2040 som en framtidsbild av vad Alingsås vill vara år 2040. Visionen lyder: "Alingsås är Västsveriges vackraste kulturstad i en levande bygd. Genom nytänkande, engagemang och tillgänglighet skapar vi livskvalitet för alla". För att låta visionen få kraft i hela samhället finns fem fokusområden utpekade, som tydliggör de särskilda inriktningar där fokus bör ligga för att nå Vision 2040. De utpekade fokusområdena är: Vackra miljöer, Livskvalitet, Experimentlust, Omställning och Tillsammans.

Budget för Alingsås kommun 2021-2023

Budgeten pekar ut färdriktningen för kommunens utveckling. Den innehåller resultat-, balans och kassaflödesbudget för de kommande tre åren och investeringsbudget för de kommande fem. I budgeten presenteras prioriterade mål med Vision 2040 som ledstjärna. Målen är övergripande och omfattar hela kommunen. Till de prioriterade målen kopplas indikatorer som är styrande för att nå de politiska ambitionerna. De mål som berör detaljplaneringen är:

- Alingsås växer genom att stärka och uppmuntra arbetsliv, näringsliv och föreningsliv
- I Alingsås finns goda livsmiljöer genom en långsiktig ekologisk, social och ekonomisk hållbar utveckling
- Alingsåsarna har inflytande, får god service och ett gott bemötande från kommunen
- Alingsås ska utvecklas genom ett hållbart samhällsbyggande med bevarad natur och kulturmiljö

Förutsättningarna att bo och arbeta på landbygden pekas ut som en viktig del av kommunens utveckling och därför avsätts särskilda medel för att skapa bättre förutsättningar för byggande i Sollebrunn.

Tillväxtprogram 2021-2030

Tillväxtprogrammet med tillhörande övergripande finansieringsplan visar på vilka möjligheter det finns i Alingsås kommun samt hur kommunen skulle kunna utvecklas de kommande tio åren. Tillväxtprogrammet är ett underlag till kommunens budget och övrig samhällsplanering. Programmet ska ge underlag till de expansionsinvesteringar som planeras och peka ut särskilda utvecklingsprojekt, men ersätter inte beslut för enskilda projekt. Tillväxtprogrammet pekar ut Sollebrunn som ett de områden som ska utvecklas inom programmets tioårsperiod.

Agenda 2030

I september 2019 antog kommunfullmäktige en policy för hållbar utveckling som förespråkar att Alingsås kommun ställer sig bakom Agenda 2030. Ett första steg för att implementera Agenda 2030 var en nulägesanalys för att ta reda på hur kommunkoncernen redan arbetar med målen i Agenda 2030. Med avstamp i nulägesanalysen kommer fokusområden identifieras för det fortsatta arbetet. Nulägesanalysen visade bland annat att trångboddheten har ökat liksom andelen unga och äldre i kommunbefolkningen, vilket måste beaktas i den fortsatta samhällsplaneringen. Andelen skyddad natur och ekologiskt odlad jordbruksmark har ökat i Alingsås, men vattenkvaliteten behöver förbättras i kommunens sjöar, vattendrag och grundvattentäkter. Agenda 2030-arbetet ersätter ”Alingsås miljömål 2011-2019”. Kommunfullmäktige har också antagit ”Alingsås energiplan 2012-2013”.

Naturvårdsprogram

Alingsås kommuns Naturvårdsprogram antogs av kommunfullmäktige den 26 februari 2020. Syftet med Naturvårdsprogrammet är att ange mål och strategier för det kommunala naturvårdsarbetet under 2020-2025. Målen är uppdelade i de tre huvudområdena En rik och levande natur, Naturanpassad samhällsbyggnad samt Kunskapsspridning och medborgarsynpunkter. Aktuellt planområde ligger inte inom eller i anslutning till någon yta utpekad i Naturvårdsprogrammet.

Alingsås ljusguide

Riktlinjer för ljussättning finns i Alingsås ljusguide (antagen av kommunstyrelsen 2004) samt i rapporten Tryggt och jämställt ljus (Alingsås kommun 2010). Ljussättningen bör gestalta rummet, framhäva karakteristiska detaljer/miljöer och underlätta orientering. Gång- och cykelstråk mellan olika målpunkter som entréer, busshållplatser etcetera ska vara väl ljussatta. För belysning på kvartersmark och längs gång- och cykelstråk används stolpar med ca 4 meters höjd till armaturen, alternativt låga pollare eller vägghängning på byggnader. Samtliga armaturer inom kvarteret bör ha en enhetlig karaktär för att upplevelsemässigt hålla samman området. Ljuskällor ska ha god färgåtergivning och neutral färgtemperatur.

10. Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

I Sollebrunn råder enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Sollebrunns vägförening är väghållare, vilket innebär att föreningen har ansvar för drift och underhåll av vägar. Planprogrammet för Sollebrunns tätort föreslår ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet. För att behålla det enskilda huvudmannaskapet och avvakta kommande arbete, lämnas Erskavägen utanför aktuell detaljplans planområde.

Ansvarsfördelning

Exploatören projekterar, utför och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark. Undantag gäller för flytt av VA-ledningar. Flytten genomförs av kommunen men bekostas av exploatören.

Avtal

Planens genomförande regleras i ett marköverlåtelseavtal som upprättas mellan kommunen och exploatören. Ett marköverlåtelseavtal mellan kommunen och exploatören ska vara färdigställt och godkännas av kommunstyrelsen i samband med att samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Kvartersmark

Fastigheten Erska 1:12 och del av fastigheten Erska 1:55 utgörs idag av kvartersmark och är planlagda för bostäder. Fastigheterna är inte bebyggda. Fastigheten Erska 1:11 utgörs av kvartersmark och är planlagd för bostäder. Fastigheten är bebyggd med ett friliggande bostadshus och komplementbyggnader.

Detaljplanen möjliggör ökad byggrätt i form av byggnation av byggnader innehållande bostäder på samtliga fastigheter. Planen medför byggnader om maximalt två våningar och två inredda vindsplan.

Marköverlåtelse

Del av fastigheten Erska 1:55 överlåtes från kommunen till exploatören för byggnation av flerbostadshus samt parkeringsplatser på kvartersmark. Överlåtelsen regleras i ett marköverlåtelseavtal som upprättas mellan kommunen och exploatören.

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning, för vilken exploatören svarar för förrättningskostnaderna. Fastigheten Erska 1:12 kan regleras in i fastigheten Erska 1:11. Del av fastigheten 1:55 kan antingen avstyckas som en egen fastighet eller regleras in i fastigheten Erska 1:11.

Ledningsrätt för VA-ledning (aktnummer 1582-678.2) behöver omprövas i en lantmäteriförrättning, vilken kommunen ansöker om och exploatören bekostar.

Gemensamhetsanläggning för infart och väg i planområdets nordöstra del ska bildas enligt anläggningslagen. Exploatören ansvarar för ansökan om anläggningsförrättning till lantmäteriet, vilken bekostas av de delägande fastigheterna i förhållande till nyttan av gemensamhetsanläggningen. De faktiska kostnaderna för anläggningsförrättningen beslutas av lantmäteriet.

Fastighetssamverkan

Fastigheterna Erska 1:11 och Erska 1:12 ingår i vägföreningen Sollebrunn GA:3 samt i de två vägsamfälligheterna Erska S:2 och Erska S:6. Under detaljplaneprocessen har samfälligheten Erska S:6 utretts hos Lantmäteriet. Del av fastigheten Erska 1:55 ingår i vägföreningen Sollebrunn GA:3. Ny bebyggelse på samtliga fastigheter nyttjar befintliga vägar.

Del av fastigheten Erska 1:55 belastas med en ledningsrätt för VA-ledning, aktnummer 1582-678.2. I och med att ledningen kommer flyttas behöver ledningsrätten omprövas för att omfatta den nya sträckningen, även i infarten från Erskavägen.

Övrigt

Allmänna ledningar på kvartersmark tryggas med ledningsrätt och u-område anges på plankartan.

Eftersom flera av fastighetsgränserna inom planområdet hade en osäkerhet på 0,45 m har åtgärder vidtagits av kommunen inför granskningen. Tre gränspunkter har mätts in och fyra punkter har transformerats till Rikets koordinater, varpå man såg hög överensstämmelse gentemot äldre förrättningskarta Erska 623 (1983-12-30). Medelfelet på fastighetsgränser och punkter är efter dessa åtgärder satta till 0,05 meter (och inskickade till Lantmäteriet för registrering) i hela planområdet, och planområdesgräns samt användningsgränser har korrigerats.

Ekonomiska frågor

Intäkter

Kommunen får en intäkt genom försäljning av mark inom den östra delen av planområdet, del av fastigheten Erska 1:55, till exploatören.

Utgifter

Exploatören ansvarar för förrättningskostnaderna för fastighetsbildningen och omprövning av ledningsrätten. Exploatören svarar för kostnaderna för rivningen av byggnaderna på fastigheten Erska 1:11 samt flytt av VA-ledningar inom fastigheten del av Erska 1:55.

Skattefinansierade anläggningar

Inga allmänna anläggningar behöver byggas för att genomföra detaljplanen.

Exploateringsfinansierade anläggningar

Exploateraren bekostar samtliga anläggningar på kvartersmark. Exploateraren bekostar erforderlig ledningsomläggning.

VA-ledningar

En ledningsomläggning av VA-ledningar krävs för genomförandet av detaljplanen. Ledningsomläggningen bekostas av exploateraren och regleras i marköverlåtelsesavtalet. Utrymmet för ledningarna upplåts till ledningsrättshavaren utan ersättning.

Kommunen bygger ut samtliga allmänna VA-ledningar fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Kostnaderna täcks av anläggningsavgifter enligt gällande taxa.

Detaljplan

Kostnaden för framtagen detaljplan tas ut genom planavtal.

Tekniska frågor

Utredningar

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- Dagvattenutredning inklusive skyfallskartering (Bergab, 2021-03-25, dnr 2020.523-021 KS)
- Övergripande riskutredning (Sweco, 2020-10-07, reviderad 2021-03-26, dnr 2020.523-022 KS)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (AFRY, 2021-04-15)
- Geoteknisk utredning, PM och MUR (AFRY, 2021-04-19).

El-, teleledningar med mera

En elledning finns idag i del av fastigheten Erska 1:55, som föreslås skyddas med u-område.

Tele och fiberkablar finns i Björnvägen.

Bjärke energi, Telia samt övriga nätägare ska kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas som påverkar deras anläggningar. Minst fyra månader innan några arbeten påbörjas i närheten av Telias anläggningar önskar Telia AB att beställning har inkommit på eventuell undanflyttning. Kostnader för omläggningar belastar exploateraren.

Byggnader

Samtliga byggnader på fastigheten Erska 1:11 rivs. Exploateraren svarar för kostnaderna för rivningen.

Massbalans

En massbalans ska eftersträvas för planområdet. Exploaterare och entreprenör ansvarar för omhändertagande samt att bygglösa söks för eventuell tillfällig lagring av massor för omfördelning inom området.

11. Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter att planen har vunnit laga kraft.

PBL-version

Planarbetet påbörjades efter 2 januari 2015 och planeringen sker därför i enlighet med den nya version av plan- och bygglagen (PBL) som gäller från och med detta datum.

Handläggning

Planläggningen sker med standardförfarande. Detta förfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förfarandet inleds med ett samrådsskede med de som är berörda.

Efter granskningsskedet upprättas ett granskningsutlåtande och därefter antas planen av samhällsbyggnadsnämnden efter eventuella revideringar.

Planavtal

Ett planavtal är upprättat om fördelning av kostnader för planarbetet och planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

Medverkande

Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en plangrupp med representanter från samhällsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret.

Förslaget till genomförande har tagits fram i samverkan med exploateringsenheten.

Förslag till nya byggnader samt illustrationer har tagits fram av Malmström Edström arkitektkontor på uppdrag av exploatören Husvärden AB i samarbete med K21 Entreprenad AB.

Planenheten

Lovisa Grahm
Planarkitekt

Elif Koman André
Tf. Planchef



ALINGSÅS
KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen
BESÖKSADRESS Sveagatan 12, 441 81 Alingsås
TFN 0322-61 60 00 (växel) E-POST samhallsbyggnad@alingsas.se
WEBBPLATS alingsas.se/detaljplanering