

Detaljplan för Hallaberget Planbeskrivning

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Denna planbeskrivning
- Samrådsredogörelse 2
- Fastighetsförteckning

Utredningar:

- Bullerutredning (Ramböll Sverige AB, 2019-04-15, reviderad 2025-02-18)
- Trafikutredning (Ramböll Sverige AB, 2019-05-24, reviderad 2021-06-03 och 2025-03-18)
- Arkeologisk utredning (Västarvet, 2019-05-07)
- Dagvattenutredning (Ramböll Sverige AB, 2019-05-27, reviderad 2021-05-31 och 2025-09-09)
- Naturvärdesinventering (Naturcentrum AB, 2019-04-23 reviderad 2020-04-07)
- Geoteknisk utredning (Ramböll Sverige AB, 2019-04-30, reviderad 2020-04-15 och 2025-02-15)
- VA-plan (Vara Markkonsult AB, 2026-01-20)

Planprocess

Planen upprättas med utökat förfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900). Utökat förfarande ska användas då en föreslagen detaljplan:

- Inte är förenligt med översiktsplanen eller Länsstyrelsens granskningsyttrande, eller
- Är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller
- Kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (5 kap 7 § PBL)

Då planen medför en relativt stor exploatering i centralt läge i Vårgårda tätort, bedöms den ha stort intresse för allmänheten. Därför handläggs planen med utökat förfarande.

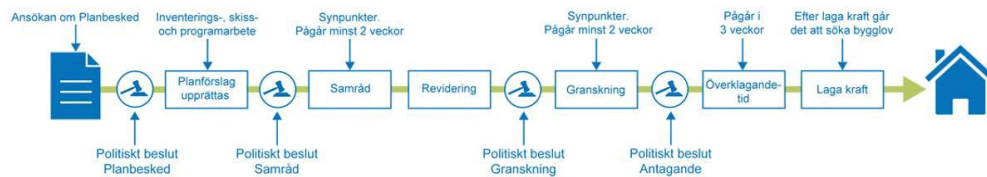


Bild som illustrerar detaljplanprocessen. (Vårgårda kommun)

Innehåll

Inledning	6
Planens syfte och huvuddrag:	6
Bakgrund	6
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Mb	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	8
Översiktsplan.....	8
Kommunala beslut.....	8
Gällande detaljplan.....	8
Riksintressen	8
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	8
Förutsättningar och förändringar.....	9
Natur och kultur	9
Mark och vegetation	9
Geoteknik.....	10
Vatten11	
Förorenad mark.....	11
Radon11	
Fornlämningar	11
Bebyggelseområden	11
Befintlig bebyggelse.....	11
Föreslagen bebyggelse	12
Befintlig service och verksamheter	12
Föreslagen service och verksamheter.....	12
Friytor	13
Gator och trafik.....	14
Befintligt gatunät	14
Föreslaget gatunät.....	14
Parkering.....	15
GC-vägnät	16
Kollektivtrafik.....	17
Transporter	17
Tillgänglighet.....	17
Teknisk försörjning.....	17
Vatten och avlopp	17
Dagvatten.....	17
El och tele	19
Fjärrvärme	19

Avfallshantering	19
Hälsa och säkerhet	20
Barnperspektiv	20
Buller 20	
Risker 21	
Räddning och utrymning	21

Genomförande 22

Organisatoriska frågor	22
Tidsplan.....	22
Genomförandetid	22
Huvudmannaskap, ansvarsfördelning.....	22
Avtal 22	
Fastighetsrättsliga frågor	23
Markägande.....	23
Fastighetsbildning	24
Servitut	25
Tekniska frågor	25
Gatunät	25
Vatten och avlopp	25
El och tele	25
Fjärrvärme	25
Ekonomiska frågor	26
Planekonomi	26
Medverkande tjänstemän.....	26

Inledning

Planens syfte och huvuddrag:

Planens syfte och huvuddrag är att möjliggöra utbyggnad av nya bostäder centralt i Vårgårda tätort i anslutning till befintlig infrastruktur, offentlig och kommersiell service.

Bakgrund

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

Planarbetet avbröts tillfälligt 2021 och återupptogs 2024 med ett planförslag som genomgått större förändringar. Bebyggelsen har koncentrerats till bergets östsida och tillfart avses ske endast norrifrån. Planområdet har utökats något i norr och dessa nya ytor har genomgått ett samråd under 2025.

Boende från intilliggande kvarter bjöds in till tidiga samråd i april 2018 och maj 2019. Dialogerna har haft som syfte att informera om pågående planer för Hallaberget, samt att möjliggöra en tillfart från norr. Utöver detta har Bygg- och Miljö haft dialog med Brf Hallabacken och Brf Hallaberget vid ett flertal tillfällen, även i samband med det aktuella planförslaget.

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

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Mb

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en, från allmän synpunkt lämplig, användning av mark- och vattenresurser enligt miljöbalken. Inga riksintressen eller områden med särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten berörs av den planerade förändringen av markanvändningen inom planområdet.

Plandata

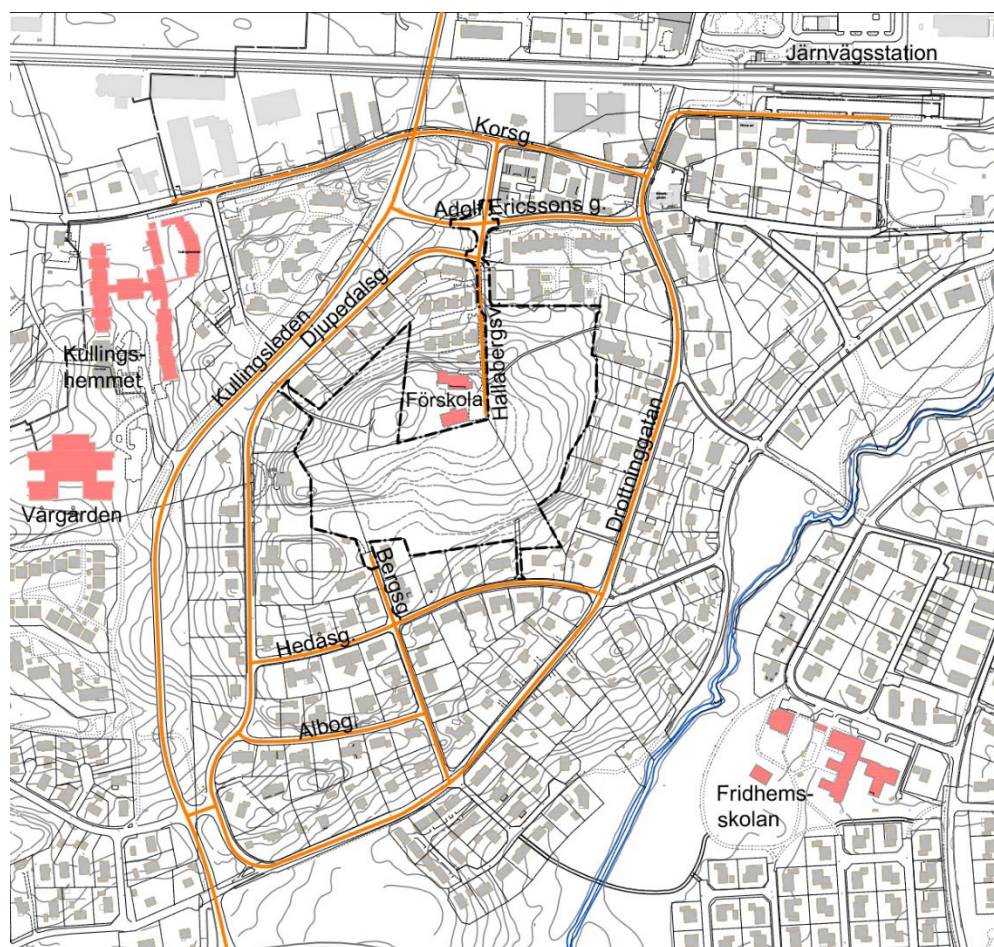
Planområdet är beläget sydväst om Vårgårda centrum. Det avgränsas av befintlig bebyggelse utmed Adolf Ericssons gata, Djupedalsgatan, Hedåsgatan och Drottninggatan. Området utgörs av ett mindre berg som

huvudsakligen är skogbeklätt. Den nordöstra delen utgörs av mer öppen terräng med enstaka träd.

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

Den totala arealen som omfattas av detaljplanen är ca 4,8 hektar.

Omgivningen består av villabebyggelse och mindre flerbostadshus.



Gator som är namngivna och nämns i texten är orangemarkerade

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Vårgårda kommun, antagen 2006-06-07 KF § 43, redovisar markanvändningen inom planområdet som grönområde samt blivande bostadsområde längst i söder. Fördjupad del av översiktsplan för Vårgårda tätort, antagen 2023-01-11, ersätter den kommuntäckande översiktsplanen inom tätorten och redovisar markanvändningen som blivande bostadsområde inom större delen av planområdet samt grönområde i övriga delar.

Kommunala beslut

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

Gällande detaljplan

Detaljplaner som delvis berörs är:

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

Riksintressen

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms inte medföra en så betydande miljöpåverkan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken krävs. Underlag för undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram inom ramen för planarbetet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Förutsättningar och förändringar

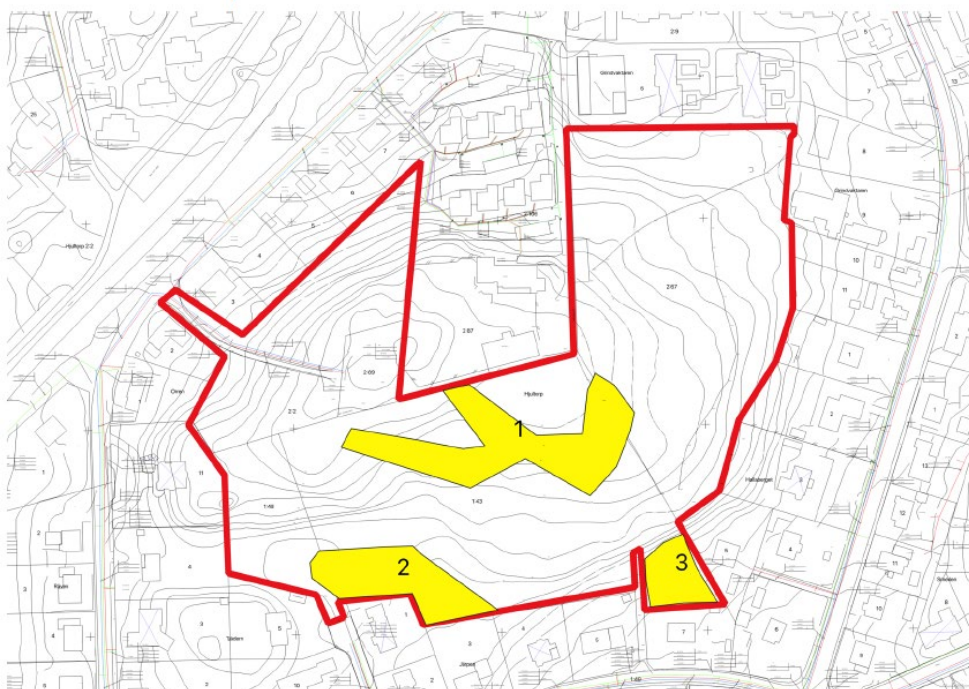
Natur och kultur

Mark och vegetation

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

En naturvårdsinventering har genomförts i området (Naturcentrum AB, 2020-04-07). Centralt i området, på fastigheten Hjultorp 1:43, växer barrskog. I västra delen dominerar gran och i den östra tall. I östra kanten av barrskogen finns ett område med ett tiotal lågor som bedöms ha ett visst naturvärde (naturvärdesobjekt 1). I barrskogens sydvästra delar, nära villaträdgårdar, finns större lövinslag och en del död björkved. Även i sydöstra delen finns ett mindre lövträdsbestånd, främst skogsalm. Båda dessa delar bedöms ha ett visst naturvärde (naturvärdesobjekt 2 och 3).

I övriga delar av området växer lövträd glest och i väster även tall. Flertalet träd är unga och klena. Det finns en del skogsalm samt en ask (rödlistade arter). Revlumner har påträffats i området. Arten är fridlyst men förekommer allmänt i Vårgårda kommun. Övriga arter i området är björk, asp, sälg, ek, hägg, rönn, lönn, druvfläder och fågelbär. Det finns mindre inslag av död ved. Området är delvis slybeväxt och delvis röjt och bedöms i nuläget ha ett lågt naturvärde.



Identifierad naturvärdesobjekt.

Geoteknik

I samband med planen har det tagits fram en geoteknisk utredning (Ramböll Sweden AB, 2019-04-30, reviderad 2020-04-15 och 2025-02-15). Enligt utförda undersökningar varierar jorddjupet inom området mellan ca 0,5 – 2 meter. Jordtäcknet utgörs av 0,1 – 0,2 meter mulljord, och därunder siltig sand med en mäktighet på ca 1,2 – 1,5 meter. Då siltig sand påträffats vid undersökningar, och mindre block är synliga inom hela området, bedöms det som sannolikt att jorden generellt utgörs av sandig morän.

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

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

Stabiliteten för jord och berg inom området bedöms under befintliga förhållanden som tillfredsställande med avseende på marklutning, djup till fast botten och jordlagerföljd. Stabiliteten bedöms även vara tillfredsställande för planerad bebyggelse i permanentskede.

Stabiliteten bör beaktas vid förändring av markgeometrin genom exempelvis schaktning eller uppfyllnader. Schaktarbeten bör utföras enligt rekommendationer i "Schakta säkert". Schaktbottenbesiktning rekommenderas att utföras av sakkunnig geotekniker vid större schaktdjup än två meter innan eventuell fyllnad och packning utförs.

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

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

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

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

Vatten

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Algutstorp-Horla (SE643591-132214) för vilken miljökvalitetsnormer för vatten gäller. Delar av grundvattenförekomsten är även skyddad som dricksvattenförekomst enligt artikel 7 i vattendirektivet (2000/60/EG), men dricksvattenuttaget ligger ca 1,5 km från planområdet. Marken i området består av material med medelhög genomsläpplighet och strömningsriktningen i grundvattenförekomsten är delvis in mot dricksvattenförekomsten. Grundvattnet har en god kemisk och kvantitativ status. Nuvarande påverkansrisk på grundvattenförekomsten är låg, då det saknas påverkanskällor inom planområdet.

Planområdet avvattnas till ytvattenförekomsten Kyllingsån – mynningen i Sävån till Lillån och Änsåns sammanflöde vid Landa (SE643816-132483) för vilken miljökvalitetsnormer för vatten gäller. Ekologisk status är måttligt god och kemisk status är ej god.

Varken grund- eller ytvattenförekomsternas status bedöms försämrats, och miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte överskridas genom planförslaget (se vidare stycket ”dagvatten”).

Förorenad mark

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

Radon

Radonmätningar visar att marken huvudsakligen utgörs av lågradonmark. Vid ett fåtal mätpunkter finns normalradonmark. Det innebär att marken ska klassas som normalradonmark och att byggnader ska utföras radonskyddade. För en mer detaljerad klassning av enskilda byggnader krävs kompletterande radonundersökningar under byggskedet.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning i två steg har utförts av Västarvet kulturmiljö. Inga förhistoriska boplatslämningar eller annat av arkeologiskt intresse har påträffats. Länsstyrelsen har därför meddelat 2019-05-10 att det inom planområdet inte finns konflikter ur antikvarisk synpunkt.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet saknas bebyggelse. Angränsande bebyggelse utgörs av gruppbyggda småhus (Brf Hallabacken), mindre flerbostadshus (Brf

Hallaberget), villor i olika åldrar, samt en förskola inrymd i två mindre träbyggnader högst upp på berget.

Föreslagen bebyggelse

Ny bostadsbebyggelse föreslås tillkomma utmed en lokalgata som följer bergets östsida, och fördelas på tre delområden. Bebyggelsen avses utformas radiellt, med bergets högsta del i centrum, för att skapa en luftig känsla och utblickar. Totalt föreslås 68 – 82 bostäder möjliggöras. Antalet bostäder varierar beroende på lägenhetsstorlekar, mest sannolikt blir det en blandning och ca 75 bostäder totalt.

Delområde 1. Två punkthus föreslås placeras sydöst om förskolan. Högsta tillåtna nockhöjd möjliggör upp till sex plan, varav det översta ska vara indraget, samt suterrängvåning. Huset norr om tillfartsgatan får entré via suterrängplanet. Huset söder om tillfartsgatan får entré i första normalplanet. Husen får ha max 300 kvm byggnadsyta vardera och ska delas upp på flera volymer för att skapa ett nättare uttryck. Husens höjder ska följa terrängen så att de högsta delarna placeras på högst marknivå. Gemensamma uteplatser anordnas i markplan. Huvudentréer orienteras mot tillfartsgatan. Totalt möjliggörs 36 – 48 bostäder inom delområdet.

Delområde 2. Öster om förskolan föreslås två punkthus placeras i sluttningen. Högsta tillåtna nockhöjd möjliggör upp till fyra plan, varav det översta ska vara indraget, samt suterrängvåning i entréplan. Husen får ha max 270 kvm byggnadsyta och ska delas upp på flera volymer för att skapa ett nättare uttryck. Husens höjder ska följa terrängen och de lägre delarna ska orienteras mot tillfartsgatan för att hålla nere skalan mot delområde 3. Gemensamma uteplatser anordnas mellan huskropparna. Totalt möjliggörs 24 – 26 bostäder inom delområdet.

Delområde 3. Öster om tillfartsgatan föreslås åtta gruppbyggda småhus i upp till två plan. Även kedjehus eller parhus skulle kunna vara aktuella. En planbestämmelse säkerställer att husens nivåer relaterar till gatans nivåer. Privata uteplatser anordnas vid varje hus. Totalt möjliggörs åtta bostäder inom delområdet.

Befintlig service och verksamheter

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

Föreslagen service och verksamheter

Ingen service eller verksamheter föreslås tillkomma inom planområdet.



Situationsplan. Delområdena är markerade med respektive nummer.

Friytor

Den västra och södra delen av planområdet avses lämnas obebyggd, och mellan det planerade bostadsområdet och befintlig bebyggelse utmed Drottninggatan föreslås grönområdet i möjligaste mån bevaras. Skogen avses gallras och en promenadväg/större stig anordnas så att man kan röra sig utmed bergets syd- och östsida. På den västra delen av berget, vid den bergets högsta punkt, avses någon form av utflyktsplats iordningställas. På östsidan, dit den nya bebyggelsen föreslås koncentreras, avses befintliga större träd bevaras i möjligaste mån och marken förhindras att slyas igen.

Gator och trafik

Befintligt gatunät

En trafikutredning har tagits fram för planen (Ramböll, 2019-05-24, reviderad 2021-06-03 och 2025-03-18). Samtliga gator och vägar i och omkring planområdet har en skyltad hastighet på 50 km/h.

Hallabergsvägen är en lokalgata som fungerar som tillfart för Hallabergets förskola och brf Hallabacken. Den har en lutning på upp till 1:7. I nuläget bedöms gatan trafikeras av 150 bilresor/medeldygn, varav 50 till/från Brf Hallabacken och 100 till/från förskolan.

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

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

Adolf Ericssons gata väster om Djupedalsgatan fungerar som länk mellan Kullingsleden och Korsgatan, vilken leder vidare mot Hjultorps industriområde. Den trafikeras i nuläget av 1 835 bilresor/dygn. Gatusträckningen öster om Djupedalsgatan är en lokalgata med ringa trafik.

Kullingsleden ligger väster om planområdet och är en del av det statliga vägnätet. Den fungerar som genomfartsled för trafik som går söderut från Vårgårdas centralare delar. Den trafikeras i nuläget av 3 330 bilresor/dygn.

Föreslagen bebyggelse beräknas ge ett tillskott på ca 185 bilresor/dygn, (5 bilresor/bostad/dygn för småhus och 2,2 bilresor/bostad/dygn för flerbostadshus). Den totala trafikmängden (tillkommande och befintlig) på Hallabergsvägen bedöms år 2040 vara 335 bilresor/dygn. Merparten av tillkommande trafik (135 bilresor/dygn) förväntas gå norrut på Kullingsleden via Adolf Ericssons gata.

Föreslaget gatunät

Hallabergsvägen föreslås förlängas ner till den sydöstra delen av planområdet via en delvis ny sträckning. Den avses fungera som tillfart för de planerade bostäderna. Dess befintliga sträckning föreslås justeras österut, söder om Brf Hallaberget. För att minska lutningen till som mest 1:12 behöver korsningen Hallabergsvägen/Djupedalsgatan höjas ca 0,5 m. Gatusektionen fastslås på plankartan och utgörs av körbana och GC-bana.

I områdets entrépunkt i norr föreslås att korsningen görs upphöjd och i avvikande material. Även korsningen med anslutningen till förskolan (se nedan) föreslås som en upphöjd korsning. Dessa upphöjda korsningar

säkerställs på plankartan. Högsta tillåtna hastighet föreslås vara 30 km/h.

Från Hallabergsvägen föreslås en sidogata utgå som tillfart till Brf Hallabackens översta husrad och till förskolan som nås på befintlig väg inom förskolefastigheten.

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

En säker skolväg mellan planområdet och Fridhemskolan föreslås anordnas via Bergsgatan, Kyllingsvägen och GC-bron över Kyllingsån. Korsningen Bergsgatan – Drottninggatan föreslås få ett upphöjt övergångsställe. Åtgärden ingår ej i genomförandet av detaljplanen och kommer lämpligtvis att utföras i takt med att planområdet bebyggs.

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

Parkering

Parkering ska lösas på respektive fastighet. Enligt Parkeringsnorm för Vårgårda kommun (antagen av KF 2010-08-22 § 93) ska det i det aktuella området finnas 0,8 parkeringsplatser/ny bostad i flerbostadshus. P.g.a. läget nära stationen görs avsteg för enrumslägenheter upp till 35 kvm, som ska ha 0,5 parkeringsplatser/ny bostad. Småhus och parhus ska ha två platser/ny bostad.

Delområde 1. Samlad parkering föreslås anordnas på två ställen vid det södra huset. Föreslagna 36- 48 bostäder ska ha 29 - 38 p-platser om alla bostäder är över 35 kvm.

Delområde 2. Samlad parkering föreslås anordnas i mindre grupper utmed tillfartsgatan samt en litet större vid det norra huset. Föreslagna 24 - 26 bostäder ska ha 19 - 21 p-platser om alla bostäder är över 35 kvm.

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

Besöksparkering ska ske på kvartersmark och ingår i parkeringsnormen.

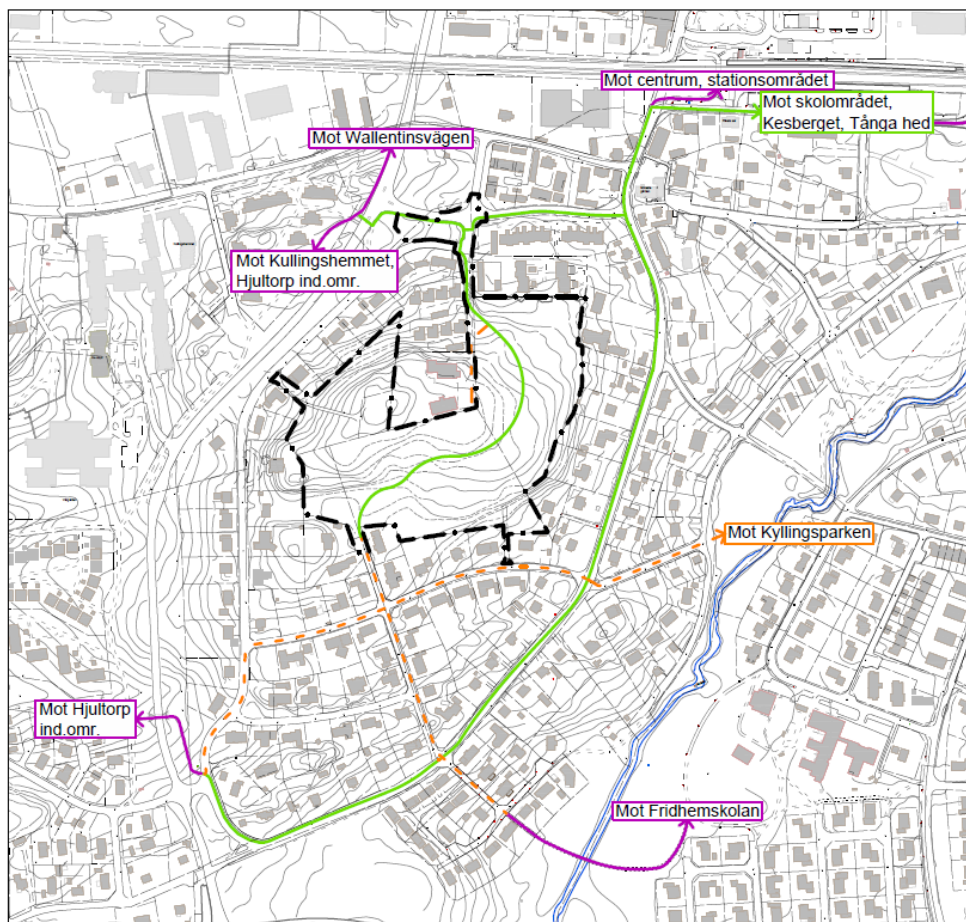
Förskolan har idag parkering utmed Hallabergsvägens övre del på kommunal mark. Denna föreslås bevaras och marken som den upptar föreslås övergå till förskolans fastighet, Hjultorp 2:87.

GC-vägnät

GC-väg föreslås anordnas utmed Hallabergsvägen och vidare genom naturmarken, söder om gatans vändplan, till Bergsgatans norra ände. Vid Hallabergsvägens norra ände föreslås ny GC-väg anordnas på Djupedalsgatans västsida fram till planerad GC-väg utmed Adolf Ericssons gata. I övrigt föreslås cykling inom planområdet ske i körbanan, vilket bedöms som möjligt då trafikmängden förväntas bli låg och högsta tillåtna hastighet blir 30 km/h.

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

Gångväg föreslås anordnas från förskolan, via Hallabergsvägen till Hedåsgatan som genväg från området till Kyllingsparken. Vägen blir bitvis brant och kommer inte att vara tillgänglighetsanpassad.



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

Kollektivtrafik

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

Transporter

Transporter och angöring (vid flytt, ambulansutryckningar, mm) till föreslagna bebyggelse avses ske från lokalgata via gård/parkering.

Tillgänglighet

I samband med nybyggnad ska kvartersmarken utformas så att tillgänglighet uppnås för personer med funktionsvariation i den omfattning som krävs enligt gällande BBR-normer. P.g.a. områdets geografi kommer inte alla gångbanor på allmän platsmark att kunna uppfylla kraven på tillgänglighet (max lutning 5 %) överallt.

Teknisk försörjning

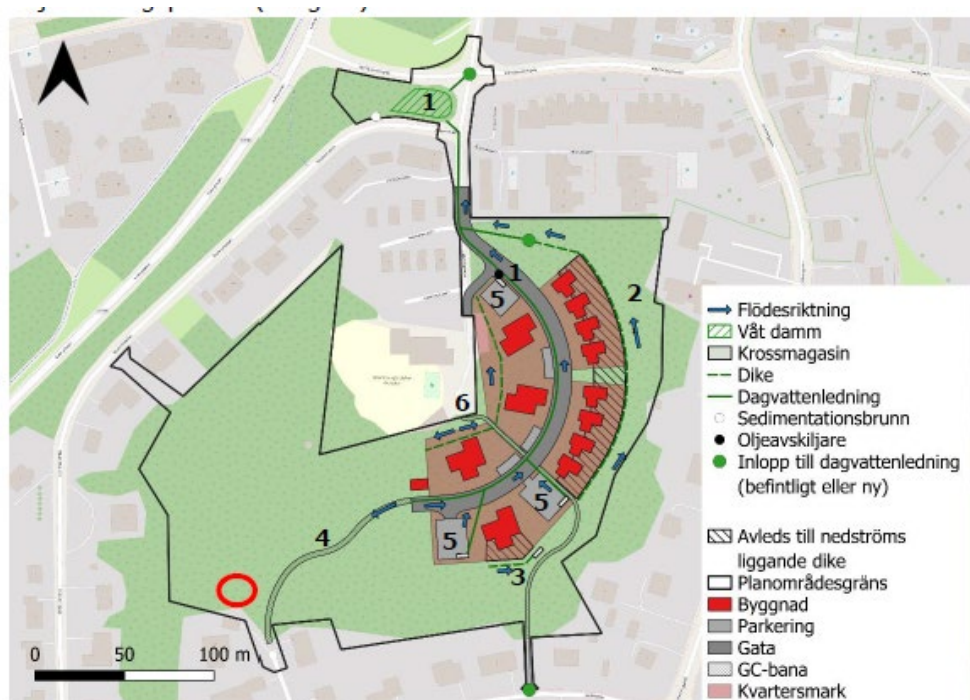
Vatten och avlopp

En VA-utredning har tagits fram (Vara Markkonsult AB, 2026-01-20). Tillkommande byggnader ska anslutas till kommunalt VA. De två sydligaste punkthusen, delområde 1, kan behöva utrustas med tryckstegring p.g.a. hushöjderna. Dricksvattenledningarna bör vara genomgående för bättre flöde och minskad sårbarhet. Anslutningspunkter i befintligt ledningsnät finns vid Bergsgatan och Djupedalsgatan/Adolf Ericssons gata.

Brandposter finns på två ställen i Djupedalsgatan. Inom planområdet ska brandposter anordnas med ett största avstånd på 150 meter och ett flöde på minst 20 liter/sekund. I utredningen föreslås en brandpost placeras i höjd med delområde 2, vilken klarar dessa krav.

Dagvatten

För planen har tagits fram en dagvattenutredning (Ramböll Sverige AB, 2025-09-09). Idag är området oexploaterat och avvattnas huvudsakligen via naturliga lågstråk åt alla väderstreck mot fastigheterna nedströms. Större delen av planområdet, och hela den del som avses exploateras, avvattnas till Kyllingsån. Kyllingsån rinner i sin tur ut i Säveån.



Dagvattensystem. 1: Lågpunkt/damm. 2: Avskärande dike. 3: Krossmagasin för gångväg och skrafferad kvartersmark. 4: GC-väg åt sydväst. 5: Krossmagasin under parkeringar. 6: Avskärande dike. Röd ring: Lågpunkt.

Merparten av dagvattenflödet från planområdet (den del som föreslås exploateras) avses ledas norrut via dike och ledning i Hallabergsvägen till lågpunkten norr om Djupedalsgatan. Samtliga kvarter norr och nordväst om Hallabergsvägen sluttar mot gatan. För kvarteren söder och öster om lokalgatan återfinns en höjdrygg på ca mitten av kvarteren vilket medför att eventuella uppfarter och takavvattningen sluttar mot lokalgatan. Resterande delar av kvarteren slutar söderut och österut. Fördröjning avses ske i lågpunkten norr om Djupedalsgatan, som föreslås sänkas ca 0,5 m för att få tillräcklig volym, och fungera som damm. Krossmagasin föreslås anläggas under de tre större parkeringsytorna men dessa har främst en renande funktion.

Ett gräsdike föreslås anordnas direkt öster om delområde 3 som leder dagvatten till ledningen i Hallabergsvägen från de delar av kvartersmarken som lutar bort från Hallabergsvägen.

Ett gräsdike avses även anläggas över de övre delarna av området så att dagvatten från mer höglänta delar rinner in i den nya bebyggelsen.

En mindre del av det sydligaste kvarteret avses avvattnas söderut via ett dike till ett krossmagasin. Även vatten från gångvägen till Hedåsgatan avses ledas dit.

GC-vägen som ansluter Bergsgatan i sydväst föreslås avvattnas ut i terrängen vilket leder vattnet ner till lågpunkten norr om Bergsgatans

vändplats. Denna bedöms ha kapacitet att ta emot de förväntade, tämligen blygsamma flödena.

Dagvatten ska fördröjas inom planområdet så att avrinningen från området ej överskrider dagens förhållanden upp till ett 20-årsregn. För att uppnå detta krävs fördröjningsvolymen på totalt 142 m³. Av dessa utgörs 125 m³ dammen norr om Djupedalsgatan, 8 m³ i krossmagasinet vid gångvägen och 9 m³ i lågpunkten norr om Bergsgatans vändplan.

Rening föreslås ske genom krossmagasin, oljefilter vid parkeringarna och utloppet till dammen, samt diken. Beräkningar har utförts som visar att föreslagna åtgärder medför att de riktvärden avseende föroreningar som gäller för Säveån (Göteborgs stad) klaras för samtliga ämnen som uppmäts. Föreslagna åtgärder säkerställer att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte överskrids eller att grund- och ytvattenförekomsternas status försämras.

Skyfallsanalys för 100-årsregn har genomförts, både för befintliga och planerade förhållanden. Inga nya lågpunkter/instängda områden skapas i och med föreslagen exploatering. Inte heller ses några nya större flödesstråk skapas förutom det planerade i Hallabergsvägens lågstråk (se nedan).

Hallabergsvägen avses utgöra skyfallsstråk åt norr, vilket säkerställs genom att lågstråk anläggs i gatan. Merparten av planområdets hårdgjorda ytor kommer att avvattnas via gatan. Dammen norr om Djupedalsgatan har kapacitet att hantera ett 100-årsregn förutsatt att marken sänks i enlighet med föreslagen fördröjningsåtgärd.

Vid utformning av GC-vägen till Bergsgatan kan någon styrande åtgärd/fördröjningsåtgärd bli aktuell för att skydda nedanliggande bebyggelse.

El och tele

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

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

Fjärrvärme

Planområdet är inte anslutet till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

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

Hälsa och säkerhet

Barnperspektiv

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

Merparten av skogen som används av barn på fritiden och i förskolan kommer att bli kvar.

Anordnande av GC-väg till befintlig förskola från norr och gångväg i söder, samt säkrare skolväg till Fridhemsskolan (utanför planområdet) är positivt ur ett barnperspektiv och gynnar hela närområdet.

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

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

Buller

För planen har tagits fram en trafikbullerutredning (Ramböll Sverige AB, 2019-04-15, reviderad 2025-02-18). Bullerutredningen syftar till att ge kunskap om bullersituationen utomhus vid genomförd detaljplan samt att utvärdera ljudnivåerna mot riktvärden i trafikbullerförordningen. Bullernivåer har studerats för nuläge (2025) och 2045. De ekvivalenta bullernivåerna förväntas sjunka något till år 2045. Beräkningsresultaten visar på låga ljudnivåer från vägar i och utanför planområdet. Det är istället Västra stambanan som är den dominerande bullerkällan inom planområdet.

Vid ett hus uppnås i nuläget ekvivalent ljudnivå vid fasad mot järnvägen till 62 dB(A). År 2045 beräknas detta värde ha sjunkit till 60 dB(A). Övriga planerade hus har som mest 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad både i nuläget och år 2045.

Maximal ljudnivå beräknas till 80 dB(A) på den mest utsatta fasaden och mellan 72 – 78 dB(A) på övriga fasader som vetter mot järnvägen. Resultaten är ungefär samma i nuläget som år 2045.

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad är 60 dB(A) enligt trafikbullerförordningen. Det innebär för flertalet planerade hus att bostädernas planlösningar kan utformas fritt utan behov av rum mot tyst sida. De bostäder som får ekvivalent ljudnivå på 62 dB(A) vid en fasad (i nuläget) behöver få tillgång till tyst sida, dvs ekvivalent ljudnivå på max 55 dB(A) och maximal ljudnivå till max 70 dB(A). Detta torde

vara möjligt att åstadkomma men behöver studeras mer ingående vid projektering. Alternativt kan lägenheter på högst 35 kvm placeras vid den bullerutsatta fasaden.

Inom huvuddelen av planområdet beräknas ekvivalenta ljudnivåer i markplan inom 50 - 60 dB(A) och maximala ljudnivåer inom 65 - 80 dB(A). Det innebär att möjligheten att anordna uteplatser där riktvärde på uteplats, 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå, är begränsad. På ljudskyddad fasad mot söder vid merparten av husen och i den södra delen av planområdet finns ljudskyddade lägen med lägre ljudnivåer. I skyddade lägen bör uteplatser kunna placeras nära husen som klarar riktvärdena. I några fall kan lokala åtgärder vara nödvändiga för att åstadkomma en ljudskyddad miljö för uteplats. Möjligheten att anordna en uteplats, egen eller gemensam, där riktvärde klaras bedöms kunna finnas för planerade bostäder.

Risker

Det bedöms ej föreligga några särskilda risker inom planområdet.

Räddning och utrymning

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

Genomförande

Under **Genomförande** redovisas de organisatoriska, tekniska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Dessa redovisade uppgifter har ingen rättsverkan.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen beräknas bli antagen under andra – tredje kvartalet 2026.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Vårgårda kommun ska vara huvudman för allmän platsmark. Detta innebär skötsel av naturmark inklusive gångstigar i detaljplanen för att möjliggöra lek och rekreation. Kommunen ska vara huvudman för vatten- och avloppssystem fram till fastighetsgräns.

Vattenfall ska vara ansvarig för eldistribution.

Skanova ska vara ansvarig för telenätet.

Avtal

Exploateringsavtal mellan Vårgårda kommun och exploatören har tagits fram. Enligt avtalet ska exploatören bygga ut de gator, GC-vägar, bostäder, parkeringsplatser, VA och övriga exploateringsanläggningar som föreslås tillkomma/rustas upp inom planområdet söder om Djupedalsgatan, samt korsningen Djupedalsgatan/Hallabergsvägen och dagvattendamm, på såväl kvartersmark som allmän platsmark. Kostnaden för gator och VA-nät fördelas mellan exploatören och Vårgårda kommun. Efter färdigställande av gator, GC-vägar och VA-nät överläter exploatören dessa till kommunen, som ska vara huvudman. Norr om Djupedalsgatan ska kommunen bekosta och bygga ut gator och GC-vägar inom planområdet. Bebyggelsen ska anslutas till kommunens VA-nät. Dagvatten ska fördröjas och renas inom planområdet i den omfattning som anges i dagvattenutredningen. Även de fastighetsbildningar som blir aktuella under plangenomförandet redovisas i avtalet, se stycket "Fastighetsrättsliga frågor".

Markanvisningsavtal mellan Vårgårda kommun och exploatören ska tas fram. Det baseras på de fastighetsbildningar som blir aktuella under plangenomförandet, se stycket "Fastighetsrättsliga frågor".

Avtal angående fastighetsregleringar mellan Vårgårda kommun och Brf Hallabacken är under framtagande, se 1a i stycket "Fastighetsrättsliga frågor".

Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

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

Nr	Avstående fastighet	Mottagande fastighet	Markanvändning efter fastighetsbildning	Yta i kvm
1a	Hjultorp 2:106	Hjultorp 2:2	Allmän plats; GATA	647
1b	Hjultorp 2:67	Hjultorp 2:2	Allmän plats; GATA	1 780
1c	Hjultorp 1:43	Hjultorp 2:2	Allmän plats; GATA Kvartersmark; E-område	710
2	Hjultorp 1:43	Hjultorp 2:67	Allmän plats; NATUR Allmän plats; GC-VÄG	14 274
3	Hjultorp 2:67	Ny fastighet 3	Kvartersmark; bostad	1 776
4	Hjultorp 2:67	Ny fastighet 4	Kvartersmark; bostad	1 749
5	Hjultorp 2:67	Ny fastighet 5	Kvartersmark; bostad	3 111
6a	Hjultorp 1:43	Ny fastighet 6	Kvartersmark; bostad	1 341
6b	Hjultorp 2:67	Ny fastighet 6	Kvartersmark; bostad	189
7a	Hjultorp 1:43	Ny fastighet 7	Kvartersmark; bostad	1 822
7b	Hjultorp 2:67	Ny fastighet 7	Kvartersmark; bostad	538
8	Hjultorp 2:67	Hjultorp 2:87	Kvartersmark; skola, samlingslokaler, kontor	145

Servitut

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

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

Tekniska frågor

Gatunät

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

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

Vatten och avlopp

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

Tillkommande bostäder ska anslutas till VA-nätet enligt kommunens taxa.

Avledning av grundvatten vid exempelvis anläggande av djupa schakt kan innebära tillståndspliktig vattenverksamhet.

El och tele

Vattenfall Eldistribution AB är ansvarig för eldistribution till området. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

Fjärrvärme

Planområdet kommer sannolikt inte att anslutas till fjärrvärmenätet.

Plank, stängsel

Vårgårda kommun ska bekosta och anordna Plank/stängsel utmed fastighetsgränsen inom planområdet mot Grindvaktaren 6 (Brf Hallaberget). Mot Hallabergsvägen ska plank/vägräcke anordnas som skyddar mot avåkningar, buller och smuts. Mot naturmarken ska stängsel anordnas som förhindrar att utomstående genar över föreningens mark.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Vårgårda kommun och exploatören ansvarar för kostnaderna i samband med framtagandet av detaljplanen. Kostnadsfördelningen regleras i planavtalet.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnad/Bygg och miljö i Vårgårda kommun på uppdrag av kommunstyrelsen. Alfred Dubow har medverkat.

SAMHÄLLSBYGGNAD/BYGG OCH MILJÖ

Sabina Talavanic Stefan Olsson

Arkitekt SAR/MSA Arkitekt MSA