



Detaljplan för kv. Flaskeberget

Innehåll

1	Planhandlingar.....	3
2	Planprocess	3
3	Inledning.....	4
	3.1 Planens syfte och huvuddrag	4
	3.2 Bakgrund	5
	3.3 Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Mb.....	6
	3.4 Plandata.....	6
4	Tidigare ställningstaganden	7
	4.1 Översiktsplan	7
	4.2 Fördjupad översiktsplan Småstaden Vårgårda 2040	7
	4.3 Bostadsförsörjningsprogram.....	7
	4.4 Kommunala beslut.....	8
	4.5 Gällande detaljplan.....	8
	4.6 Riksintressen	8
	4.7 Undersökning om betydande miljöpåverkan	8
5	Förutsättningar och förändringar	8
	5.1 Natur och kultur	8
	5.2 Bebyggelseområden.....	11
	5.3 Gator och trafik	13
	5.4 Teknisk försörjning	16
6	Störningar.....	18
	6.1 Buller.....	18
	6.2 Risker.....	19
7	Genomförande	19
	7.1 Organisatoriska frågor	19
	7.2 Fastighetsrättsliga frågor	19
	7.3 Tekniska frågor.....	21
8	Medverkande tjänstemän.....	22

1 Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

Utredningar:

- Bullerutredning (COWI AB, 2020-04-09, kompletterad 2024-04-29)
- Dagvattenutredning (Vara Markkonsult AB, 2020-03-24, reviderad 2024-12-12)
- Översiktlig geoteknisk utredning (AFRY, 2020-01-21, reviderad 2024-01-19)
- Naturvärdesinventering (Melica, 2019-12-03)
- Miljöteknisk markundersökning (COWI AB, 2021-01-22)
- Arkeologisk utredning (Västarvet, 2019-03-28)
- Trafikanalys (Norconsult, 2023-12-07)

2 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 delvis tar ett centralt beläget grönområde i anspråk, bedöms den ha stort intresse för allmänheten. Därför handläggs planen med utökat förfarande.

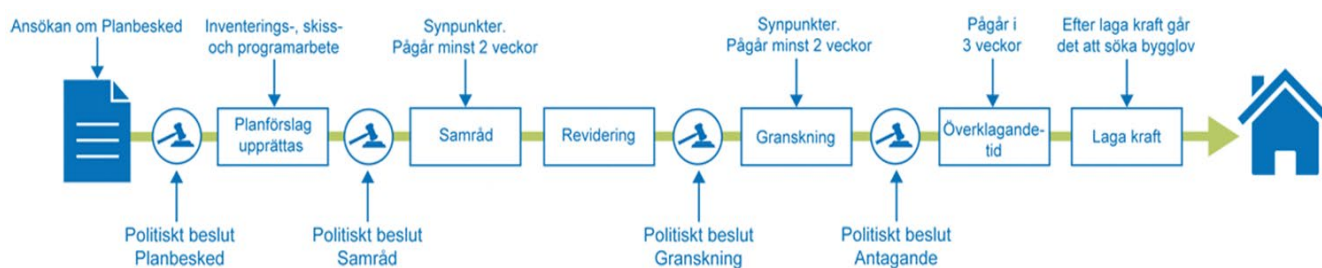


Bild som illustrerar detaljplaneprocessen. (Vårgårda kommun)

3 Inledning

3.1 Planens syfte och huvuddrag

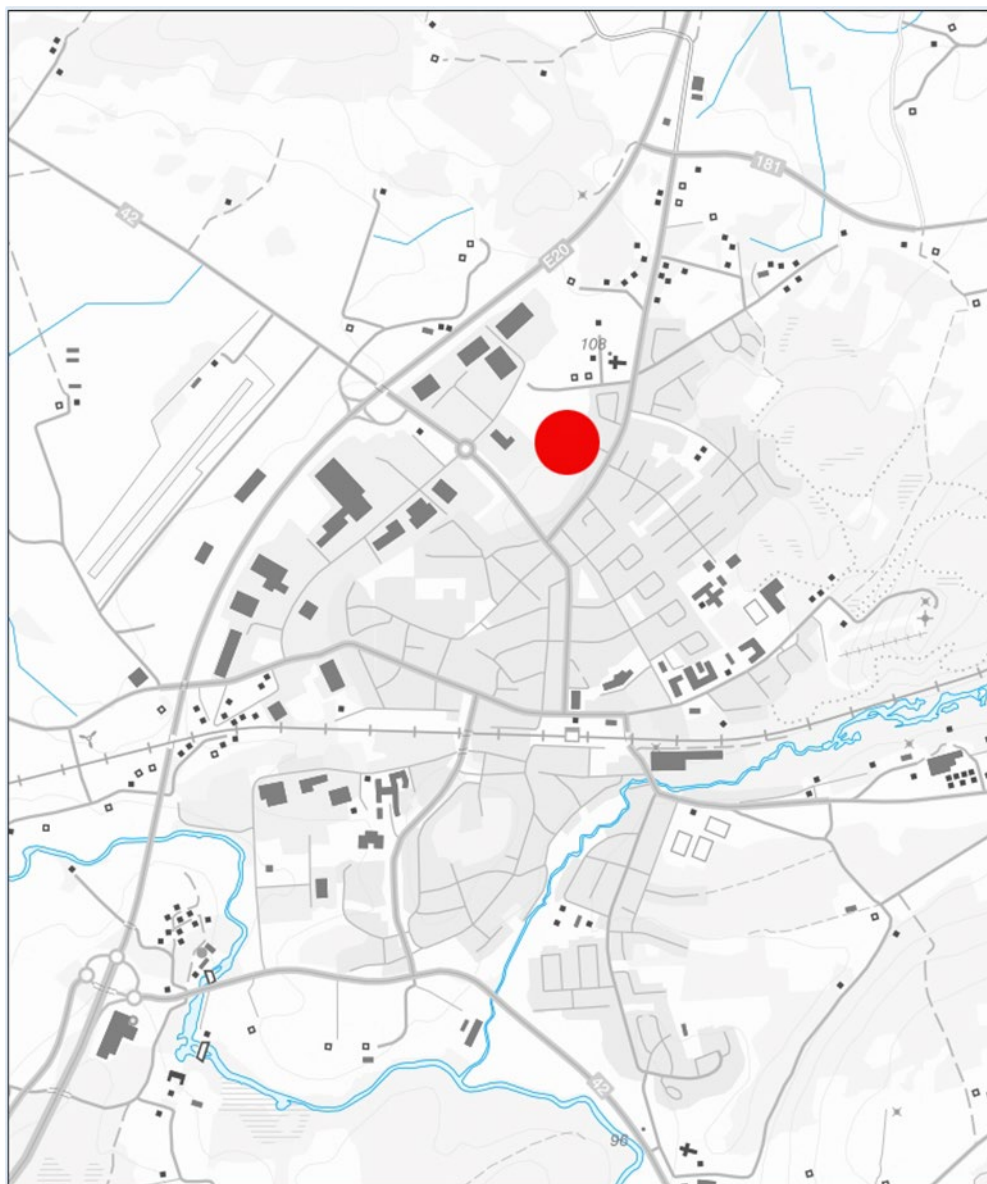


Bild 1: Planområdets läge i tätorten markerat med röd punkt.

Planen syfte och huvuddrag är att möjliggöra utbyggnad av nya bostäder, med inslag av centrumverksamheter, centralt i Vårgårda tätort i anslutning till befintlig infrastruktur och närhet till offentlig och kommersiell service.

3.2 Bakgrund

I Vårgårda kommun finns en stor efterfrågan på mark för utbyggnad av bostäder i centrala lägen. Byggnation av bostäder inom tätorten innebär närhet till offentlig och privat service, goda kommunikationer samt utbyggd infrastruktur, och bedöms vara effektiv markanvändning. Planarbetet har initierats av Vårgårda kommun genom samhällsbyggnad/Bygg- och Miljö, som tagit fram ett förslag på ny bostadsbebyggelse. Förslaget redovisar bostäder i styckebyggda småhus i de inre delarna av planområdet samt flerbostadshus utmed Stockholmsvägen som på sikt ersätter befintliga verksamhetslokaler.

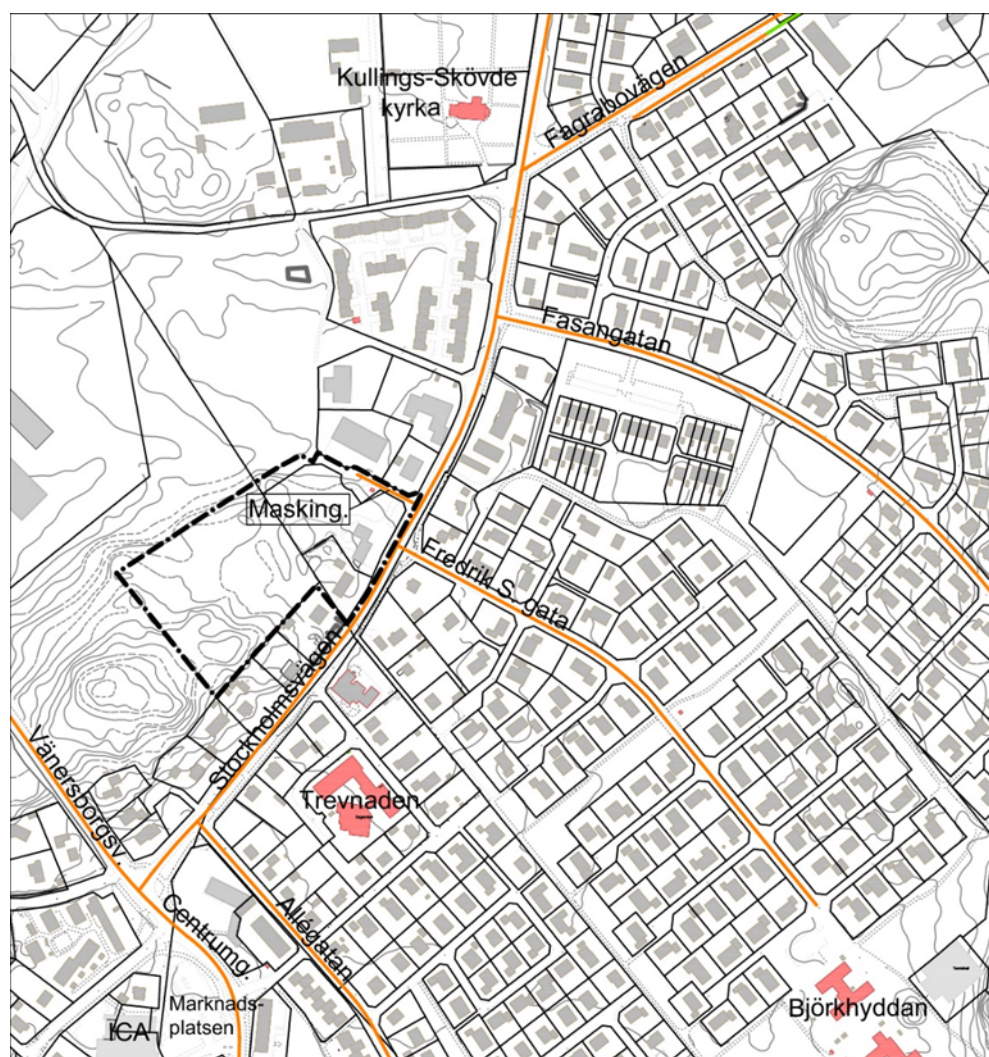


Bild 2: Närområdet med gator som är namngivna och nämns i texten är orangemarkerade

Kommunstyrelsen lämnade ett positivt planbesked för utbyggnad av bostäder med inslag av centrumverksamheter i kvarteret Flaskeberget, beslut daterat 2019-04-24 § 96. Området anges i kommunens bostadsförsörjningsprogram och Fördjupad översiktsplan för Vårgårda tätort som lämpligt för ny bostadsbebyggelse.

Under 2021 tog förvaltningen fram ett planförslag som redovisade totalt ca 50 – 55 bostäder i gruppbyggda småhus/parhus samt i mindre flerbostadshus utmed Stockholmsvägen. 2021-11-24 § 245 återremitterade kommunstyrelsen ett tidigare samrådsförslag med anledning av att det efterfrågades fler styckebyggda småhus, vilket det nya förslaget medger.

3.3 Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Mb

Den aktuella detaljplanen innebär att befintlig bebyggelse samt närliggande skogsmark tas i anspråk för bebyggelse. Skogsmarken som helhet saknar högre naturvärden. Detaljplanen bedöms därför 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.

3.4 Plandata



Bild 3: Närområdet



Bild 4: Markägoförhållanden. Fastigheter belägna helt eller delvis inom planområdet. Mark som ägs av kommunen är blåmarkerad.

4 Tidigare ställningstaganden

4.1 Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Vårgårda kommun, antagen 2006-06-07 KF § 43, redovisar markanvändningen inom planområdet som verksamhetsområde och grönområde.

4.2 Fördjupad översiktsplan Småstaden Vårgårda 2040

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

4.3 Bostadsförsörjningsprogram

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

4.4 Kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2019-04-24 § 96 i uppdrag åt Samhällsbyggnad/ Bygg- och Miljö att upprätta detaljplan för det aktuella området.

4.5 Gällande detaljplan

Detaljplaner som delvis berörs är:

- Östra Flaskebergsområdet, laga kraft 1981-12-16. På berörd del anger planen allmän platsmark för park och gata, samt kvartersmark för industri, handel och transformatorstation.
- Skövde Mellomgården 3:5 m.fl., laga kraft 1987-11-13. På berörd del anger planen allmän platsmark för park.

4.6 Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen.

4.7 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.

5 Förutsättningar och förändringar

5.1 Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs huvudsakligen av ett lägre parti av ett mindre berg. Den sydligaste delen bildar en platå på en något högre nivå. Sydväst om planområdet höjer sig berget ytterligare. De flesta sluttningar inom planområdet är ganska flacka. De delar av planområdet som ligger nedanför berget är flacka.

En naturvårdsinventering har genomförts i området (Melica, 2019-12-03). Berget är skogbevuxet och domineras av barrskog. Det finns ung till medelålders gran och tall med inslag av lövskog, bl.a. ask och lönn. Området som helhet saknar höga naturvärden, men några delar är utpekade för att de har ett visst naturvärde. Lövskogsbården som kantar barrskogen, består till stor del av unga träd men medelgrova träd förekommer. De gröna ytorna nedanför berget består av klippta gräsmattor och igenväxande partier. Gräsmattorna är sandiga och magra och innehåller en del typiska ängsväxter.



Bild 5: Karta med utpekade naturvårdsarter

Geoteknik

I samband med planen har det tagits fram en geo- och bergteknisk utredning (AFRY, 2020-01-21 kompletterad 2024-01-19).

Jorddjupet bedöms generellt vara mindre än 3 m inom det undersökta området. Jorddjupet uppgick till som mest 3,6 m. Inom skogsområdet uppskattas jorddjupet generellt vara mellan ca 0 och 0,5 m.

Jorden inom planområdet utgörs av mulljord ovan sand på berg. Mot öster underlagras sanden av siltmorän ovan sandmorän på berg. Fyllning förekommer ytligt vid befintlig bebyggelse intill Stockholmsvägen. Silt förekommer lokalt inom hagmarken i norr i anslutning till planområdet.

Grundvattennivån har inom planområdet mätts upp till 0,2 – 1,5 meter under marknivån. Nivån väntas variera med nederbördsförhållanden och årstid.

Stabiliteten inom planområdet bedöms vara tillfredsställande för befintliga och planerade förhållanden, och inga pågående sättningar bedöms förekomma. Planförslaget kräver inga särskilda restriktioner avseende stabilitet och sättningar, förutsatt att ytlig lös jord schaktas bort eller skiftas ut vid grundläggning.

Sakkunnig bergtekniker ska konsulteras i samband med planerade vibrationsalstrande arbeten såsom sprängningsarbeten samt även i samband med besiktning av eventuella bergschakt för att avgöra förstärkningsbehovet.

För permanenta slänter i naturlig jord bedöms en lämplig lutning vara 1:1,5 vid nivåskillnader upp till 2 meter, och 1:2 vid större nivåskillnader. Slänter ska erosionsskyddas.

Byggnader bedöms kunna grundläggas med plattor eller grundsulor på befintlig, naturlig jord efter att organisk jord schaktats bort alternativt via ett lager med packad fyllning av friktionsjord eller sprängsten. Kontroll av bärighet och sättning ska utföras i samband med detaljprojektering av markarbete och byggnaders grundläggning.

Vatten

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Algutstorp-Horla (SE643591-132214) för vilken miljö kvalitetsnormer för vatten gäller. Delar av grundvattenförekomsten är även skyddad som dricksvattenförekomst enligt artikel 7 i vattendirektivet (2000/60/EG), men dricksvattenuttaget ligger ca 2,5 km söder om planområdet, medan grundvattnets strömningsriktning enligt SGU:s översiktliga karta är norrut och västerut. Grundvattnet har en god kemisk och kvantitativ status.

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

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

Förorenad mark

En översiktlig miljö teknisk markundersökning har genomförts på Flaskeberget 1 och 2 (COWI, 2021-01-22). Övrig mark inom planområdet har inte använts på ett sätt som ger upphov till föroreningar.

Utifrån sammanlagda undersökningsresultat bedöms den totala föroreningsnivån vara låg inom området. Metaller och alifatiska kolväten i halter som överskrider riktvärden för känslig markanvändning (KM) har ställvis detekterats, dock endast i övre jordlager (0-0,5 m). Det indikerar att föroreningarna inte förekommer naturligt i jordlagren utan härrör från fyllnadsmassor och biltrafik.

Provtaget grundvatten påvisar förhöjda halter av metaller, med mycket låg till måttlig påverkan på grundvattnet. Föroreningsnivån är dock inte detekterad i jordlagren kring provpunkterna, vilket indikerar att föroreningarna inte härrör från markföroreningar utan finns naturligt i grundvattnet.

Vid ändrad markanvändning till KM, såsom bostadsändamål, krävs en viss sanering av de övre jordlagren inom provtaget område. En planbestämmelse har införts som säkerställer att nödvändiga åtgärder vidtas inför bygglovsprövning.

På fastigheten Skövde 2:77, ca 100 m nordväst om planområdet, finns en verksamhet som klassas som EBH-objekt och som fram till 2018 använde små mängder halogenerade lösningsmedel. All hantering av lösningsmedlen har (enligt VU) ägt rum i ett slutet rum utan golvbrunn. Skurvatten med föroreningar kan ha avlägsnats via golvbrunn med oljeskiljare i verksamhetens tvätthall, och i så fall letts bort genom det kommunala dagvattennätet. Vidare är verksamheten belägen ca 4 – 5 m under planområdets lägsta delar. Sammantaget bedöms risken som minimal att föroreningar av halogenerade lösningsmedel från verksamheten på Skövde 2:77 skulle kunna påverka det aktuella planområdet.

Radon

Radonmätningar visar att marken huvudsakligen utgörs av lågradonmark. 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 boplatzlämningar eller annat av arkeologiskt intresse har påträffats. Länsstyrelsen har därför meddelat 2019-05-10 att det inom planområdet inte finns konflikter ur antikvarisk synpunkt.

5.2 Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse



Bild 6: Byggnaden på Flaskeberget 1.

På Flaskeberget 1 finns en tvåvåningsbyggnad med kontor och lager, som har blivit tillbyggd på åttiotalet. Den har sadeltak och plåtfasad.

På Flaskeberget 2 finns en 1,5-plansbyggnad från femtiotalet. Den är gulputsad och har sadeltak. Byggnaden finns med i Vårgårda kommuns kulturhistoriska byggnadsinventering.



Bild 7: Byggnaden på Flaskeberget 2.

Föreslagen bebyggelse

Planområdet föreslås bebyggas med småhus, kedjehus eller parhus i befintligt naturområde och med flerbostadshus utmed Stockholmsvägen. Totalt bedöms ca 50 – 55 bostäder kunna tillskapas.

På berget, utmed den nya gångfartsgatan, föreslås ca nio styckbyggda småhus placeras runt en gemensam grönyta. Husen avses bli upp till två plan höga. Tomterna föreslås vara på ca 900 kvm. Parkering ska ske på respektive tomt. Tillfart avses huvudsakligen ske via Maskingatan och ny lokalgata. Alternativt medges gruppbyggda småhus, kedjehus eller parhus.

På sikt föreslås nuvarande verksamheter vid Stockholmsvägen ersättas/kompletteras med flerbostadshus. Dessa avses placeras så att en bullerskyddad gård bildas. Husen avses få 2,5 – 3,5 plan. Ca 40 – 45 bostäder bedöms kunna tillskapas. Bebyggelsen avses fördelas på flera tydligt definierade mindre volymer, även om dessa kan vara sammanbyggda. Detta för att hålla nere skalan och anpassa bebyggelsen efter omgivningen. Parkering ska ske på kvartermark. Fastigheten Flaskeberget 2 får tillfart direkt från Stockholmsvägen (som idag) för att kunna bebyggas utan att (enligt illustrationskarta och föreslagen fastighetsreglering) slås ihop med Flaskeberget 1. Även centrumverksamheter, ej störande verksamheter och kontor medges.

Befintlig service och verksamheter

På Flaskeberget 1 finns lager och kontor. Vårgårda centrum med kommersiell och offentlig service ligger ca 400 meter från planområdet.

Direkt nordöst om planområdet finns mindre verksamheter som glasmästeri, gym, möbelaffär, mm. Ca 50 meter nordväst om planområdet ligger en däckgrossist som säljer, monterar och lagrar olika typer av fordonsdäck. Ingen av dessa verksamheter bedöms vara störande för omgivningen eller utgöra en betydande olägenhet för planerade bostäder.

Föreslagen service och verksamheter

På Flaskeberget 1 och 2 föreslås, förutom bostäder, centrumverksamhet, kontor och ej störande verksamheter att medges. Befintliga verksamheter kommer att kunna finnas kvar parallellt med utbyggnad av planområdet.

Friytor

En mindre grönyta föreslås skapas i mitten av det planerade småhusområdet. Grönytan står i förbindelse med skogen på Flaskeberget genom ett släpp i bebyggelsen. I sydöst, mot befintlig bebyggelse utmed Stockholmsvägen, föreslås ett bälte av skogen bevaras. Direkt utanför planområdet, åt sydväst och nordväst, ligger Flaskebergets skogsområde.

5.3 Gator och trafik

Befintligt gatunät

Maskingatan är en lokalgata som fungerar som tillfart för de verksamheter som ligger utmed den. Den bedöms trafikeras av ca 200 fordon/medeldygn och har skyltad hastighet på 50 km/h.

Stockholmsvägen är en del av det statliga vägnätet. Den fungerar som genomfartsled för trafik som går norrut från Vårgårdas centralare delar till väg 181 mot Herrljunga. I takt med att Fagrabo byggs ut förväntas trafiken öka. Den har skyltad hastighet på 50 km/h och trafikerades 2013 av 3 910 fordon/medeldygn varav 240 lastbilar. Trafiken förväntas öka till ca 5 650 fordon/medeldygn år 2040.

Föreslaget gatunät

Maskingatan föreslås breddas. Sektionen föreslås utgöras av körbana, 5,5 meter bred, och GC-väg, 3 meter bred. Körbanans bredd utökas till upp till ca 6,5 meter närmast korsningen med Stockholmsgatan för att säkerställa tillgänglighet för lastbilar av typ LBN. Bebyggelsen avgränsas så att det i framtiden är möjligt att förlänga gatan åt nordväst vid eventuell exploatering

av marken innanför det aktuella planområdet. Högsta tillåtna hastighet avses bli 30 km/h.

Tillfart till planområdet föreslås via en lokalgata som utgår från Maskingatan och avslutas i slinga för att möjliggöra rundkörning. Enskilda infarter för småhusen och en gemensam infart till flerbostadshusen.

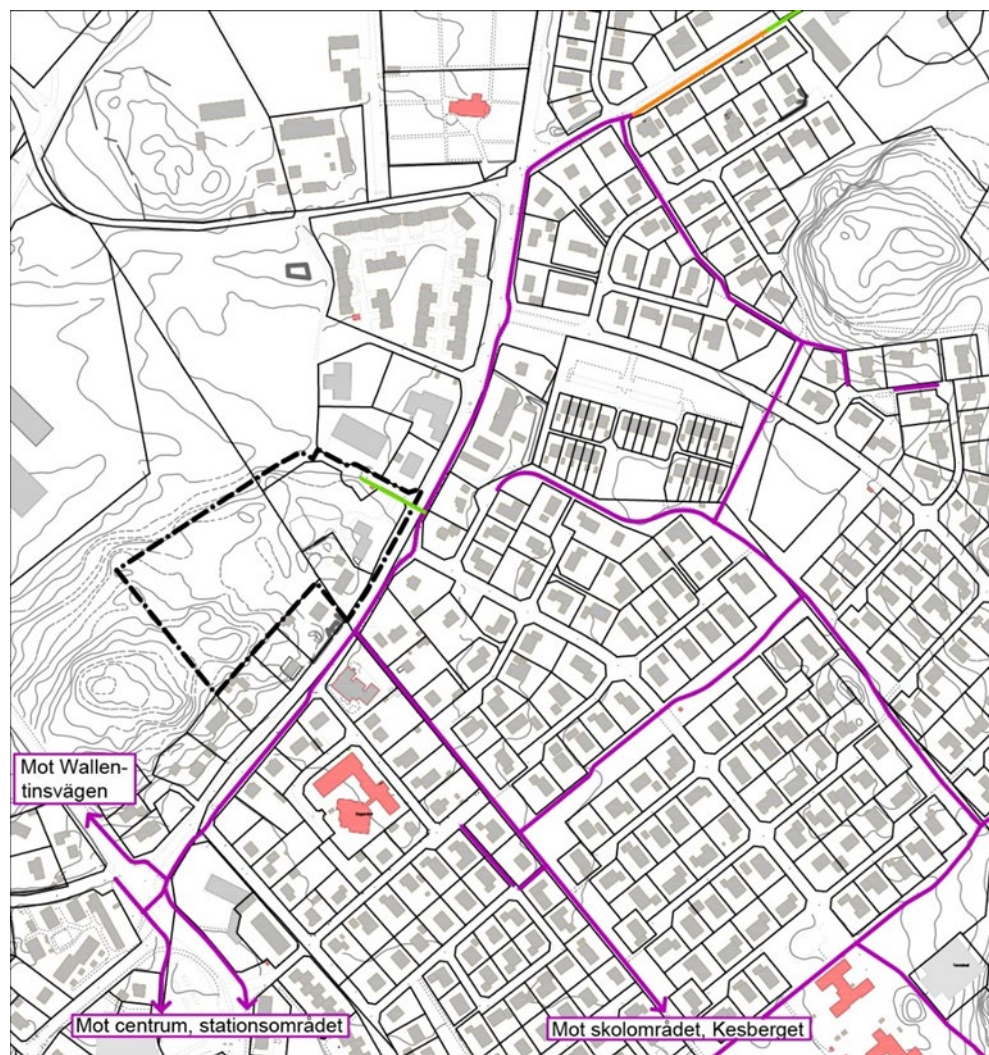


Bild 8: GC-karta med målpunkter. Lila linje redovisar befintlig GC-väg, grön linje redovisar föreslagna/planerade GC-vägar och orange linje redovisar lågtrafikerad gata som är lämplig att cykla på.

Föreslagen bebyggelse beräknas ge ett tillskott på ca 200 bilresor/dygn, exklusive nyttotrafik (5 bilresor/bostad/dygn för småhus och 2,2 bilresor/bostad/dygn för flerbostadshus). Inklusiv nyttotrafik förväntas tillkommande trafik bli ca 235 bilresor/dygn. Den totala trafikmängden (tillkommande och befintlig) på Maskingatan bedöms år 2040 vara 435 bilresor/dygn. Merparten av trafiken förväntas gå söderut på Stockholmsvägen.

Kapaciteten för korsningen Maskingatan – Stockholmsvägen har bedömts med hjälp av programmet Capcal. De prognosticerade trafikmängderna för år

2040 på Maskingatan och Stockholmsvägen ger en belastningsgrad som är långt under gränsvärdet för god tillgänglighet för en trevägskorsning. Därmed finns ingen risk för köbildning i tillfarterna till korsningen och kapaciteten bedöms som fortsatt god.

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 en parkeringsplats/ny bostad i flerbostadshus. Småhus och parhus ska ha två platser/ny bostad.

Utöver parkering på kvartersmark kan vid behov en mindre besöksparkering integreras i grönytan på allmän platsmark (GATA3) i småhusområdet.

GC-vägnät

GC-väg utmed Stockholmsvägen leder in till centrum och stationen via GC-väg utmed Centrumgatan. Skolområdet nås via korsningsfri GC-väg från andra sidan Stockholmsvägen (östsidan). Övergångsställe över Stockholmsvägen finns ca 90 meter norr om Maskingatans anslutning.

Ny GC-väg föreslås anordnas utmed Maskingatan som länkar planområdet med Stockholmsvägen. Nytt övergångsställe föreslås anläggas direkt söder om Maskingatans anslutning till Stockholmsvägen, och säkerställer att säker skolväg finns från planområdet till skolområdet. Se karta i bild 8.

Kollektivtrafik

Det är ca en kilometer mellan planområdet och stationsområdet med buss- och järnvägstrafik. På ca 100 meters avstånd finns busshållplats vid Stockholmsvägen. Denna busshållplats trafikeras mindre frekvent.

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.

5.4 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tillkommande byggnader ska anslutas till kommunalt VA.

Anslutningspunkter finns vid Maskingatan och Stockholmsvägen.

Brandpost finns i korsningen Stockholmsvägen – Fredrik Sundlers gata.

Inom planområdet ska brandposter anordnas med ett största avstånd på 150 meter och ett flöde på minst 20 liter/sekund.

Dagvatten

För planen har tagits fram en dagvattenutredning (Vara Markkonsult, 2020-03-24, rev 2024-12-12). Dagvatten ska fördröjas inom planområdet så att det motsvarar dagens förhållanden. Fördröjningen ska anordnas separat i småhusområdet respektive i området med flerbostadshus, så att områdena kan exploateras ett och ett. Föreslagen exploatering medför att dagvattenflödena ökar med 120 liter från småhusområdet och 45 liter från flerbostadshusområdet.

Idag avvattnas skogsområdet via markytan till omgivande marker (skogsmark, åkermark och villatomter). Den hårdgjorda marken avvattnas till kommunala dagvattenbrunnar i Maskingatan. Dagvattennätet leder vattnet till Sävån via Kyllingsån utan att det fördröjs eller renas, och har kapacitet för ett tvåårsregn.

I dagvattenutredningen föreslås att fördröjningsmagasin anläggs på allmän platsmark, i den nya lokalgatan och Maskingatan, samt på kvartersmark, i parkeringsplatsen vid flerbostadshuset. Efter fördröjning avleds vattnet via befintlig dagvattenledning i Maskingatan. Fördröjningsmagasinen ska kunna ta om hand om ett så kallat 20-årsregn (beräkningar utförda enligt Svenskt Vatten P110). I utredningen föreslås att makadamfyllda magasin anläggs med volymer på 228 m³ (småhusområdet) och 81 m³ (flerbostadshusområdet).

Den föreslagna markanvändningen bedöms orsaka måttliga föroreningshalter i dagvattnet. Genom föreslagna fördröjningsmagasin renas dagvattnet till en viss grad. Enligt beräkningar kommer samtliga förorenande ämnen, utom det för fosfor, ner till halter som ligger under riktvärdena (Göteborgs stad).

Vidare framgår att mängden för samtliga förorenande ämnen kommer att minska utom för fosfor och kväve som kan öka marginellt. Denna ökning är så liten att den kan ligga inom felmarginalen. Därigenom säkerställs att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte överskrids eller att ytvattenförekomstens status försämras, mer än möjligen marginellt för fosfor och kväve. Grundvattenförekomsten berörs inte av dagvatten från tillkommande hårdgjorda ytor.

Planområdet ingår i skyfallskartering gjord för hela Vårgårda tätort. Vid ett hundraårsregn beräknas flödet från planområdet uppgå till ca 400 m³, vilket föreslagna utjämningsmagasin inte klarar att ta emot. Regn som faller på hårdgjorda ytor inom planområdet avses ledas ut på den nya tillfartsvägen (GATA2) som fungerar som skyfallsled tillsammans med Maskingatans västligaste del. I anslutning till Maskingatans västra ände, strax utanför planområdet, avses en vall uppföras så att vattnet förhindras att rinna västerut och påverka fastigheten Skövde 2:77 negativt (se genomförandebeskrivning). Istället avses vattnet ledas norrut i befintliga lågråkrå fram till en naturlig svacka som beräknas rymma ca 1 800 m³ och alltså med god marginal kan ta emot vattnet från planområdet. Se bild 9.



Bild 9: Rinnvägar vid katastrofregn. Rinnvägen västerut är ej aktuell för denna detaljplan.

Regn som faller på icke hårdgjorda ytor avses tillåtas rinna som idag och förändrar alltså inte befintliga förhållanden.

Skyfallskarteringen visar på ett par mindre lågpunkter inom planområdet, men dessa kommer att fyllas upp under plangenomförandet och utgör därmed inte ett problem.

Framkomligheten inom planområdet riskerar ej att försämrans vid skyfall då vattnet bedöms rinna bort utmed ovan beskrivna rinnvägar.

El och tele

Vattenfall har jordkabelspänning (400 V) och mellanspanning (11 000 V) i planområdets nordöstra del, på Flaskeberget 1, 2 och invid Maskingatan. Det finns en nätstation vid Maskingatan som föreslås flyttas till ny plats inom planområdet, se plankarta.

TeliaSonera Skanova har jordkabel och kanalisation i såväl säkert som osäkert läge inom planområdet, invid Stockholmsvägen.

Fjärrvärme

Planområdet är inte anslutet till fjärrvärmenätet. Fjärrvärmeledning finns ca 100 meter från planområdet, vid f.d. Kyrkans hus.

Avfallshantering

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

6 Störningar

6.1 Buller

För planen har tagits fram en trafikbullerutredning (COWI AB, 2020-04-09). Utredningen har efter samrådet kompletterats med ett utlåtande om spårtrafikens begränsade påverkan på planområdet. Bullerutredningen syftar till att ge kunskap om bullersituationen utomhus vid genomförd detaljplan samt att utvärdera ljudnivåerna mot riktvärden i trafikbullerförordningen.

Den dominerande bullerkällan inom planområdet bedöms vara vägtrafiken på Stockholmsvägen direkt öster om området, medan spårtrafiken på Västra stambanan påverkar området i lägre grad på grund av avståndet.

Eftersom det är sannolikt att småhusområdet tillkommer först, har utredningen prövat småhusområdet även med befintlig bebyggelse utmed Stockholmsvägen. Detta för att säkerställa att riktvärdena för buller klaras även utan att de föreslagna flerbostadshusen avskärmar Stockholmsvägen. Utredningen visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dB(A), klaras inom hela småhusområdet, även utan föreslagna flerbostadshus. Det innebär enligt trafikbullerförordningen att bostädernas planlösningar kan utformas fritt utan behov av rum mot tyst sida.

Utredningen visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dB(A), klaras för samtliga flerbostadshus utom i mindre delar av lägre våningsplan i ett av husen. Dessa våningsplan uppfyller kraven på tyst sida in mot gården.

Förutsatt att hälften av bostadsrummen i de bullerutsatta lägenheterna orienteras in mot gården, så klaras riktvärdet även där. I övrigt kan bostädernas planlösningar utformas fritt utan behov av rum mot tyst sida.

Möjlighet till uteplats där riktvärdet innehålls finns vid samtliga bostäder inom planområdet.

6.2 Risker

Det bedöms ej föreligga några särskilda risker inom planområdet.

7 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.

7.1 Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen beräknas bli antagen under första kvartalet 2025.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Vårgårda kommun ska vara huvudman för allmän platsmark samt för vatten- och avloppssystem fram till fastighetsgräns. Vattenfall ska vara ansvarig för eldistribution. Skanova ska vara ansvarig för telenätet.

7.2 Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

Fastigheterna som helt eller delvis ligger inom planområdet är Skövde 2:4 och 4:1 samt Flaskeberget 2 (kommunägda) och Flaskeberget 1 och 3 (privatägda).

Fastighetsbildning

Detaljplanen reglerar inte fastighetsbildningen, utan nedanstående är endast förslag på åtgärder. Numren återfinns på bild 10.

Nr	Avstående fastighet	Mottagande fastighet	Markanvändning efter fastighetsbildning	Yta i kvm
1	Flaskeberget 1	Skövde 4:1	Allmän plats; GATA Kvartersmark; E-omr.	563
2a	Skövde 4:1	Flaskeberget 1	Kvartersmark; bostad	322
2b	Flaskeberget 2	Flaskeberget 1	Kvartersmark; bostad	1 868
3a	Skövde 2:4	Ny fastighet/-er (ex. som ill.karta)	Kvartersmark; bostad	6 498
3b	Skövde 4:1	Ny fastighet/-er (ex. som ill.karta)	Kvartersmark; bostad	508
3c	Flaskeberget 1	Ny fastighet/-er (ex. som ill.karta)	Kvartersmark; bostad	997

1 – 2 nya fastigheter föreslås bildas för småhusområdet om det byggs ut med gruppshus. Om det blir styckbyggda småhus föreslås enskilda fastigheter bildas i enlighet med illustrationskartan. Flaskeberget 1 föreslås regleras för området med flerbostadshus.

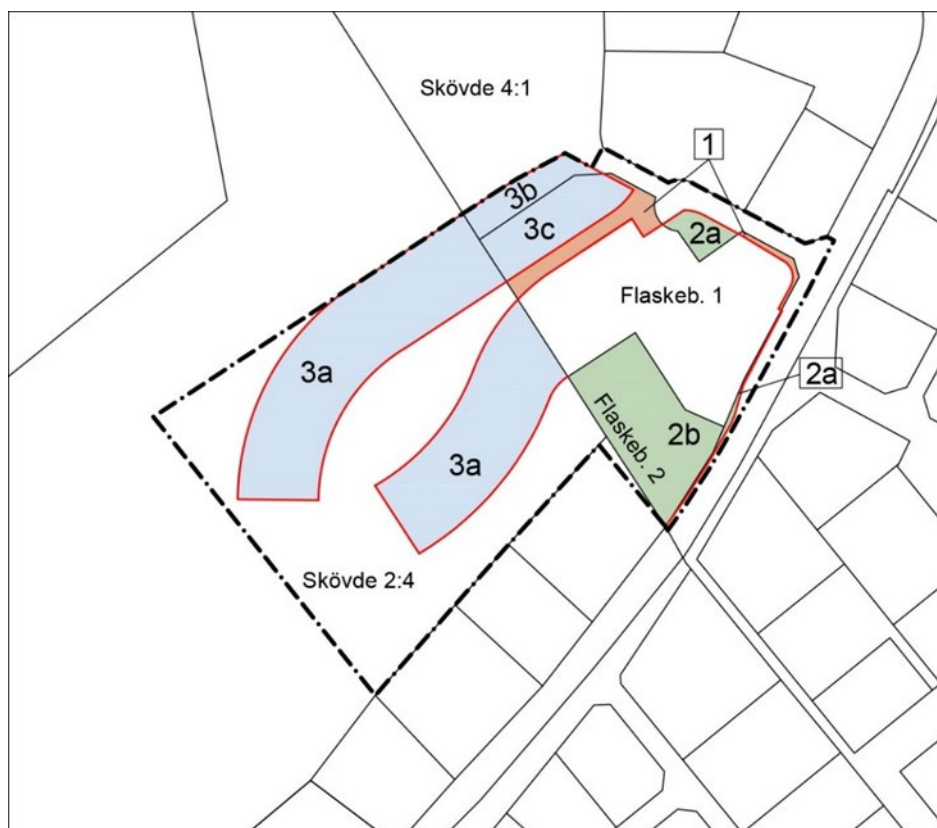


Bild 10: Förslag till fastighetsbildning. Röda linjer visar nya fastighetsgränser. Svarta linjer visar befintliga fastighetsgränser.

Vårgårda kommun ska ansvara för och bekosta fastighetsregleringarna.

Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in nytillkommen allmän platsmark utan överenskommelse med berörd fastighetsägare. Fastighetsägare till genom planförslaget nytillkommen allmän platsmark har rätt att begära att kommunen löser in denna mark. Inlösenskyldigheten gäller även efter att planens genomförandetid har gått ut. Ersättning bestäms enligt expropriationslagen. Det innebär att ersättning ska betalas för fastighetens marknadsvärde och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av inlösen.

7.3 Tekniska frågor

Gatunät

Vårgårda kommun ska bygga ut och bekosta gator och GC-vägar inom planområdet, samt vara huvudman för dessa, förutom område för VÄG, där Trafikverket är väghållare.

I samband med projekterande och iordningsställande av nytt övergångsställe ska dialog föras med Trafikverket.

Vatten och avlopp

Vårgårda kommun ska bekosta och bygga ut VA-nätet inom planområdet, samt vara huvudman för detta fram till fastighetsgräns. Tillkommande bostäder ska anslutas till VA-nätet enligt kommunens taxa.

Vårgårda kommun ansvarar för hantering av dagvatten från småhusområdet. Fastighetsägaren ansvarar för hantering av dagvatten från flerbostadshusområdet.

Vårgårda kommun ska anlägga en mindre vall vid Maskingatans västra ände i enlighet med förslagen åtgärd i dagvattenutredning. Detta för att säkerställa att fastigheteten Skövde 2:77 inte skadas av dagvattenflöden som kan uppkomma vid skyfall.

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. Befintlig nätstation föreslås flyttas till ny plats inom planområdet.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

Fjärrvärme

Planområdet kommer sannolikt inte att anslutas till fjärrvärmenätet.

Markföreningar

Anmälan ska lämnas in till kommunens miljönämnd inför marksanering enligt 28 §, förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Detta ska ske innan markarbete påbörjas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Vårgårda kommun ansvarar för kostnaderna i samband med framtagande och genomförande av detaljplanen. Kostnaderna regleras vid markförsäljning och/eller bygglovsprövning.

8 Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnad/Bygg och miljö i Vårgårda kommun på uppdrag av kommunstyrelsen. Alfred Dubow, Teresa Kalisky och Daniel Miglavs har medverkat.

SAMHÄLLSBYGGNAD
Bygg- och miljöenheten

Sabina Talavanić
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson
Arkitekt MSA