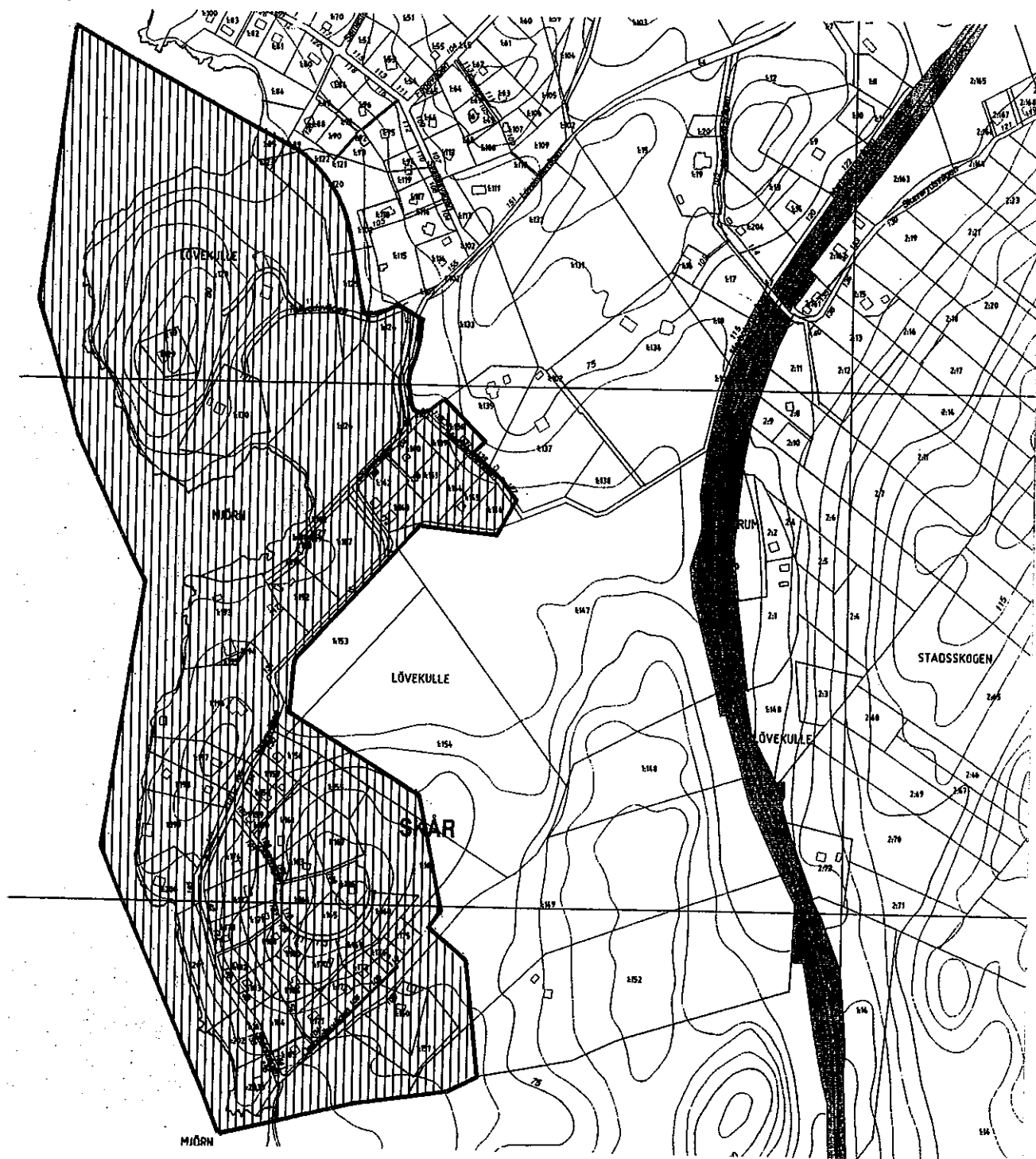




DETALJPLAN FÖR ALINGSÅS **SKÅR** ALINGSÅS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

2000-06-13

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande planhandlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000 och 1:2000
- Illustrationskarta, skala 1:1000 och 1:2000

Övriga till ärendet hörande handlingar:

- Grundkarta (underlag för plankarta och illustrationskarta)
- Fastighetsförteckning
- Geoteknisk undersökning och radonundersökning.
- Arkeologisk utredning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte och
huvuddrag

Planen syftar till att fritidshusen inom området (med ett undantag, Lövekulle 1:129) skall få möjligheter att byggas om för helårsboende. Dessutom kan ytterligare 15 nya helårshus uppföras. Det sker som förtätning inom befintliga bostadsområden.

Området kommer att anslutas till kommunalt VA. Det gäller inte ovannämnda 1:129, som får klaras via enskild anläggning som godkänns av miljöskyddsnämnden.

Talludden och marken kring Skårsviken anpassas till rådande förhållanden med skog åker och några hus. Den del av Skårshöjden som planen omfattar samt strandpartiet mellan kvarteren F och G redovisas som naturmark/allmän plats. Grönpartiet runt scoutstugan anges också som allmän plats, naturmark. I det lägre partiet, nära Mjörn, ligger "Alkärret" som tidvis är översvämmat.

Lövekulleviken, Skårsviken och en 30-60 meters zon av Mjörn utgör planens vattenområde.

För vägnätet anges vägområden, dels allmän plats - gata och dels område för trafik, gemensamhetsanläggning. Syftet är att försöka bibehålla nuvarande utformning och vägstandard. I samband med ledningsbyggandet kan dock vissa vägförbättringar behöva göras.

PLANDATA

Läge

Planområdet utgörs i stort av Talludden - Skår. Det är beläget ca 4 km sydväst om Alingsås centrum.

Areal	Planområdets markareal uppgår till ca 28 ha och vattenområdet till ca 9 ha.
Markägo- förhållanden	Huvuddelen av den mark, som föreslås för allmän plats är uppdelad på tre fastighetsägare. Förutom kommunen är det Ragnar Johanssons dödsbo (Talludden) och Nils I V Anderssons dödsbo (Skårshöjden). Kommunens markinnehav, se karta sid 7. Föreslagen kvartersmark, inklusive avstyckade fastigheter, ägs av privatpersoner förutom Lövekulle 1:146, som kommunen äger. Flera personer är ägare till två eller flera fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planprogram	Ambitionen är att detaljplanen skall kunna antas av kommunfullmäktige under hösten år 2000.
Bostadsprogram	I kommunens bostadsprogram förutsätts att igångsättning sker år 2001 på den enskilde fastighetsägarens eget initiativ.
Översiktliga planer, mm	Planområdet omfattar Talludden samt de delområden som, i "Fördjupad översiktsplan för Lövekulle-Skår /FÖP/" markerats med siffrorna 2,4 och 5. Nu pågår även arbetet med en fördjupning av staden. Ett diskussionsunderlag föreligger och ett första samråd har hållits. Detaljplaneförslaget och diskussionsunderlaget är samstämmt. Området inom 300 meter från Mjörns strandlinje omfattas av strandskydd. Syftet är att åt allmänheten trygga platser för bad och friluftsliv. Dock föranleder detaljplanen, att strandskyddet bör upphävas för de delar som föreslås ingå i byggnadskvarter.
Områdesbestämmelser och detaljplan	Områdesbestämmelser (laga kraft 1997-11-07), gäller med undantag av fastigheterna Lövekulle 1:136 och 1:207. I norr, väster om Lövekullevägen, berörs detaljplan för Lövekulle, etapp 1, laga kraft 1999-05-10. I norr, öster om Lövekullevägen, pågår också detaljplanearbete med syftet att bereda plats för en grupphusbebyggelse om ca 30 lägenheter.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och landskap

Mark och vegetation	På Talludden i områdets nordvästra del markerar sig ett höjdparti som stiger knappt 30 meter över Mjörn. Den starkt kuperade udden är mycket inbjudande med (sannolikt) vackra mossklädda hällebergspartier omväxlande med några branta partier. Det växer
------------------------	---

flera vindpinade furor och enstaka krattekar i väster. Stränderna är mestadels karakteristiskt renspolade berghällar.

I den mer skyddade, inre delen växer många olika lövträd, t ex ek, lönn, rönn och sälg, flera av dessa har ståtliga kronor, samt även tall. En del hasselbuskar tyder på god jordmån. Vid den norra stranden in mot åkermarken växer en ridå av alar med inslag av björk.

Viss avverkning har genomförts på uddens norra delar, - det finns gott om ris och stockar på marken.

Udden tycks hysa flera rådjur av mängden spår att döma.

Ett andra markant höjdparti är **Skårshöjden** i planområdets sydöstra del. Högsta höjd ligger ca 35 meter över Mjörn. Området utgör ett närströvparti för i första hand de boende på "Skårshöjden". Den nordvästra delen av höjden utgörs av en bergsbrant bevuxen med blandskog. I de lägre belägna delarna växer främst ek, björk och tall samt en del sly av rönn, asp, gran och ek. På höjden dominerar äldre träd med en del yngre ekar.

I förhållande till samrådsförslaget har planavgränsning skett så att den nordöstra delen av höjden nu ligger utanför planområdet. Det innebär att området med nyckelbiotoper på fastigheten Lövekulle 1:154 ej längre omfattas av planen.

Lövekulle 1:201, som ägs av kommunen, utgör en allmäntillgänglig klippstrand. Vegetation består i huvudsak av högvuxen tall samt lägre bestånd av ek, björk och rönn. Området anges i planen som allmän plats/naturmark.

Miljöskyddskontoret har gjort en okulärbesiktning av **området öster om Östboviksvägen**. - "Alkärret", nära Mjörn, utgör den lägsta delen av området. Kärret som tidvis är översvämmat, domineras av ett trädskikt av al med inslag av björk och sälg. På de högre, torrare delarna ökar trädvariationen med främst ek, gran, tall och lönn. I de blötare delarna växer t ex svärdsilja, jättegröe och videört rikligt. Inslag av döda och döende träd finns. Efter samråd med Skogsvårdsstyrelsen bedöms, att området inte riktigt uppfyller kraven på en s.k. nyckelbiotop men att det är ett värdefullt område främst för fågelfaunan.

Allmänt betraktas Mjörn och de allmänna stränderna som exklusiva naturtillgångar i området. Likaså utgör de vackra hagmarkerna med klippstränderna ut mot Bryngenäs avundsvärda tillgångar i områdets närmiljö.

Odling

I landskapsvårdande syfte föreslås pågående markanvändning för större delen av åkermarken vid Talludden. Planbestämmelsen L anger "Område för slåtteräng, betesmark och dylikt".

Geotekniska förhållanden

Tellstedt Geoteknik AB har utfört geoteknisk undersökning. Den anger följande sammanfattande beskrivning.

"Detaljplaneområdet utgörs i norr huvudsakligen av ett lågt och flackt lerområde i anslutning till de båda vikarna. Udden i väster utgörs av berg i dagen liksom partiet i öster som gränsar mot område 1 (i nordost angränsande detaljplan). Inom lerområdet avses i planen att ge möjlighet till nybyggnad av ca 5 helårshus. Jordlagren inom detta område utgörs av ett organiskt ytskick (matjord), 1,5 - 2,0 m torrskorplera och upp till ca 10 m lera. Torrskorpan har relativt hög fasthet och den underliggande leran är halvfast. Småhus av trä kan grundläggas i torrskorpan antingen enligt principen platta på mark eller med ventilerad torpargrund.

I söder utgörs detaljplaneområdet huvudsakligen av berg i dagen eller områden med små jorddjup. Längst i söder finns ett sankmarksområde med ca 5 m lermäktighet. I den södra delen avses planen ge möjlighet till nybyggnad av ca 10 helårshus, samtliga på berg eller små jorddjup. Jordlagren utgörs av torrskorpelera eller sand. Endast längst i söder finns lera."

Strålnings- risker

Mark och Miljökontroll AB har undersökt radonförekomst i området. Mätningarna visar att merparten av berggrunden (gnejser) och moränen klassificeras som normalradonmark, vilket medför att husen byggs i radonskyddande utförande.

Röd granit med högt radium- och toriuminnehåll har påträffats i områdets södra del, läget har markerats på såväl plan- som illustrationskartan. Den röda graniten klassificeras som högradonmark, vilket medför att hus som skall byggas på högradonmark utförs i radonsäkert utförande.

Vid byggnation i berg där husen har god markkontakt dvs med källare eller souterränghus rekommenderas att besiktning av berggrund och eventuell sprängstensbotten utförs.

Lerområdet klassificeras som lågradonmark.

Fornlämningar

Riksantikvarieämbetet har utfört en arkeologisk utredning inom detaljplaneområdet. Enligt förhandsmeddelande 2000-04-11 påträffades inga fornlämningar inom planområdet vid utredningen. Däremot påträffades en boplats i grannskapet, en hård från förhistorisk tid. Den är belägen på fastigheten Lövekulle 1:133, vilken angränsar till planen i nordost.

Kulturrehistoriskt intresse

Älvsborgs läns museiförening har i Kulturrehistorisk inventering 19 redovisat några objekt inom planområdet. Vid Talludden har en hel bebyggelsemiljö angetts. Se vidare under Kvartersbeskrivning sidorna 7 och 8, kvarteren B, C och F. På illustrationskartan anges museiföreningens avgränsning av nämnda bebyggelsemiljö.

Norr om Marbotorpsvägen angränsar en bebyggelsemiljö, som innefattar två större villor vilka uppfördes som sommarhus omkring 1905.

Strandskydd och upphävande av strandskydd

Hela planområdet, som ligger inom 300 meter från Mjörns strandlinje, omfattas av strandskydd enligt naturvårdslagen. Lagen avser bl.a. att trygga platser för bad- och friluftsliv åt allmänheten. Detaljplanen uttrycker ambitionen att stränderna skall hållas allemansrättsligt tillgängliga och utgöra naturmark i så stor utsträckning som möjligt. Planen redovisar dock kvartersmark för en relativt stor del av strandskyddsområdet. Här saknar strandskyddet betydelse för allmänhetens strandnära friluftsliv, varför strandskyddet bör upphävas. Kvartersmarken består så gott som helt av privata fastigheter varför allmänheten redan i dag saknar tillträde. En särskild framställning om att få upphäva strandskyddet inom berörda delar kommer att göras till Länsstyrelsen i god tid innan planen antas.

Vattenområde

Mjörn är av riksintresse för naturvården. Det är en limnologiskt och fiskeribiologiskt värdefull sjö med bl a art- och individrik häckfågelfauna. En satsning på Mjörn pågår så tillvida att en arbetsgrupp, Mjörnkommittén, har till uppgift att föreslå åtgärder, som medför att tillförseln av fosfor och kväve på sikt halveras. Lövekulleviken och Skårsviken samt en sjözon på 30-60 m ingår i planens vattenområde.

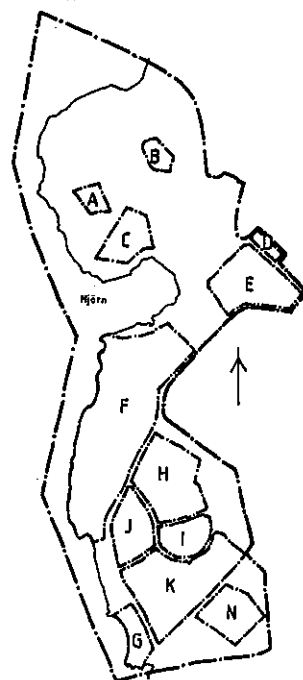
Strandzonen påverkas mycket av vattenståndet i Mjörn. Medelvattenytan ligger på strax över +58 m. Högsta uppmätta vattennivån under senare år är +59,28 (1990). Delar av vattenområdet vid Skårsviken redovisas i planen som periodvis torrlagda områden.

Bebyggelseområden

Bostäder

Tabellen visar kvartersvis antal befintliga och planerade huvudbyggnader:

Kv.	Befintliga		Nytt bostadshus
	fritid	helår	
A	1		
B		1	
C		1	
D	1	1	
E	1	3	5
F	2	4	
G	2		
H	5	1	3
I	2		1
J	4		1
K	11		5
S:a	29	11	15



Planen redovisar elva bostadskvarter, bokstavsbetecknade enligt illustrationskartan och kartbilden på föregående sida.

De tre bostadskvarteren A-C vid Talludden utgör var för sig en avstyckad fastighet. En för fritidshus och två för helårshus. Övriga bostadskvarter redovisas med bokstavsbeteckningarna D-K. Det tolfte kvarteret, som rymmer scoutstugan får kvartersbeteckningen N, tillika planbeteckning.

Under kolumnen "helår" anger sifferraden antal helårshus enligt bygglovgivning eller av ålder bestående. Verkligheten kan vara, att även flera fritidshus nyttjas för året runtboende.

Alltså innehåller planområdet 40 befintliga bostadshus och 15 möjligheter till nya småhus. Planförslaget innebär att samtliga fritidshus, förutom Lövekulle 1:129, skall beredas möjlighet att omvandlas till helårshus.

Områdets uppbyggnad varierar från stora strandfastigheter till fastigheter, som till storlek kan betraktas som ordinära villafastigheter. Fastighetsindelningen har sitt ursprung i tidigare avstyckningsplaner. Planförslaget tar fasta på denna fastighetsuppbyggnadsstruktur, varför illustrationskartan skall vara ledande vid ändrad fastighetsbildning.

För kvarteren D,E,G,H,I,J och K anger planbestämmelserna 200 m² som tillåten byggnadsarea. I övriga kvarter anpassas byggrätten till resp huvudbyggnad. För Kvarteren H,I,J och K anges 18-30 grader som minsta resp största tillåtna takvinkel. Vidare anges generellt 5,0 m som högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad. Huvudsyftet är att en våning + antingen inredd vind eller suterrängvåning skall kunna inrymmas. Det är dock konstaterat att flera befintliga hus i olika avseenden har större byggnadsarea, högre byggnadshöjd, fler våningar eller större taklutning än de bestämmelser som föreslås. Vid bygglovprövning om ändring eller tillbyggnad av dessa hus kan i undantagsfall mindre avvikelser från planen komma att accepteras. Bestämmelseutformningen blir i stort samma som för detaljplanen, Lövekulle, etapp 1.

Tillsammans med tabellen på föregående sida ger plan- och illustrationskartorna besked om kvarterens utformning. Det kan dock vara på sin plats med en enklare kvartersbeskrivning.

Kvarterbeskrivning

Kvarteren föreslås fastighetsindelas enligt illustrationskartan och kartbilden på nästa sida. Skrafferingen anger kommunens mark.

A/Talludden. Kvartersområdet utgörs av fastigheten Lövekulle 1:129. På fastigheten finns ett fritidshus. Tillfarten är en, knappt körbar, servitutsbelagd skogsväg. Fastigheten är belägen väster

om Talluddens krön och bedöms ej kunna anslutas till kommunens VA-nät. Begränsningarna avseende tillfart och VA gör att byggnadsarean begränsas till nuvarande storlek, ca 70 m².

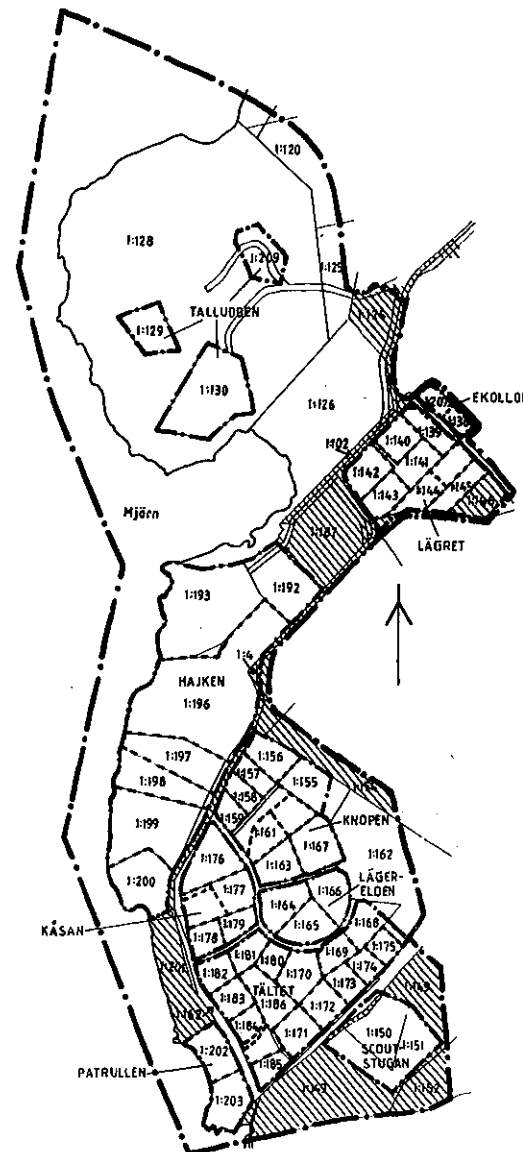
B/Talludden. Kvartersområdet utgörs av fastigheten Lövekulle 1:209. Fastigheten ingår tillsammans med kv C i en kulturhistoriskt intressant bebyggelsemiljö. Se Kulturhistorisk inventering 19 som Älvsborgs läns museiförening upprättat. Av inventeringen framgår att bostadshuset (arbetarbostad) är uppfört på 1910-talet. Huset är i 1 ½ plan uppfört i trä med faluröd locklistpanel. I planförslaget betecknas bostadshuset med litet q, vilket innebär att det inte får förvanskas till sin yttre form eller allmänna karaktär. Byggrätten anpassas till befintliga byggnader. Den nya fastigheten blir belastad med vägservitut (tillfart) till förmån för kv. A (Lövekulle 1:129).

C/Talludden. Som framgår ovan ingår kvarteret i den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsemiljön. Även här är fastighet (Lövekulle 1:130) och kvartersområde identiskt. Huvudbyggnaden är i 1 ½ plan uppförd i trä med gråmålad locklistpanel. Liksom ovan betecknas huvudbyggnaden med litet q och byggrätten har anpassats till befintliga byggnader.

D/Ekollonet. Kvarteret omfattar två fastigheter utmed Marbotorpsvägen. Byggnadsområdet föreslås något indraget i förhållande till husen. De ligger alldeles för nära vägen. Det östra huset tangerar vägkanten.

E/Lägre. Några mindre fastighetsjusteringar måste göras, bl a för att bäcken skall ligga utanför kvartersmarken. Det innebär också en viss förlängning av kulverten i kvarterets sydöstra del. Vidare får Lövekulle 1:139 avstå ca 20 m² till Marbotorpsvägen. Fem nya bostadshus får uppföras inom kvarteret.

F/Hajken. Kvarteret utgör område 4 i fördjupad översiktsplan för Lövekulle-Skår. Där anges följande: "Området utgörs av ett antal stora strandtomter mellan Skårsvägen och Mjörn. Såväl bostadshusen som fastigheternas storlek får betraktas som exklusiva. Eftersom huvudstråvan är att behålla strandområdet fritt från bebyggelse finns det heller



ingen anledning, att i planen medge ytterligare förtätning. Idag finns 6 huvudbyggnader på 4,5 ha."

Lövekulle 1:193, Solvik, finns med i den kulturhistoriska inventeringen som skyddsvärd byggnad/miljö. Bostadshuset är i 1 ½ plan uppfört i trä med beigemålad bred lockpanel. Beteckningen litet q används och byggrätten anpassas till befintlig byggnad.

Byggrätten inom kvarteret i övrigt anges som en bruttoarea för respektive huvudbyggnad och de gårdsbyggnader som finns markeras med byggrätt. Här och var anges också byggrätt för mindre kompletteringsbyggnader.

Lövekulle 1:196 tillförs mark beroende på att Skårsvägen jämkas något av främst trafiksäkerhetsmässiga skäl. Liksom grannfastigheten 1:197 avstår också 1:196 en mindre markstrimla till Lövekullevägen. För fastigheten 1:200 sammanfaller kvartersgränsen utmed Skårsvägen med befintlig häck.

G/Patrullen. Kvarteret består av två strandfastigheter. Fastigheterna är mindre än i kvarter F varför byggrätt anges med 200 m² enligt planens huvudprincip.

H/Knopen. För genomförande måste vissa fastighetsförändringar ske. De fyra fastigheterna utmed Skårsvägen får avstå en markremsa, som varierar mellan 2-4 meter. Detta för att VA-ledningar, diken och ev. framtida vägbreddning skall kunna rymmas i vägområdet. På Lövekulle 1:155 får ett bostadshus uppföras. Avgränsning för naturmark gör dock, att fastigheten får avstå ca 950 m². Även på Lövekulle 1:161 får nytt hus uppföras efter avstyckning. Gemensamhetsanläggning föreslås för att säkra VA-ledning och tillfart till de nya husen på Lövekulle 1:155 och 1:161. Den lilla vägen utmed kvarterets sydöstra sida måste breddas något för att ge utrymme för VA-ledning och snöupplägg. Det innebär att fastigheterna 1:163 samt 1:167 där nytt bostadshus får uppföras, får avstå respektive ca 150 m² och 20 m².

I/Lägerelden. På Lövekulle 1:165 får ett bostadshus uppföras. Kvarteret ansluter helt till befintlig fastighetsbildning.

J/Kåsan. Lövekulle 1:177 kan avstyckas och ge utrymme för ett nytt bostadshus. För del av fastigheten föreslås gemensamhetsanläggning för VA-ledningar och tillfart. Utbyggnad av VA-ledningar i Skårsvägen samt utrymme för dike och ev. vägbreddning innebär att 1:176 måste avstå en kilformad markbit på ca 90 m².

K/Tältet. Kvarteret utgör södra delen av Skårshöjden. 11 hus finns och det ges möjlighet att uppföra ytterligare 5 bostadshus. Lövekulle 1:184 delas upp i två bostadsfastigheter samt gemensamhetsanläggning för VA-ledning och tillfart. Gemensamhetsanläggningen avser de två "nya tomterna" samt Lövekulle 1:186.

Den senare fastigheten föreslås få avstå mindre markbitar till Lövekulle 1:184 och 1:185. I kvarterets nordöstra del omformas och berörs Lövekulle 1:168 -1:170. Lövekulle 1:168 får tillfart från Östboviksvägen.

Scoutstugan

N/Scoutstugan. Alingsås Scoutkår äger Lövekulle 1:150 och 1:151. Nordvästra kvartersgränsen föreslås att sammanfalla med Östboviksvägens sydöstra sida. Dessutom är en mindre byggnad placerad över fastighetsgränsen i norr, varför kvartersgränsen bör anpassas.

Föreslagen kvartersavgränsning innebär att Scoutkårens mark utökas med ca 600 m².

Kompletterande upplysningar

Tillgänglighet

Huvuddelen av bostadsområdena har relativt brant topografi. Det gör att tillgängligheten i sin helhet blir mindre god för rullstolsbundna och andra handikappade. Inom vissa fastigheter är problemet oöverstigligt. Målsättningen måste dock vara att försöka göra förbindelserna mellan bostad och parkeringsplats så handikappanpassade som möjligt.

Service och verksamheter

Såväl kommersiell som social service saknas i planområdet.

Under sommartid finns en kiosk vid Lövekulle camping. För övrigt tillgodoses all typ av service inom en räckvidd av ca 4 km varvid Alingsås stadskärna står för det mesta utbudet.

Skyddsrum

Kommunen har en skyddsplan som redovisar behov av skyddsrum inom befintlig bebyggelse. Planområdet tillhör hemskyddsområde 25 och har skyddsnivå 3, vilket innebär att skyddsrum ej prioriteras.

Gator/vägar och trafik

Gator/vägar

Tillfarten till Lövekulle - Skår sker i huvudsak via Viktoriagatan - Lövekullevägen. Viss trafik förs också via Alfhemsvägen och Skavervägen vilket innebär att två plankorsningar med järnvägen används. Situationen pockar på angelägenheten av att bygga en planskild korsning med järnvägen. Det ingår också i kommunens översiktliga planering att så skall ske. I kommunens investeringsplan har 25 miljoner kronor avsatts till ny väg över Stadsskogen. Fördelning per år: 5 milj/2001, 15 milj/2002 och 5 milj/2003.

Kommunen ansvarar för genomförandet avseende Lövekullevägen och Marbotorpsvägen, vilka anges som LOKALGATA. Samfällighetsföreningen/(-föreningarna) ansvarar för övriga vägar, T-kvarter (trafik). I vägansvaret ingår att ordna belysning, vägräcken, skyltar, etc.

En eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för dessa vägar inom T-kvarter och tillfarter inom bostadskvarter.

Vägsystemet inom planområdet avses att behållas. Viss upprustning och mindre justeringar kan dock komma att göras i samband med VA-utbyggnaden. I beskrivningen av kv F framgår att Skårsvägen jämkas av trafiksäkerhetsskäl. Vidare är Höjdvägen oacceptabelt brant varför en profilförbättring föreslås i delen närmast Skårsvägen. Östboviksvägen förlängs något.

Vid Skårsvägens avslutning har en provisorisk vändplats utvecklats. Den redovisas i planen som en realitet.

Förslaget anger också att mark reserveras för ändrad sträckning av Skårsvägen över Lövekulle 1:187. Vägombyggnaden aktualiseras om/när gårdet (FÖP omr. 3) öster om Skårsvägen tas i anspråk för bebyggelse.

Väghöjder anges endast på illustrationskartan. Höjderna är preliminära och bör betraktas som information.

Gång-, cykel-
och mopedtrafik

Planen skapar inga nya gång- och cykelvägar. Det innebär att gång- och cykeltrafikanter får ta sig fram på befintliga vägar.

Parkering

Bilplatsbehovet skall i första hand tillgodoses på respektive fastighet. Inom några fastigheter gör topografin det så gott som omöjligt att anordna bilplats. Därför har utmed Skårsvägen, lämpliga utrymmen för biluppställning angetts på illustrationskartan.

Kollektivtrafik

Busslinje saknas till Lövekulle-Skår. Det lär dröja innan Skår kan ingå i ett kollektivtrafiknät för bussar. Troligen måste Norra Stadsskogen bebyggas innan så kan ske.

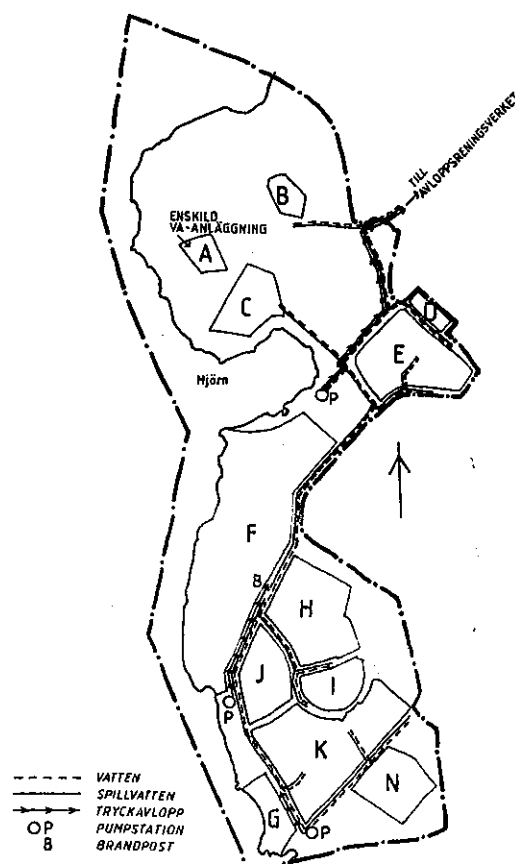
I den fördjupade översiktsplanen för Mjörnstranden finns också en lokaltågstation föreslagen i närheten av gamla Lövekulle hållplats.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

Kartbilden vid sidan anger principlösning för VA avseende vattenförsörjning och spillvattenavledning i området.

Under tidigare planskeden i Lövekulle har bestämts att konventionellt kommunalt VA skall väljas.



Huvudledningarna är utbyggda fram till huvudavloppspumpstationen, som fått nytt läge. Den är flyttad söder ut från Lövekulle 1:124 till 1:187. Förslaget anger ytterligare två pumpstationer vid Lövekullevägen och Östboviksvägen.

Brandvattenförsörjning skall ske enligt "Alternativsystemet". Bl.a. placeras en brandpost med kapacitet, 900 l/min, strax norr om korsningen Skårsvägen/Höjdvägen.

Dagvatten	Omhändertagande av dagvatten från fastigheter och gatumark förutsätts ske lokalt. Dagvatten får ej anslutas till spillvattenledningsnätet. Den avledning som sker idag via diken och trummor bedöms kunna bibehållas. Dikeskomplettering behövs troligen utmed del av Skårsvägen. Särskilt ledningssystem för bortförande av dagvatten har ej redovisats.
Värme	Området berörs ej av planerad fjärrvärme. Värmeförsörjning sker med individuellt system.
El	Tre transformatorstationer erfordras för områdets energiförsörjning. En av dessa finns och är belägen utanför planområdet strax söder om korsningen Svallås-/Lövekullevägen. Två nya stationer föreslås. Den ena vid Östboviksvägens vändplan och den andra ca 50 meter från Skårsvägen, norr om bostadskvarter H.
Restprodukter (avfall)	I Alingsås kommun införs under år 2000 källsortering av hushållsavfall. Detta innebär att system för hantering av avfall inom området måste anpassas till detta.

Kompostering av trädgårds- och visst hushållsavfall får ske på den enskildes eget initiativ. Tillstånd krävs dock från miljöskyddskontoret.

Miljökonsekvenser

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), har upprättats och fogats till planen som särskild handling.

Utifrån planens olika handlingar, bedöms att markanvändningen är mer positiv än negativ avseende hushållning med naturresurser m.m. (Avsett som klagörande till PBL 5 kap 18 §.)

Övrigt

Genomförande	Detaljplanens genomförandetid slutar 10 år efter lagakraftdatum.
Formalia	Planförslaget redovisas på respektive en plan- och en illustrationskarta. När detaljplanen antagits kommer kartorna att uppdelas i respektive två A1-blad. Blad 1, söder och blad 2, norr.

Samråd

Vid planarbetets igångsättning, december 1998, skickades meddelande till samtliga fastighetsägare inom det tilltänkta planområdet. Budskapet var: - "Är det något som Du så här inledningsvis vill diskutera är Du välkommen att besöka stadsarkitektkontoret" . Många fastighetsägare har under arbetets gång besökt stadsarkitektkontoret för att påverka eller höra om plantankarna kring den egna fastigheten.

Samråd har hållits under tiden 1 december 1999 till 10 januari 2000. Samrådsmöte för de boende inom området anordnades den 6 december 1999. På mötet beslutades om förlängd yttrandetid till 24 januari 2000. På samrådsmötet deltog 16 personer samt politiker och tjänstemän från kommunen. Se särskild samrådsredogörelse.

De synpunkter som framkommit under de olika samråden har varit värdefulla för planens utformning.

Medverkande tjänstemän

Under planarbetet har följande varit respektive förvaltningskontaktpersoner:

Tekniska kontoret: Kristian Grötting, Roland Petersson och Lotta Lindqvist (GF Konsult AB).

Miljöskyddskontoret: Britt Tjernström och Stellan Andersson.

Alingsås den 18 april 2000.

STADSARKITEKTKONTORET


Arne Stenson
Planingenjör

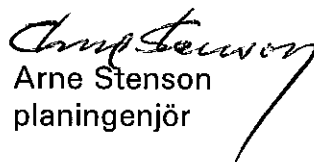
REVIDERING

Tillägg till PLANBESKRIVNING

Detaljplanen för SKÅR har reviderats enligt följande:

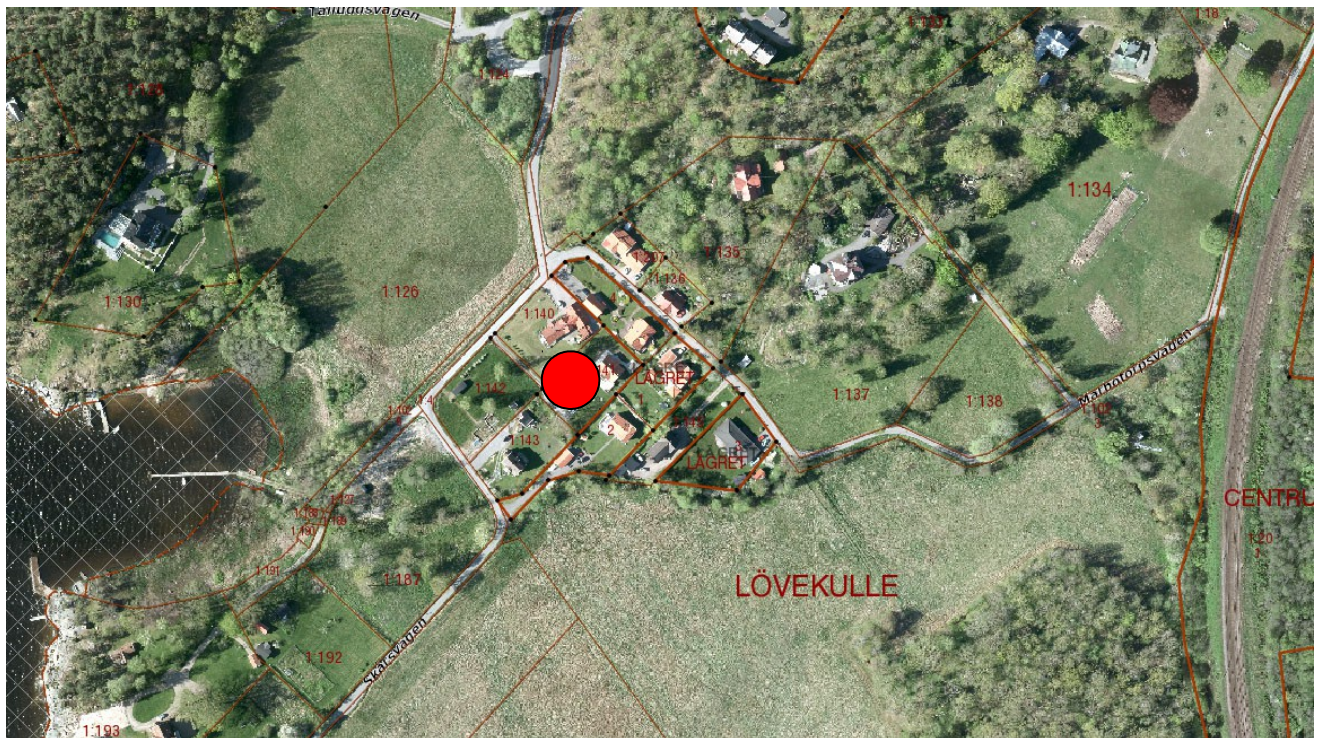
- * I planbeskrivningen (Gator/vägar och trafik) har införts följande: "I vägansvaret ingår att ordna belysning, vägräcken, skyltar, etc."
- * I genomförandebeskrivningen har införts följande rekommendationer:
 - Fastigheterna Lövekulle 1:129, 1:130 och 1:209 får bilda egen gemensamhetsanläggning/vägsamfällighet för Talluddsvägen.
 - Lövekulle Vägsamfällighet bör bestå med nuvarande vägsansvar.
- * På Lövekulle 1:193 har byggrätten för sjöstuga/badhuset utökats till totalt, ca 25 m².
- * På Lövekulle 1:196 har byggnadsområdet för garage jämkats något.
- * På Lövekulle 1:198 har byggrätten för gårdsbyggnad (liten sommarstuga) utökats med ca 20 m².
- * Mindre redaktionella ändringar har utförts enligt UTLÅTANDE.

Alingsås den 13 juni 2000.
STADSARKITEKTKONTORET


Arne Stenson
planingenjör

ANTAGANDEHANDLING

Godkänd av byggnadsnämndens arbetsutskott
den 14 augusti 2000.



**Ändring av detaljplan för Alingsås, Tillbyggnader vid Skårsvägen 112 m.fl.
Tillägg nr 1 till planbeskrivning 2016-06-13**

1. Inledning

Syfte	Syftet med planändringen är att möjliggöra tillbyggnad med torn som överstiger högsta tillåtna byggnadshöjd enligt gällande plan.
Planhandlingar	Planhandlingarna är "Tillägg nr 1 till plankarta" samt detta "Tillägg nr 1 till planbeskrivning". Endast "Tillägg nr 1 till plankarta" blir juridiskt bindande. En övrig handling är "Fastighetsförteckning". Efter samråds- och granskningsskedet har också ett "Granskningsutlåtande" upprättats.
Ändring av detaljplan	Ändring av detaljplan innebär att gällande plan fortsätter att gälla, men att ändringar görs i planens bestämmelser. De nu aktuella handlingarna blir således komplement till befintliga planhandlingar.
Läge och areal	Planområdet ligger i Lövekulle-Skår, ca 3 km sydväst om Alingsås stadskärna. Planområdet är ca 1,3 ha.
Markägare	Marken är privatägd.

2. Tidigare ställningstaganden

Uppdrag	Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-01-25 om "Strategisk plan för bebyggelseutveckling våren 2016-hösten 2018" där uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår.
Detaljplaner	För området gäller Detaljplan 81 Skår, lagakraftvunnen 2002-02-04. Genomförandetiden har gått ut för denna detaljplan. Den fortsätter dock att gälla och den nu aktuella planen blir ett komplement.
Översiktsplanen	I fördjupning av översiktsplanen för staden Alingsås (antagen 2008-03-26) har området beteckningen "Bostäder". Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

3. Förutsättningar och förändringar

Bakgrund	Ägaren till Lövekulle 1:143 ansökte under 2015 om bygglov för tillbyggnad med ett torn. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2015-09-28 att ansökan avvek från gällande detaljplan och avvikelserna bedömdes vara av sådan storlek att bygglov inte kunde beviljas. Samtidigt gav nämnden i uppdrag till samhällsbyggnadskontoret att genomföra en planändring som skulle möjliggöra tillbyggnaden.
Ändring	En planbestämmelse läggs till som tillåter att ett torn får byggas som överstiger den generella byggnadshöjden. Den största tillåtna byggnadsarean per fastighet ökas dock inte.
Jordarter och risk för skred	En geoteknisk utredning har utförts av Tellstedt Geoteknik när den nu gällande detaljplanen togs fram. Jordlagren inom nu aktuellt planområde består av 1,5-2,0 m torrskorpelera och under det upp till ca 10 m halvfast lera. Området är plant och någon risk för skred finns inte.
Risk för översvämning eller erosion	Planområdet ligger på drygt 80 meters avstånd från sjön Mjörn. Det högsta vattenstånd som uppmätts är +59,59 m (höjdsystem RH00, våren 1951). En översvämningsutredning för Mjörn har utförts av Sweco, daterad

2012-01-10. Översvämningsberäkningar har gjorts utifrån framtida ökade nederbördsmängder till följd av ett förändrat klimat. Med 30% ökad tillrinning blir Mjörns högsta nivå +60,0 och med 60% ökad tillrinning blir nivån +60,5 m (RH00). Detta motsvarar +60,72 m i nuvarande höjd-system RH2000. Med vinduppstyvning vid västliga vindar samt våghöjd tillkommer ytterligare några cm. Planområdets lägsta delar ligger på +61,0 m och det bör därför inte vara någon risk för översvämning. En planbestämmelse införs dock om att grundkonstruktion ska utföras på sådant sätt att översvämningar med högsta vattenstånd +61,0 m klaras.

Den del av Mjörn som berör planområdet är den innersta delen av en vik så någon risk för erosion föreligger inte som kan påverka de geotekniska förhållandena.

Natura 2000	Ett Natura 2000-område som omfattar Nolhagaviken och ett alkärr finns på ett avstånd av ca 2 km från planområdet. Att en del av huvudbyggnaderna tillåts ha en högre byggnadshöjd enligt den nu aktuella planen kan enligt kommunens bedömning rimligtvis inte påverka Natura 2000-området. Tillstånd enligt 7 kap 28a § miljöbalken kan därför inte behövas.
Fornlämningar/kulturminnen	Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen (2 kap. Fornminnen).
Riksintresse - natur	Sjön Mjörn är av riksintresse för naturvård. Föreslagen detaljplan bedöms inte skada riksintresset.
Strandskydd	I samband med att gällande detaljplan antogs upphävdes strandskyddet inom kvartersmarken. Nu aktuell planändring upphäver inte gällande detaljplan och då återinträder inte strandskydd. Den gällande detaljplanen fortsätter att gälla och planändringen utgör endast ett tillägg.
Kulturarhistoriskt värdefull bebyggelse	Ingen fastighet inom kvarteret finns medtagen i kommunens kulturmiljöprogram.
Kollektivtrafik	Närmaste busshållplats ligger ca 100 meter norr om planområdet.

4. Konsekvenser

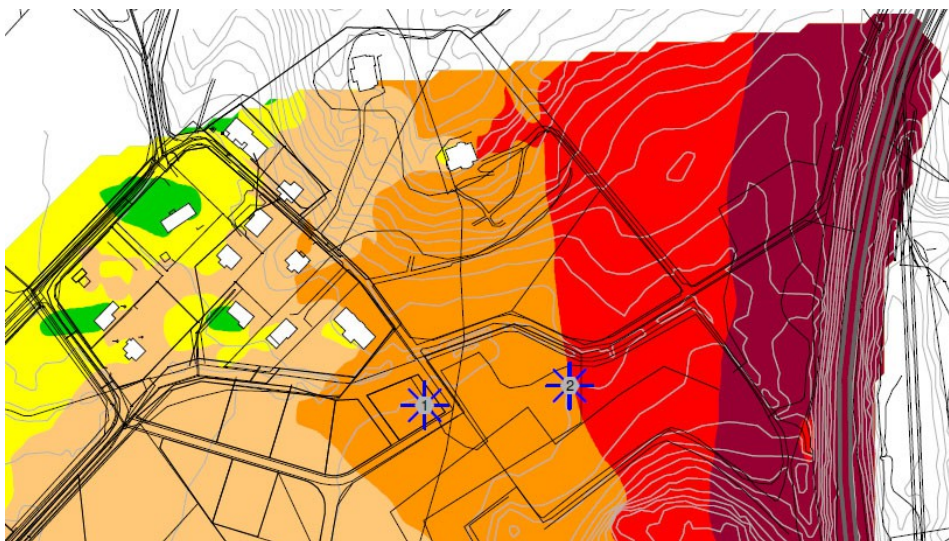
Markområden	Förändringen avser ett detaljplanerat område där marken redan är ianspråktagen.
Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet	Förslaget innebär att maximalt 15 kvm av huvudbyggnad får ha högre byggnadshöjd och det har därmed ingen påverkan på miljökvalitetsnormer för luft.
Buller	Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 33a § ska en redovisning ske av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnaders fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Inom detta planområde är det endast trafikbuller som påverkar omgivningen. Det är dels tågbuller för vilket en utredning är gjord. Det är också vägtrafikbuller för vilket det finns erfarenhetsvärden.

Utredning av Soundcon
angående tågbuller,
daterad 2012-02-25

Ekvivalent ljudnivå

Brun färg anger 55-60
dBA ljudnivå vilket
innebär att den
rekommenderade
ljudnivån överskrids för
två befintliga bostadshus
inom planområdet.

Ljusbrun färg: 50-55 dBA
Gul färg 45-50 dBA
Grön färg: under 45 dBA



Västra Stambanan är belägen ca 250 meter öster om planområdet. I Soundcons utredning har utgångspunkten varit Trafikverkets basprognos för beräknad trafik år 2020.

Vilka ljudnivåer som inte bör överskridas regleras med stöd av miljöbalken (9 kap. 12 §) av en förordning. Nu aktuell förordning heter "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader". Enligt denna bör 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskridas vid en bostadsbyggnads fasad. Om detta ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids.

Följande planbestämmelse införs: Om 55 dBA ekvivalent ljudnivå från trafikbuller överskrids vid bostadsbyggnads fasad ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA inte överskrids.

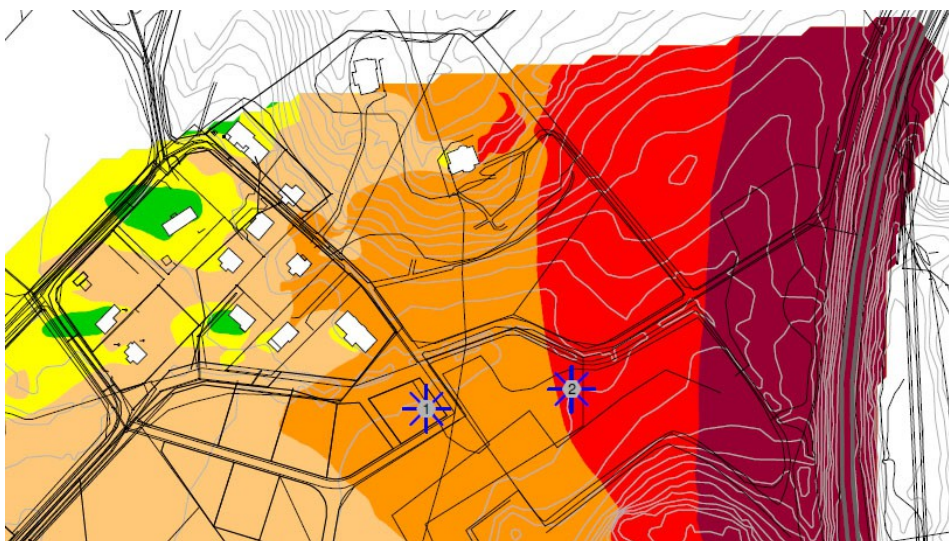
Riktvärden för buller inomhus ska klaras. Fasadisolering, fönster och ljuddämpande ventilationsdon ska väljas utifrån detta.

I förordningen finns också rekommendationer för uteplatser: 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå bör inte överskridas vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Utredning av Soundcon

Maximal ljudnivå

Brun färg anger 70-75
dBA ljudnivå vilket
innebär att den
rekommenderade
ljudnivån för uteplatser
överskrids på sidorna
som vetter mot järnvägen
för tre befintliga
bostadshus inom
planområdet



Uteplatser är mest attraktivt att anordna mot söder och väster och där överskrids inte 70 dBA maximal ljudnivå. För ett av bostadshusen överskrids dock 50 dBA ekvivalent ljudnivå både mot söder och väster

vilket innebär att uteplatsen behöver skärmas.

Vad gäller biltrafik är trafikmängderna så låga att 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids. Den maximala ljudnivån 70 dBA kan överskridas när ett tungt fordon passerar men detta kan klaras genom att uteplatsen läggs mer än 15 meter från vägen.

Följande planbestämmelse införs: Om uteplats anordnas där 50 dBA ekvivalent ljudnivå eller 70 dBA maximal ljudnivå från trafikbuller överskrids ska uteplatsen förses med bullerskärm så att ljudnivåerna klaras.

Strålning

Det finns inte någon kraftledning eller transformatorstation i närheten av planområdet som skulle kunna medföra risk för förhöjd strålning.

Konsekvenser för
närboende

Planförslaget innebär att en högre byggnadshöjd tillåts inom maximalt 15 kvm av byggrätten. Den största tillåtna byggnadsarean utökas inte och därför innebär ändringen bara att en del av fasaden kan ökas från 5,0 till 7,0 meter över mark (däröver kan taket ha olika utformningar). Eftersom tomterna är mellan ca 1200 och 1800 kvm stora innebär detta en ytterst liten påverkan på solinfall och utsiktsmöjligheter för de närboende. Eftersom inredning av vind redan är tillåten innebär det inte heller att antalet våningsplan utökas.

Behovsbedömning

Behovsbedömning-
Ställningstagande

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 § och Miljöbalken 6 kap 7 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Kommunen har därmed bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planområde.

5. Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. Nu aktuellt tillägg har en genomförandetid på fem år efter det datum tillägget vann laga kraft.

PBL-version

Planarbetet påbörjades efter 2015-01-01 och planeringen har därför skett i enlighet med den nya version av plan- och bygglagen (PBL) som gäller från och med detta datum.

Handläggning

Planläggningen har skett 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 ett granskningsskede upprättades sedan ett granskningsutlåtande och därefter antogs planen av samhällsbyggnadsnämnden.

Planavgift

Kostnaderna för upprättandet av nu aktuell ändring av detaljplan tas ut genom planavtal med ägaren till Lövekulle 1:143.

För den underliggande detaljplanen som fortsätter att gälla kommer planavgift att tas ut i samband med bygglov för delar som inte är torn.

6. Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor	Östra delen av fastigheten Lägret 3 har inte tagits med i planområdet eftersom den ingår i en annan aktuell detaljplan.
Tekniska frågor	Alingsås Energi Nät, Telia samt övriga nätägare ska kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas som påverkar deras anläggningar.

Planavdelningen

Hans Nerstu
Planarkitekt

Antagandedatum: 2016-06-13
Lagakraftdatum: 2016-07-19