



Antagen av kommunfullmäktige
2019-02-18 § 2
Laga kraft 2019-03-26

Planbeskrivning

Tillhörande detaljplan för

Bostäder vid Stallabäcken

Essunga kommun
Västra Götalands län



1058

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad januari 2019

Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Essunga kommuns hemsida:

<http://www.essunga.se/bygga-bo--miljo/oversiktsplan-och-detaljplaner>

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Essunga kommun, adress: Sturegatan 4, Nossebro, 465 82 Nossebro

Information om planförslaget lämnas av:

Kjell Karlsson, Tel. 0512 57 235

e-post: kjell.karlsson@essunga.se

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i planprogram.

Planförfarandet

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900). Detta innebär att efter samråd med berörda parter sker en formell granskning. Efter genomförd granskning kan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.



Planprocessen standardförfarande

Innehåll

PLANBESKRIVNING	6
Handlingar	6
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	7
BEHOVSBEDÖMNING	7
PLANDATA	8
Läge	8
Areal och markägförhållanden	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	9
Riksintressen	9
Översiktliga planer	9
Kommunala beslut	9
Detaljplaner och områdesbestämmelser.....	9
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	11
Mark och vegetation.....	11
Geotekniska förhållanden	12
Förorenad mark	13
Radon	13
Fornlämningar och kulturhistoria.....	13
Bebyggelseområden	13
Service.....	15
Trafik.....	16
FÖRÄNDRINGAR	17
Sammanfattning.....	17
Bebyggelseområden	17
Gator, trafik och parkering	21
Teknisk försörjning.....	22
Övriga åtgärder	27
Risk och räddningstjänstfrågor	28
KONSEKVENSER.....	28
Miljökonsekvenser	28
Sociala konsekvenser	28
Ekonomiska konsekvenser	29
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	30
Organisatoriska frågor	30

Fastighetsrättsliga frågor.....	31
Tekniska frågor	32
Ekonomiska frågor	32
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	33

Detaljplan för bostäder vid Stallabäcken

Essunga kommun
Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Detaljplanen består av följande handlingar:

- *Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser*

Övriga handlingar till detaljplanen:

- *Illustrationskarta i skala 1:1000*
- *Grundkarta i skala 1:1000*
- *Planbeskrivning (denna handling)*
- *Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)*

Utredningar:

- Geoteknisk utredning, MITTA geoteknik, vatten och miljö, 2018-04-23
- Bullerutredning för detaljplan för Stallaholm 1:7 och 1:14, Essunga kommun, COWI, 2018-10-10
- Arkeologisk utredning steg 1 inom fastigheterna Stallaholm 1:7 och 1:14, Arkeologicentrum, Fältundersökning 2018-11-05

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Nossebro har en mindre centrumkaraktär som i möjligaste mån bör förstärkas för hela kommunens utveckling. Idag är det brist på bostäder i kommunen, framförallt i centralorten Nossebro.

Planförslaget innebär bostadsbebyggelse i form av 20 friliggande villor med en till två våningar. De nya tomterna föreslås i direkt anslutning till befintlig villabebyggelse i det så kallade Stallaholmsområdet, norr och väster om Axgatan. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för avstyckning av tomter för friliggande villor.

Delar av området omfattas idag av en utvidgad stadsplan från 1971 akt 1024. I den planen har man utgått ifrån att befintlig gård Stallaholm ska rivas och ersättas med friliggande villor. Det är inte längre aktuellt att riva befintlig gård och syftet med denna plan är därför att upphäva gällande plan i den del som rör gården och även ta bort ett planerat vägreservat. Planförslaget innebär en annan struktur än gällande plan så att gården kan finnas kvar. Visst jordbruk ska kunna bedrivas även fortsättningsvis.

Planen innebär utbyggnad av nya villagator, delvis i sträckningar som idag utgörs av grusade gång- och cykelförbindelser.



Orienteringskarta med planområdets läge markerat med vit linje.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 4 kap. 34 § ska en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och Miljöbalken (MB) upprättas.

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda.

Behovsbedömning för planförslaget stämde av med Länsstyrelsen 2018-01-12. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Till grund för behovsbedömningen för aktuellt planförslag ligger en checklista avseende dess konsekvenser.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger ca 600 meter väster om centrum i Nossebro. Det angränsar i norr till villabebyggelsen vid Forsgatan, i öster till Axcgatan och i söder till Storgatan.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 7,3 hektar. Marken ägs av Essunga kommun och privata fastighetsägare. I detaljplanen ingår fastigheterna Stallaholm 1:7, Stallaholm 1:14.



Plangräns

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planen omfattar inga riksintresseområden.

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan antogs 1993-01-26 och aktualitetsförklarades år 2002. Just nu pågår framtagande av en ny översiktsplan. Den har varit ute på samråd och ställdes ut för granskning under hösten 2018.

I den gällande översiktsplanen står det att det ska finnas reserv med byggklar mark för bostäder och verksamheter för två till tre år framöver. Mycket attraktiva bostadsområden bör erbjudas för att öka inflyttningen till kommunen och få arbetskraft till näringslivet.

I den nya översiktsplanen finns aktuellt planområde angivet som utvecklingsområde. Denna detaljplan bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Kommunala beslut

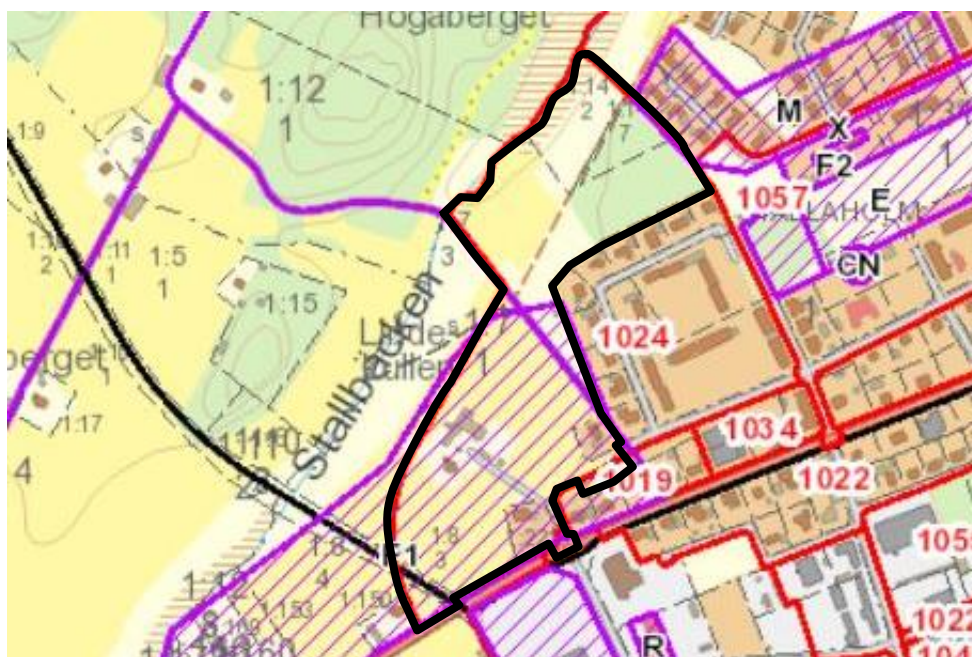
Beslut om planuppdrag att ta fram detaljplanen togs i Kommunstyrelsen 2017-11-27 § 158.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande stadsplan, Del av Nossebro samhälle, från 1971 akt 1024 anger markanvändningen för aktuellt område som bostadsändamål samt grönområde i form av park eller plantering.

En mindre del omfattas av stadsplan akt 1019.

Planernas genomförandetid har gått ut.



Gällande detaljplaner



Gällande stadsplan Akt 1024

Bostadsförsörjningsprogram

I Riktlinjer för bostadsförsörjning 2017-2020 konstateras att Essunga kommun har börjat bli en inflyttningsort. De villor som senaste åren varit till salu har i regel avyttrats snabbt. Det är brist på bostäder i kommunen framförallt i centralorten Nossebro. Bristen är framförallt lägenheter i flerbostadshus.

Vision och mål

Essunga kommun jobbar mot visionen att "närhet skapar meningsfulla möten där människor engageras och utvecklas".

Kommunen har också antagit en strategisk plan som konkretiserats i övergripande målområden. För målområdet boende och befolkning anger de övergripande målen att:

- Essunga ska vara en attraktiv kommun med bra boende och trygga miljöer.
- Ungdomar ska trivas och må bra i kommunen.

För att detta ska kunna uppnås behöver kommunen nu komplettera med möjlighet för fler bostäder i centralorten.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintliga villor längs Axgatan. Nordväst om planområdet går Stallabäcken som rinner ner mot Nossan. Bäckens har ett naturligt meandrande lopp och intill bäcken är det omväxlande låg vegetation och ängar. Bäckens ligger som i en dalgång med flacka ängspartier intill som vid höga vattenflöden och riklig nederbörd svämmas över emellanåt.

Den planerade bebyggelsen ligger på en högre nivå som delvis utgörs av ett skogsparti och i övrigt av gräsytor. Skogspartiet innehåller både barr och lövskog. Det finns inslag bland annat av ekar. I skogsområdet finns det även diken och bäckar.

Norr om Axgatan finns en gång- och cykelväg som kopplar ihop befintliga villakvarter och leder vidare till en väg, över en bro, till Högeberget. Där finns det ett fåtal villor och i övrigt utgörs det av ett välbesökt friluftsområde. Runt den gård som ligger inom planområdet är det idag odlingsmark och ängar.



Tallar ner mot Stallabäcken

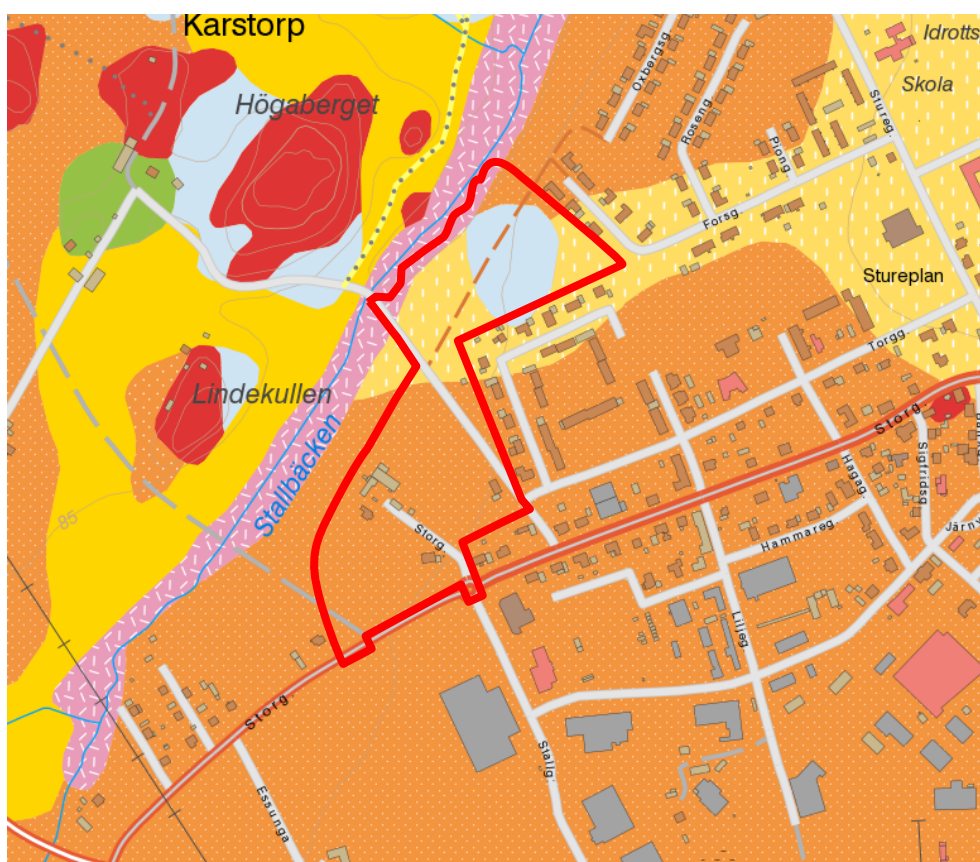
Nossan, i vilken Stallabäcken har sitt utlopp, är i sin helhet utpekad som *värdefullt vatten* av Fiskeriverket och den norra delen är utpekad som fiskerivårdsområde. Stallabäcken omfattas inte av strandskydd men den nordöstra delen finns med i Naturvårdsverkets våtmarksinventering och delar av Högeberget är klassat som nyckelbiotop med ädellövskog, grova träd och värdefull flora.

Geotekniska förhållanden

Till planen hör en geoteknisk utredning upprättad av MITTE geoteknik, vatten & miljö 2018-04-23.

Marken inom området utgörs huvudsakligen av åkermark och även delvis av skogsmark. Närmast Stallabäcken är marken vattensjuk och ytvatten stod delvis i marknivån när geoteknikern var ute på plats. Markytan inom det undersökta området sluttar huvudsakligen lätt ner mot Stallabäcken i väst/nordväst.

Närmast bäcken sluttar marken brantare inom delar av området. Inom detta område bedöms säkerhetsfaktorn avseende stabilitet vara för låg för att byggnation ska vara lämplig. De avvägda nivåerna vid borrhålen varierade mellan +81,5 och +85,2.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta

Enligt utredningen består jorden under ytskiktet huvudsakligen av finsand ner till ca 1 meter, härunder följer finsediment såsom lera och silt som direkt eller via skikt av friktionsjord vilar på, för utförda sonderingar, fast botten.

Ytskiktet inom området består huvudsakligen av mulljord ner till mellan 0,2 och 0,5 meter. I borrhål 1 bestod ytskiktet av torv ner till 0,5 meters djup och i borrhål 7 bestod ytskiktet av fyllning innehållande mulljord ner till 0,4 meter följt av fyllning innehållande mulljord och silt ner till 1,2 meter.

Direkt under ytskiktet består jorden av finsand och silt som även delvis innehåller lera och lerskikt ner till ca 1 meter.

Härunder följer finsediment såsom silt och lera som direkt eller via skikt av friktionsjord vilar på för utförda sonderingar fast botten – troligen morän, block eller berg.

Leran som bedöms som löst – halvfast lagrad är siltig och innehåller delvis siltskikt. Lerans mäktighet ökar ner mot Stallabäcken och bedöms som störst vara ca 22 meter.

Utförda sonderingars nedträngningsdjup varierade inom området mellan 3,6 och 23,5 meter.

Stabilitet

Stabilitetsberäkningar har utförts i en sektion ner mot Stallabäcken. En detaljerad utredning har utförts i enlighet med Skredkommissionen 5:95 samt rekommendationer enligt IEG Rapport 4:2010 och Rapport 6:2008. Området närmast Stallabäcken har inte tillfredställande stabilitet så planförslaget har anpassats till de rekommendationer utredningen angivit.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. En del av marken hör till befintlig gård och utgörs av odling- och ängsmark. Övrig mark utgörs av naturområde med gångvägar i anslutning till befintligt villaområde. Kommunen har inte kännedom om att det funnits någon miljöfarlig verksamhet i området längre bak i tiden.

Radon

Radonmätning har utförts i två punkter. Mätvärdena visar att marken klassas som lågradonmark vilket innebär att inga radonskyddande åtgärder krävs.

Fornlämningar och kulturhistoria

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Inför granskningen har Arkeologiceentrum AB gjort en arkeologisk utredning med fältarbete. Okulär besiktning och 40 provgropar visade att det inte finns några lämningar med synlig begränsning inom planområdet. Den gamla banvallen för järnvägen mellan Trollhättan och Nossebro har registrerats men dess tillkomsttid och RAÄ:s rekommendation innebär att lämningen inte uppfyller fornlämningsrekvisiten i KML 2 kap. Banvallen berörs inte heller av planen. Utredarna anser inte att det behövs ytterligare utredning steg 2 eller annan fördjupning med anledning av detaljplanen.

Bebyggelseområden

Intilliggande villabebyggelse utgörs av friliggande villor, i huvudsak med en våning alternativt 1 ½ plan, med olika utseende. Samtliga bedöms vara från 70-talet. Många villor har dubbelgarage och de flesta huvudbyggnaderna ligger med långsidan längs gatan.



Villabeborg när man tittar mot sydost ner mot Storgatan



Villabeborg vid Axgatan

Den befintliga gården inom planområdet utgörs av en huvudbyggnad och en ladugårdsbyggnad samt komplementbyggnader. Vid gården finns några större uppvuxna lövträd. Omkring gården är det åker- och ängsmark.



Gården vid Stallabäcken

Service

Skolor och förskolor

I Nossebro finns skola upp till årskurs 9 och det finns flera förskolor i den centrala delen av tätorten, förskolan Ängen och Stallaholm.

Äldreboende och vårdcentral

I centrala Nossebro finns seniorboendet Gullregnet bestående av 16 lägenheter med hiss. Det finns också 10 lägenheter för trygghetsboende integrerat i hyreshuset Åsikten, beläget vid ån Nossan. I anslutning till båda boendena finns gemensamhetslokaler. På Krusegårdsgatan i Nossebro, öster om Nossan, finns 16 pensionärlägenheter samt 19 trygghetsbostäder i kvarteret Misteln. Lägenheterna ligger intill Kerstinsås äldreboende. Här finns även vårdcentral.

Handel

I Nossebro finns ett bra basutbud av handel med matvarubutik, charkuteributik, färghandel osv. Här finns även ett antal kaféer och restauranger.

Återvinning

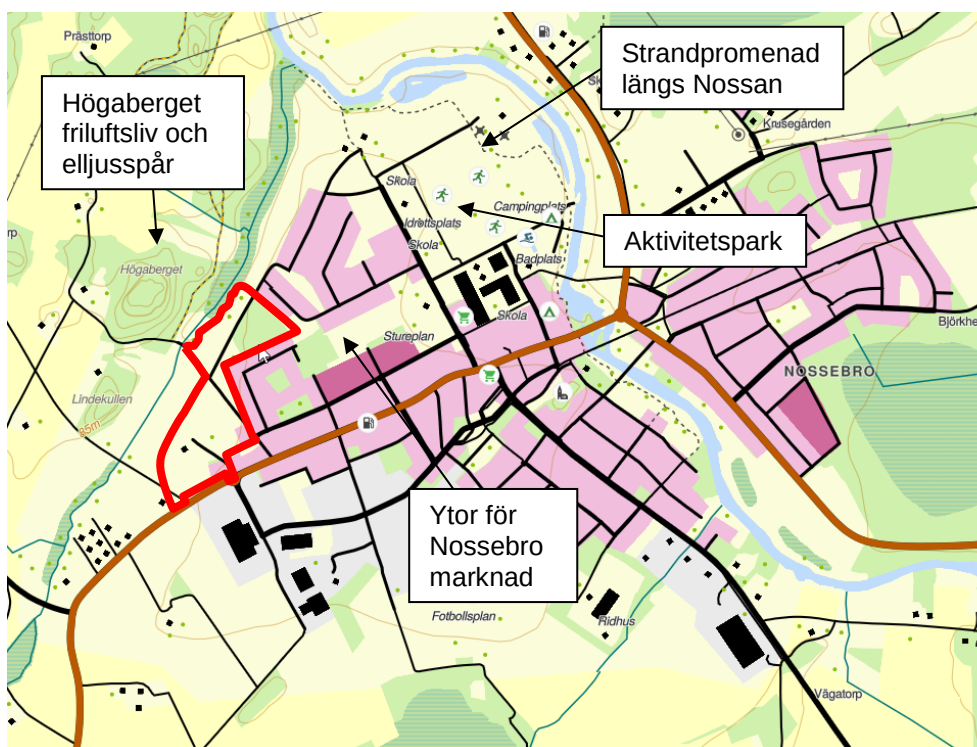
Källsorterad återvinning finns vid Liljegatan i Nossebro. Närmaste återvinningscentral finns i Krusegården ca 1,5 km utanför Nossebro.

Friytor, lek och rekreation

Inom Stallaholmsområdet finns ”Nossebro aktivitetspark” där processer startats för att uppnå ett samlat område för bland annat rekreation, hälsa, idrott, kultur och evenemang. Utgångspunkten är Stallaholmsvisionen, antagen av kommunfullmäktige. Idag finns här badhus, idrottshall och fotbollsplaner.

På Högaberget, på andra sidan Stallabäcken, finns motionsspår med elljus.

Längs Nossan finns en strandpromenad som är flitigt använd av de boende i Nossebro.



Karta som visar på friytor i planområdets närhet. Planområdet är markerat med röd linje. Bild för kartunderlag från www.hitta.se.

Trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet gränsar i söder till Storgatan som är en av Nossebros huvudgator. Trafikmängden på Storgatan inne i Nossebro beräknas vara 1580 fordon/dygn. Området kan också nås via parallellgatan Torggatan. Igenom planområdet går idag en grusväg som används av boende på Högaberget. Det finns också en gång- och cykelbana som går parallellt med Stallabäcken och knyter ihop villabebyggelsen. Gården har en egen tillfart från Storgatan.

Parkering

Parkering sker i huvudsak på den egna villatomten. Det finns enstaka gemensamma besöksparkeringar i närområdet. En mindre yta centralt placerad längs den nya villagatan föreslås bli en flexibel grusad yta som vid behov kan användas som besöksparkering.

Kollektivtrafik

Nossebro trafikeras av bussar. Nossebro busstation trafikeras av 8 olika linjer som bl.a. går till Grästorp, Vara, Vårgårda, Trollhättan, och Sollebrunn.

FÖRÄNDRINGAR

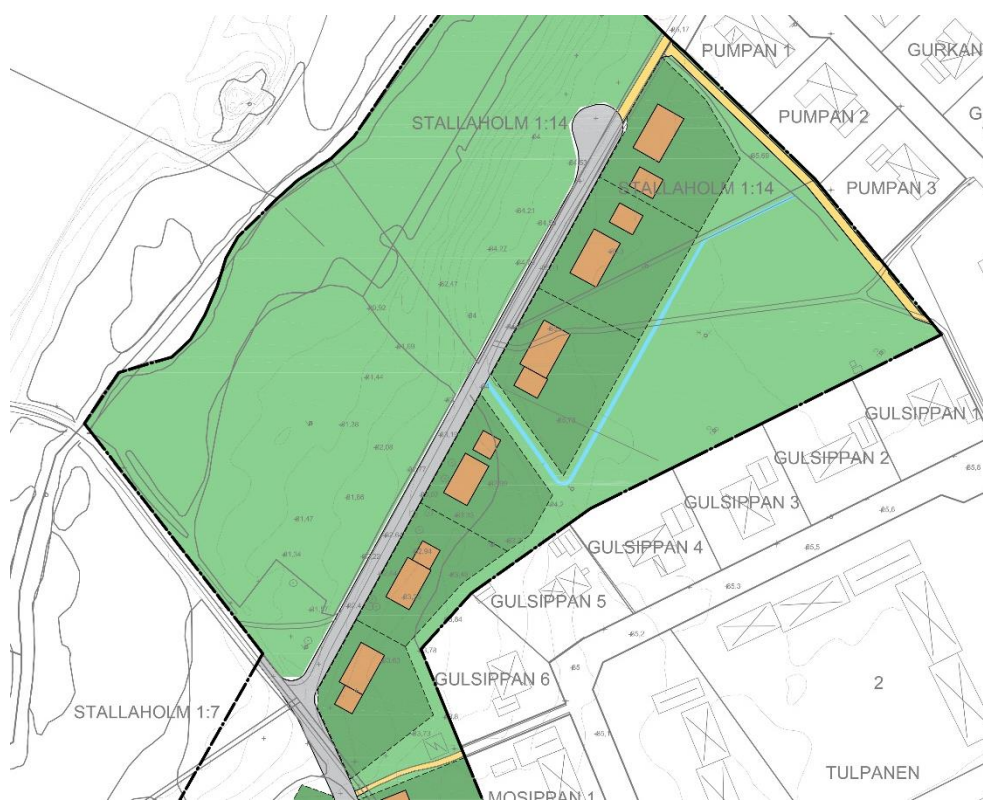
Sammanfattning

Planförslaget innebär att möjliggöra utbyggnad av 20 friliggande villor fördelade på tre områden. 6 tomter föreslås norr om Axcgatan, parallellt med Stallabäcken. 8 nya tomter föreslås väster om Axcgatan som en förlängning av dagens villabebyggelse samt 6 nya tomter söder om gården Stallaholm.

Planförslaget innebär också utbyggnad av nya villagator för att tillgängliggöra de nya bostäderna. Ny bebyggelse kopplas ihop med befintlig bebyggelse genom gc-vägar. Befintlig grusväg, som idag används som tillfartsväg till Högaberget, tas bort och ersätts av en ny gata som i söder sluter an till en förlängning av Torggatan. Befintlig grusväg mellan husen tas bort och ytan blir nya bostadstomter. Befintlig gångväg mellan husen vid Axcgatan ligger kvar intill transformatorstationen och leder vidare norrut mot naturområdet via befintlig grusväg.

Bebyggelseområden

Tomter för friliggande villor norr om Axcgatan



Utsnitt ur Illustrationskartan. Friliggande villor längs Stallabäcken, norr om Axcgatan.

På en liten höjd parallellt med Stallabäcken föreslås sex nya villatomter längs en ny villagata. Byggnaderna ska ligga längs med gatan och får ha carport alternativt garage vilket kan sammanbyggas med huvudbyggnaden. Högsta byggnadsarea är 150 m². Tre av byggnaderna får vara tvåplansvillor. De tre villorna i söder tillåts vara 1 ½ plans villor. Inga hus får ha källare. Huvudbyggnad ska ligga minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot gata och minst

4,5 m från grannfastighet. Garage alternativt carport ska ligga indraget 6 meter från fastighetsgräns mot gata och får inte uppföras närmare än 2 meter från grannfastighet.

Den gång- och cykelväg som passerar norr om Axcgatan idag byggs ut till en villagata. Vägen behöver inte vara asfalterad utan kan ha en mer lantlig karaktär och endast vara grusad. Den bör då vara väl grundlagd och höjdsatt så att det inte uppstår håligheter och pölar. Gatan avslutas med en vändplan och en gc-bana som kopplar ihop den nya bebyggelsen med befintlig på Forsgatan.

Inom området finns ett antal ekar. Inga är utpekade som skyddsvärda men flera går att spara om nya hus anpassas i läge och utformning.

I skogspartiet norr om Axcgatan finns det mindre bäckar som förslagsvis leds om till en yta angiven som allmän plats NATUR mellan villatomterna. Det är viktigt att säkerställa en väl fungerande avrinning från naturmarken och ovanförliggande tomter ner till Stallabäcken så att inte de nya tomterna blir vattensjuka.

Tomter för friliggande villor väster om Axcgatan

Väster om Axcgatan föreslås åtta nya tomter längs en ny gata. Befintlig grusväg tas bort och ersätts med en ny gata.



Tomter för friliggande villor söder om gården Stallaholm

The site plan for Stallaholm 1:221 shows a central circular paved area with a small building footprint. Surrounding this are several rectangular building footprints of varying sizes, some of which are shaded in orange. The plan is divided into green spaces by dashed lines. Elevation markers are scattered throughout the plan, indicating ground levels. A scale bar is located in the bottom right corner, and a north arrow is in the bottom left corner. The text 'STALLAHOLM 1:221' is printed in the center of the plan.

Byggnaderna får ligga med gaveln alternativt långsidan mot LOKALGATA och får ha carport alternativt garage vilket kan sammanbyggas med huvudbyggnaden. Högsta byggnadsarea är 150 m². Huvudbyggnader får utföras 1-1 ½ plans villor utan källare. Prickmark anger vilka delar av fastigheterna som inte får bebyggas. Garage alternativt carport ska ligga indragen 6 meter från fastighetsgräns mot gata och får inte uppföras närmare än 2 meter från grannfastighet. De två sydligaste tomterna har en bestämmelse (p_3) som anger att minst en uteplats anordnas mot norr då södra sidan tidvis kan störas av buller från väg 190.

Befintliga bostäder

Antagandehandling

Mosippan 4 och 5 ges i planen möjlighet att köpa in ytterligare en remsa tomtmark, men ingen ytterligare byggrätt. Även Liljan 2 och 3 får möjlighet att köpa till tomtmark vilket skulle kunna medge utfart mot Torggatan i norr istället för mot Storgatan i söder. De får varsin byggrätt för komplementbyggnad om max 30 m² vilket gör det möjligt att uppföra garage.

Marken kring den befintliga gården och den mark som i gällande plan är avsatt som en ny väg får en administrativ bestämmelse så att gällande plan upphävs. Marken blir ej planlagd och bygglov får ges utifrån de förutsättningarna.

Övrig bebyggelse

Transformatorstationen behåller sin nuvarande byggrätt, på plankartan angivet som E1.

Tillgänglighet

Byggnader ska utformas för att vara tillgängliga för personer med rörelsehinder eller andra funktionsnedsättningar enligt gällande lagstiftning. Planområdets flacka topografi ger goda förutsättningar för att skapa god tillgänglighet. Vägarna inom planområdet planeras med god standard för rörelsehindrade.

Administrativa bestämmelser – upphävande av gällande plan

Administrativa bestämmelser

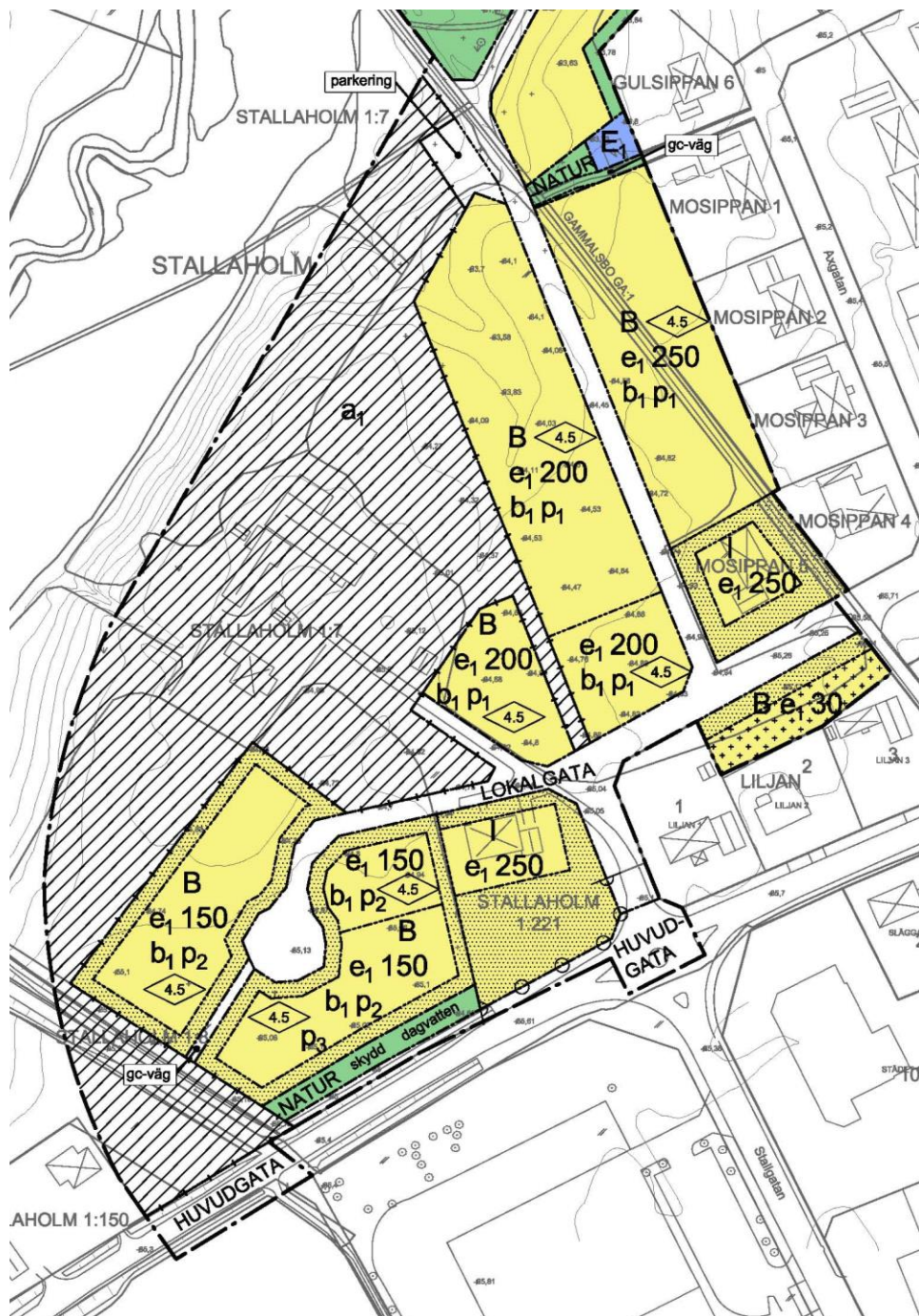
Gällande plan, stadsplan Akt 1024, föreslås upphävas, med en administrativ bestämmelse, för den mark som ligger kring den befintliga gården och den mark som i gällande plan utgörs av en ny väg. Det innebär att det uppstår ett planlöst läge och att området inte längre omfattas av en detaljplan. Om någon avser att utföra en lovpliktig åtgärd på platsen behöver kommunen göra en bedömning av om åtgärden kräver en ny detaljplan eller om åtgärden kan prövas med bygglov direkt.

De ytor som berörs är i gällande plan angivna som byggrätter för bostäder samt en ny väg.

Genomförandetiden för gällande plan har gått ut.

Enligt PBL 4 kap 40 § hindrar inte de rättigheter som har uppkommit genom detaljplanen att desamma upphävs efter genomförandetidens utgång.

Upphävandet är överensstämmande med översiktsplanen och står inte i konflikt med 3, 4 och 5 kap. i Miljöbalken. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att upphävandet inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap 11§, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4).



Utsnitt ur plankarta som visar den del där gällande plan upphävs och marken återgår till att vara ej planlagd. Området som upphävs är markerad med streckad yta.

Service

Ny bebyggelse kan nyttja befintlig service.

Gator, trafik och parkering

Gatunät, gång-, cykel-, och mopedtrafik

Planområdet nås från Storgatan. Tillkommande bostäder genererar inga betydande trafikmängder och föreslagna villagator blir återvändsgator, vilket förhindrar genomfartstrafik och störning för befintliga bostäder. Föreslagna nya

gator samt gång- och cykelvägar bygger vidare på och ansluter till det gatunät som finns idag.

Parkering

I Essunga kommun finns ingen parkeringspolicy. Förslaget innebär att varje hushåll ska ha plats för minst en bil i garage alternativt carport och uppställningsplats för ytterligare en bil inom tomten.

En mindre yta för besöksparkering möjliggörs också i anslutning till bro mot Högaberget.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats för buss finns vid Huntorp cirka 500 meters gångavstånd från planområdet alternativt Nossebro busstation som ligger på cirka 700 meters gångavstånd.

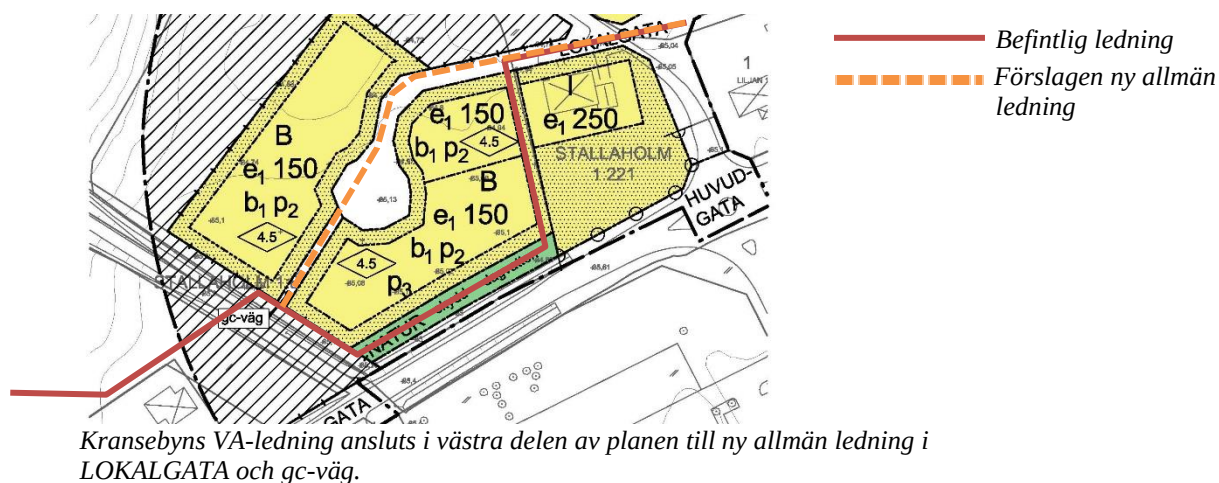
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

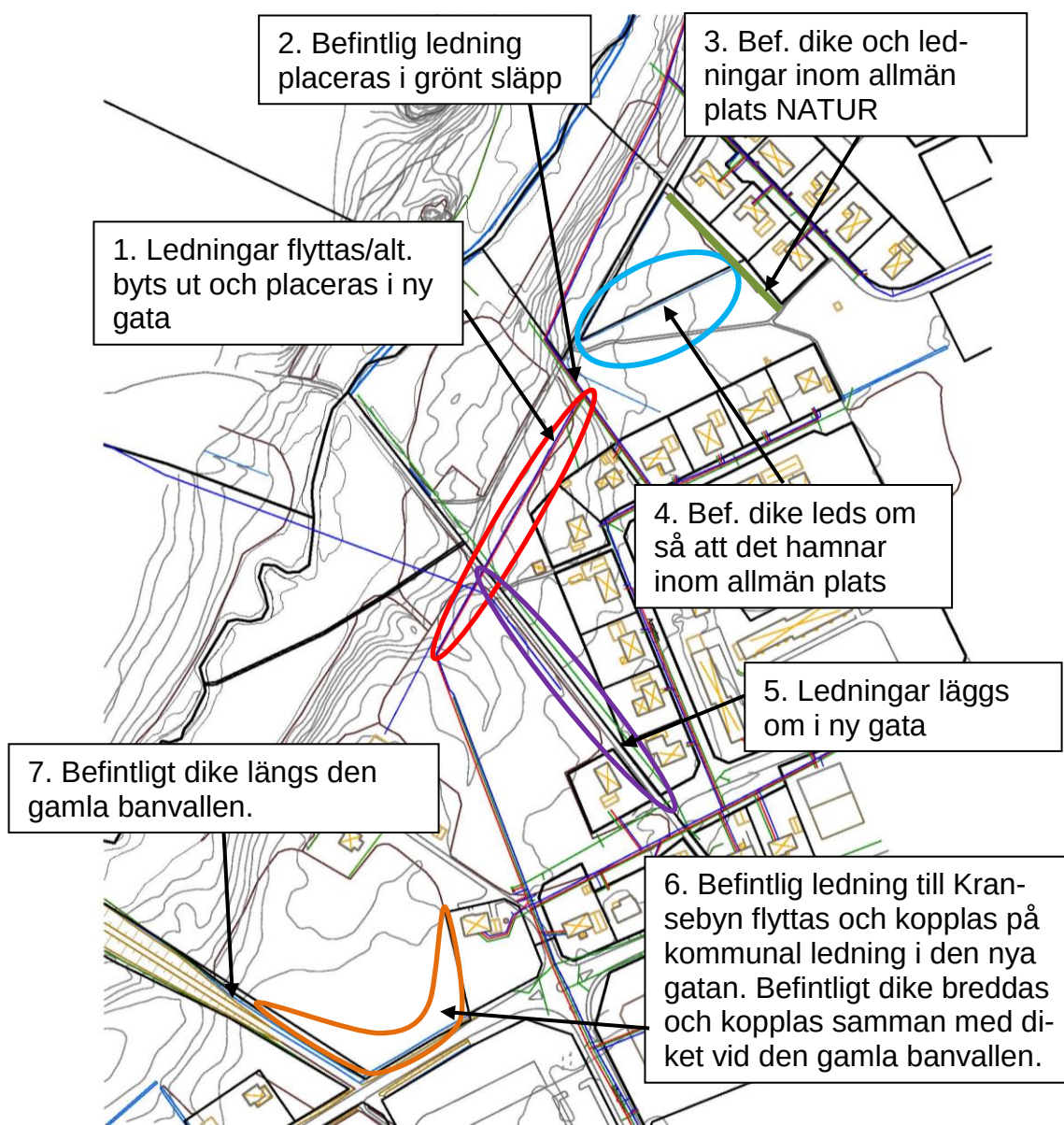
Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt i Torggatan vid befintliga villor. Nya ledningar ansluts till dessa.

Reningsverket har kapacitet för att ta emot avlopp för planerade villor. Villorna i söder kan anslutas från Storgatan.

Föreslagna villatomter i den norra delen kommer delvis i konflikt med nuvarande läge för VA-ledningar. VA-ledningarna flyttas därför ut i gatan. För beskrivande karta till hänvisningar, se s. 23 (1). Befintliga VA-ledningar från Axgatan placeras inom ett släpp mellan villatomterna som blir allmän plats NATUR (2). Mot befintliga villor längs Forsgatan lämnas ett släpp som allmän plats NATUR för befintliga diken och ledningar (3). Diket i dagens skogsdunge leds om så att det hamnar inom allmän plats NATUR (4) Befintliga ledningar som går i den grusade gångvägen och vidare upp mot Högaberget tas ur bruk och ersätts med nya ledningar som läggs i ny gata (5). Norr om Storgatan går en enskild ledning som tillhör Kransebyns VA. Det är en gemensamhetsanläggning (6). Denna ledning får en ny anslutningspunkt till kommunens ledning i planens västra del i gc-väg som sluter an mot befintligt dike längs den gamla banvallen (7) Se karta nedan.



Omledning av bäckar kan komma att kräva en anmälan om vattenverksamhet (11 kap 9 a § MB samt 19 § Förordning (1998:1388) om vattenverksamhet med mera.



Befintliga diken och VA-ledningar

Dagvatten

Dagvattenflödet från planområdet förväntas öka något till följd av ökad andel hårdgjorda ytor samt mer intensiv nederbörd. Med hänsyn till jordens sammansättning inom området bedöms LOD genom perkolation som mindre lämplig. Ytlig och spridd infiltration till grönytor kan sannolikt utföras under förutsättning att marklutningar skapas från hus. Dagvatten från tomter kan ledas till stadens dagvattenledning i gatan. För att säkerställa avrinning kopplas nya fastigheter på kommunens ledningssystem för dagvatten.

Vägar bör i första hand ligga lägre än tomterna för att utgöra sekundära avrinningsvägar. En planbestämmelse säkerställer att byggnad ska placeras minst

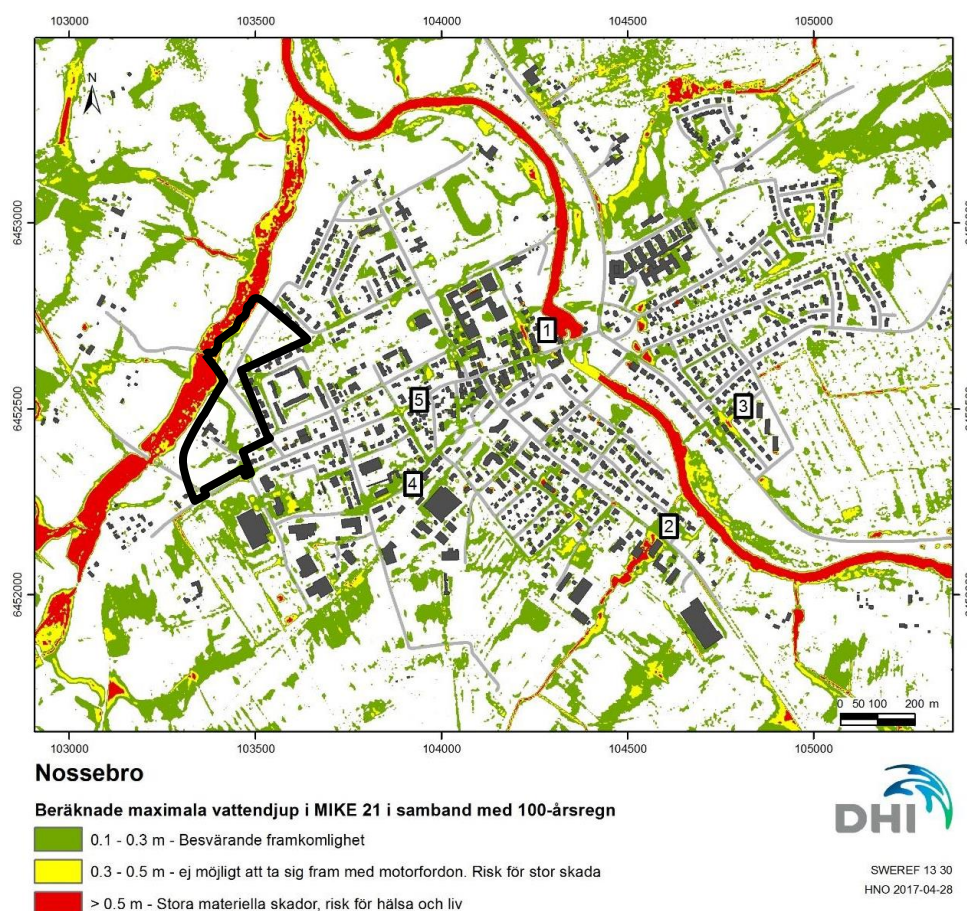
0,3 m över gatunivå. De nya tomter som är lägst belägna inom Stallaholm 1:7 nära Storgatan förslås fyllas så att färdig mark hamnar på en något högre nivå än i dagsläget. Detta för att undvika att vatten samlas på tomtmark vid kraftiga skyfall.

I skogspartiet norr om Axgatan finns det mindre bäckar som förslagsvis leds om till angivna lägen i släpp mellan villatomterna inom allmän plats. Se bild s.23. Det är viktigt att säkerställa en väl fungerande avrinning från naturmarken och ovanförliggande tomter ner till Stallabäcken så att inte de nya tomterna blir vattensjuka.

Den befintliga dagvattenledning som går där dagens grusväg går kommer att ersättas med nya ledningar i den nya gatan.

Skyfall

I mars 2017 gjorde DHI en skyfallsanalys för hela Essunga kommun. I utredningen konstateras att det vid skyfall bildas översvänningsstråk i anslutning till de vattendrag och avvattningsdiken som finns i Nossebro. Flera av de större vägarna genom orten drabbas av översvänningsdjup som kraftigt begränsar eller omöjliggör framkomligheten. Översvänningsbilden nedan visar ett 100-årsregn.



Resultat av skyfallsberäkning vid 100-årsregn. Planområdet markerat med svart.
Illustration: DHI.

Vid kraftiga skyfall visar utredningen att framkomligheten begränsas längs med Storgatan. De största vattendjupen bildas i korsningen Hagagatan/Storgatan samt Kvarngatan/Storgatan.

Inom aktuellt planområde ser det ut att samlas vatten längs Storgatan. Här har därför utrymme lämnats för ett dike alternativt en ledning längs gatan som ska kopplas ihop med befintligt dike vid den gamla banvallen. Utrymmet NATUR, skydd, dagvatten ska även om behov uppstår i framtiden kunna inrymma ett bullskydd.

Höjdsättningen i projekteringsskedet är viktig. Tomterna i sydväst på gårdens mark Stallaholm 1:7 kommer sannolikt att fyllas så att marknivåerna blir högre än i dagsläget. Detta förhindrar att vatten blir stående på de nya tomterna och gör också det möjligt att leda dagvatten till den nya LOKALGATAN och vidare via gc-vägen ut till diket längs den gamla banvallen. (Se karta s.23.)

Vid nya tomter i nordväst måste vatten tas omhand från Gulsippan 5 och 6. Mellan de nya tomterna och de befintliga är det därför en remsa allmän plats NATUR där en ledning alternativt ett avskärande dike kan placeras och leda vattnet längs fastighetsgränserna. Vid befintlig transformatorstation kan avledning av vatten anordnas ner till dagvattenledning i ny gata.



Skyfallsberäkning vid 100-årsregn Förstoring över den del av skyfallskarteringen som rör planområdet. Planområdet är ungefärligt markerat med blå linje. Bild:DHI



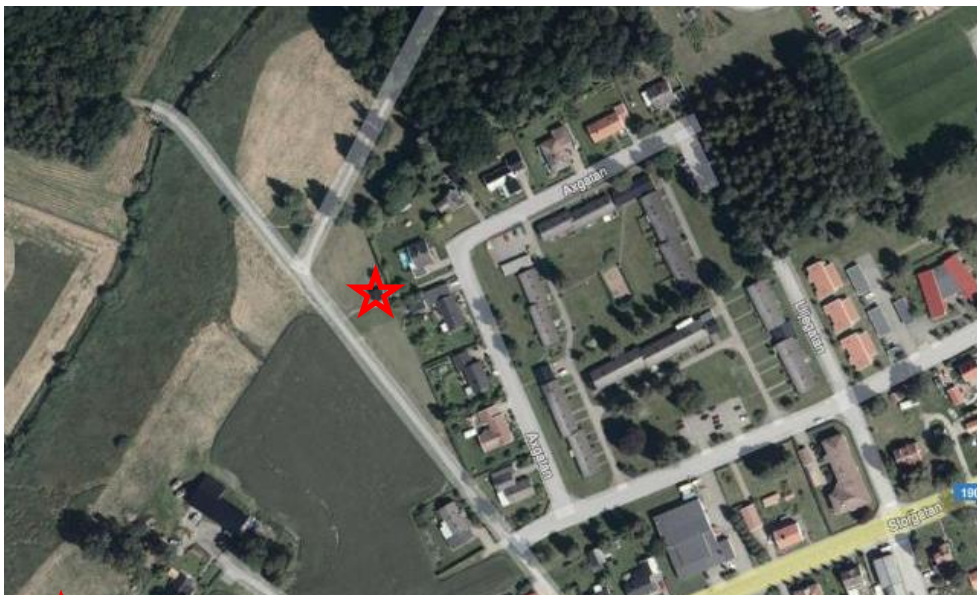
Höga flöden i Stallabäcken i januari 2018.

Fjärrvärme / energiförsörjning

Fjärrvärme finns inte utbyggt i närområdet.

El, tele och IT

Nossebro Energi AB ansvarar för eldistribution. Ledningsnät för elkraft liksom för tele finns utbyggt i anslutning till planområdet. Det finns en transformatorstation på grönytan väster om Axgatan vilken nya bostäder kan anslutas till. (Se bild nedan) Rör för fiber placeras i anslutning till nya ledningsdragningar. Kommunen ser positivt på användning av förnyelsebar energi.



Läge för befintlig transformatorstation (röd)

Avfall

Källsorterat hushållsavfall hämtas av sopbil vid respektive hus. Källsorterad återvinning finns även vid Liljegatan i Nossebro. Närmaste återvinningscentral finns i Krusegården ca 1,5 km utanför Nossebro.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Grundläggning kan ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstывad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning (sedan allt organiskt material borttagits). Grundläggning kan utföras enligt SS-EN 1997-1 Geoteknisk kategori GK1 (där så är möjligt). Tillåtet grundtryck får sättas till 50 kPa i befintlig markyta men begränsas dock till 20 kPa 2 meter under befintlig markyta. Grundsulor får ej utföras smalare än 0,5 m. Detta anges i plankartan genom bestämmelsen b₂.

Eventuella uppfyllnader ska medräknas i belastningen för konstruktionen. Fyllning/packning skall utföras enligt AMA Anläggning. Geotextil på schaktbotten som materialskiljande lager förordas.

För att klara ovan angivna värden kan någon form av kompensationsgrundläggning krävas, detta kan ske genom till exempel urschaktning av befintliga jordmassor och återfyllning med lättfyllning. Ett annat alternativ kan vara grundläggning på pålar. Före byggnation ska detaljerade geotekniska undersökningar utföras.

Planbestämmelsen b₁ anger att det inte är tillåtet att bygga källare inom området.

All schaktning skall utföras enligt handboken Schakta Säkert (Svensk Byggtjänst, SGI/SBUF 2015).

Radon

Det krävs ingen radonskyddande konstruktion.

Buller

COWI har genomfört en bullerutredning 2018-10-10. Beräkningsresultaten visar att gällande riktvärden innehålls för samtliga fastigheter. Även i ett beräkningsfall där trafiksituationen är ett värsta fall. Ekvivalenta och maximala ljudnivåer utomhus, på uteplats, överskrids i sydlig riktning vid ett fåtal hus längst i söder, men riktvärdet innehålls i motsatt riktning. En uteplats kan därmed anordnas mot norr. För att säkerställa en god ljudmiljö utomhus har en särskild bestämmelse p₃ lagts in på kartan som anger att minst en uteplats ska finnas mot norr för de två sydligaste husen. Som helhet bedöms området kunna innehållas i ställda krav enligt SFS 2015:216. COWI har även studerat verksamheten söder om Storgatan och där är trafiken det som skulle kunna innebära en störning. Den närmaste verksamheten har som mest 5 tunga transporter per dag.



Bullerutredning COWI 2018-10-10. Dygnsekvivalenta ljudnivåer i området (ej frifältsvärden).

Vibrationer

Inga problem med vibrationer från Storgatan.

Risk och räddningstjänstfrågor

Risk från farligt godsled

Det finns inga identifierade riskkällor. Storgatan utgör ingen led för farligt gods.

Räddningstjänst

Närmsta brandstation är en deltidsstation med inställetid på 5 minuter och ligger i Nossebro.

KONSEKVENSER

Miljökonsekvenser

Genomförande av detaljplanen bedöms inte få betydande miljökonsekvenser. Ny bebyggelse möjliggör boende för fler i en småskalig lantlig miljö med tillgång till frisk luft och stora rekreationsområden, samtidigt som det finns tillgång till ett bra basutbud av kommunal och offentlig service.

De boende blir sannolikt bilberoende för pendling till och från arbete så planen innebär något fler bilresor än nollalternativet, men det innebär ingen nämnvärd förändring.

Sociala konsekvenser

I Nossebro finns för tillfället endast ett fåtal tomter för uppförande av egen villa. Med tomter i attraktiva lägen önskar kommunen attrahera fler unga i

arbetsför ålder att bosätta sig i samhället och kommunen. Fler boende genererar skatteintäkter vilket gynnar alla. Ett större underlag gör att samhället kan bibehålla utbud och service.

I samhället finns alla förutsättningar för ett rikt och aktivt liv för både unga och gamla. I Nossebro kan man erbjuda lägre tomtpriser än i storstadsregionen och det är ändå ett rimligt pendelavstånd till exempelvis Trollhättan, Alingsås och Skara där det finns ett större utbud av arbetstillfällen.

Planområdet är relativt flackt och tomterna är ca 1000 kvm stora. Detta möjliggör enplansvillor. Området kan på så vis passa flera olika målgrupper.

Ur ett barnperspektiv kan förslaget erbjuda en god uppväxtmiljö. Det finns bra förskolor och skolor samt ett brett utbud av fritidsaktiviteter och stora möjligheter att vistas i naturen.

Förslaget innebär att ny bebyggelse på ett naturligt sätt kopplas ihop med befintliga områden med gång- och cykelvägar så att barn kan ta sig fram gent och trafiksäkert. Villagatorna bedöms inte få någon större trafik därför föreslås inte separata gångvägar. Förslagsvis utformas villagatorna på ett sätt som gör att de uppfattas som gångfartsgator där gående och cyklister har företräde och bilförare kör försiktigt. Grusade vägar istället för asfalterade kan vara en lösning eller att man smalnar av körfältet så att det ryms en bil på bredden och att det blir skyddade zoner längs kanterna som ändå är körbara.



Exempel på villagata från Tångudden i Göteborg som med enkla medel delats in i zoner som ger en småskalig karaktär och bidrar till att det upplevs som en gångfartsgata.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget bidrar till att fler invånare kan bosätta sig i kommunen, vilket i sig kan bidra till en liten ökning av underlag för offentlig och kommersiell service i Nossebro.

Kommunen får intäkter för försäljning av tomter samt plan- och bygglovavgifter och anslutningsavgifter för VA.

Kommunen får omkostnader för flytt av VA-ledningar samt diken och utbyggnad av gator. Dessutom blir det kostnader för markinköp och fastighetsregleringar. Över tid blir det kostnader för skötsel av allmänna ledningar och gator.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planbeskrivningen ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna ska förtydliga detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt, men har ingen rättsverkan, utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Organisatoriska frågor

Tidplan

För planen gäller följande preliminära tidplan:

Samråd 3:a kvartalet 2018

Granskning 4:e kvartalet 2018

Antagande 1:a kvartalet 2019

När planen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, eventuella bygglov erhållas och utbyggnaden påbörjas.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 15 år från det datum då detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Allmän plats som omfattas av detaljplanen är:

Anläggningar inom allmän plats

HUVUDGATA

Väg 190

LOKALGATA

Samtliga nya och befintliga villagator

NATUR

Bäckar och diken för avvattnings av naturmark ner mot Stallabäcken och ovanför liggande bostadsområde. Samt naturmark mellan befintliga och tillkommande villor nordväst om Axgatan.

Anläggningar inom kvartersmark

Befintliga och blivande fastighetsägare inom planområdet ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark samt anslutningar till allmän plats när det gäller utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll.

Ägoförhållande

De fastigheter som berörs av detaljplanen framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen. Planen omfattar privata markägare.

Markåtkomst

Kvartersmark och allmän plats inom fastigheten Stallaholm 1:7 kommer att köpas in av kommunen vid tidpunkten för detaljplanens antagande. Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren. Gällande kvartersmarken inom Stallaholm 1:7 krävs en överenskommelse med fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Ansökan om fastighetsbildning samt inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt för respektive berörd fastighet ska vara inlämnad till lantmäterimyndigheten innan bygglov beviljas för den föreslagna bebyggelsen.

Fastighetsbildning

Rådande fastighetsindelning kommer successivt att anpassas till planerad utbyggnad i huvudsak genom avstyckningar och fastighetsregleringar. Kommunen initierar och bekostar fastighetsbildning för tillkommande tomter.

Mosippan 4 och 5 ges i planen möjlighet att köpa in ytterligare en remsa tomtmark. Även Liljan 2 och 3 får möjlighet att köpa till tomtmark vilket skulle kunna medge utfart mot Torggatan i norr istället för mot Storgatan i söder. Denna fastighetsreglering bekostas inte av kommunen utan av respektive fastighetsägare.

Ledningsrätt, servitut och nyttjanderätt

Vid omläggning av ledningar ska eventuell befintlig ledningsrätt flyttas till ledningens nya läge. Vid fastighetsgränserna mot nya tomter vid Gulsippan 5 och 6 anordnas lämplig dagvattenhantering i form av ledning eller dike. Yta för detta anges på plankartan som allmän plats NATUR. Vid befintlig transformatorstation kan avledning av vatten anordnas ner till dagvattenledning i ny gata.

Gemensamhetsanläggning

Befintlig gemensamhetsanläggning Gammalsbo ga:1 som förvaltas av Gammalsbo-Karstorps Vägsamfällighet omprövas och den väg/ grusade gångväg som går på skrådden över dagens grönområde utgår då det blir tomtmark istället. Ledningarna i samma sträckning tas ur bruk. Nya ledningar som ersätter de befintliga placeras i ny gata.

Kransebyns va-förening har ledningar i området som inte säkerställs av något inskrivet servitut eller ledningsrätt. Befintlig ledning avses att kopplas på ny

kommunal ledning som kommer ligga inom allmän plats LOKALGATA som i så fall dras ut mot väster i förslagen gc-väg. Med en sådan lösning belastas inte tillkommande tomter. (Se karta s. 22)

Tekniska frågor

Allmän plats

Åtgärder på allmän plats kommer att projekteras och iordningställas av Essunga kommun. Innan avstyckning kommer diken norr om Axcgatan ledas om.

Kvartersmark

Tomter avstyckas och säljs styckvis. Vatten och avlopp dras fram med serviser vid varje tomt som varje enskild ägare kan ansluta till. Fastighetsägarna står för sina åtgärder inom tomten.

Parkering

Varje tomt ska ha möjlighet för minst en plats i garage alternativt carport samt en uppställningsplats. En grusad yta centralt i området kan användas som besöksparkering vid behov.

Vatten och avlopp samt dagvatten

Vatten och avlopp dras fram med serviser till varje fastighet i tomtgräns. Varje fastighetsägare har ansvar för att omhänderta dagvatten inom sin fastighet. Diken för avrinning av skogsmark och bakomvarande tomter föreslås placeras inom allmän plats.

Ekonomiska frågor

Utgifter för kommunen

- VA flytt av ledningar samt utbyggnad
- Byggnation av gator och gång- och cykelbanor
- Inköp av mark
- Omledning av diken och ev. tillståndsansökan
- Lantmäteriförrättningar i samband med avstyckningar och fastighetsbildning rörande nya gator och tomter exkl. fastighetsreglering som planen medger för fastigheterna Mosippan 4 och 5 samt Liljan 2 och 3.
- Framtida skötsel av allmän plats samt drift och underhåll av ledningar, gator, belysning etc.
- Kommunen ska ersätta de fastigheter som berörs av att mark som ingår i Gammalsbo ga:1 tas bort från gemensamhetsanläggningen och kostnader som föranleds av det. Detta enligt 40 a § anläggningslagen som anger att ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning ska betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Inkomster för kommunen

- Försäljning av tomter
- Plan- och bygglovavgifter
- Avgift för anslutning till VA
- Skatteintäkter från boende

Planekonomi och finansiering

Planavgift tas ut i samband med bygglovsansökan.

Ekonomiska konsekvenser för privata markägare

Essunga kommun avser att köpa in mark från Stallaholm 1:7. Intill gården föreslås även en byggrätt för en friliggande villa som gårdens ägare kan ha rådighet över och utnyttja om så önskas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Ylva Ralph och Frida Skarp, arkitekter på Tengbom arkitekter AB i Göteborg i samarbete med Kjell Karlsson, Essunga kommun och Bernt Mogren, Verksamhetsansvarig Gata/Park/VA samt Maria Sahlén, GIS-konsult.

Kjell Karlsson
Essunga kommun

Ylva Ralph
Planarkitekt Tengbom