

An aerial photograph of a Swedish town, Håkan-Måns gård, surrounded by green agricultural fields. The town features a mix of residential houses and industrial buildings, including a large grain elevator. A semi-transparent white box with rounded corners is overlaid on the center of the image, containing the title text.

Planprogram

Håkan-Måns gård



VARA KOMMUN

Innehållsförteckning

Sammanfattning 3

Inledning 4

Vad är ett planprogram? ...	4
Planhandlingar	5
Planprocessen	6
Bakgrund	6
Syfte	7
Uppdrag	7
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	7

Planeringsförutsättningar 13

Befintlig bebyggelse	13
Mark och natur	14

Markförhållanden	15
Gator och trafik	16
Teknisk försörjning	17
Kommunal och kommersiell service	17
Hälsa och säkerhet	18

Programförslag 21

Bebyggelse	21
Gator och trafik	24
Grönstruktur	30
Dagvattenhantering	33
Teknisk försörjning	35

Konsekvenser 36

Nollalternativ	36
Riksintressen	36

Ekologiska konsekvenser 37

Sociala konsekvenser 39

Genomförandebeskrivning 40

Inledning	40
Markägo förhållanden	40
Huvudmannaskap & ansvarsfördelning	40
Etappindelning & utbyggnadstakt	41
Fastighetsrättsliga konsekvenser	42
Tekniska frågor	42
Ekonomiska konsekvenser	44

Gäller från och med: 20XX-XX-XX

Antagen: 20XX-XX-XX

Diarienummer: KS 2020/91

Handläggare: Karin Karlsson

Sammanfattning

Nu planeras det för en ny småstadsdel. En yta som utökar Vara tätort med ytterligare en fjärdedel utvecklingsbar mark. Planprogrammet för Håkan Mångården omfattar cirka 30 hektar och ligger i den sydvästra delen av Vara tätort. Syftet med programmet är att skapa förutsättningar för att bygga upp till 700 bostäder, grönområden och viss service. Marken används idag främst som jordbruksmark.

Programmet ska utgöra underlag för kommande detaljplaner och beskriva viktiga strategiska frågor som ska hanteras i den fortsatta planprocessen och genomförandeskedet. Genom att följa kommunens riktlinjer för dagvattenhantering och miljöstrategi, samt genom att bevara och utveckla naturvärden och gröonstråk, kan området bidra till en hållbar utveckling.

Området kommer att byggas ut etappvis över lång tid, med en beräknad färdigställandetid omkring år 2055-2070. Eftersom bostadsområdet kommer att utvecklas över en lång tidsperiod, är det svårt att exakt förutsäga hur lång tid det kommer att ta. Tidplanen kan påverkas av

faktorer som minskat barnafödande och inflyttning till kommunen, men kan också förändras om inflyttningen ökar.

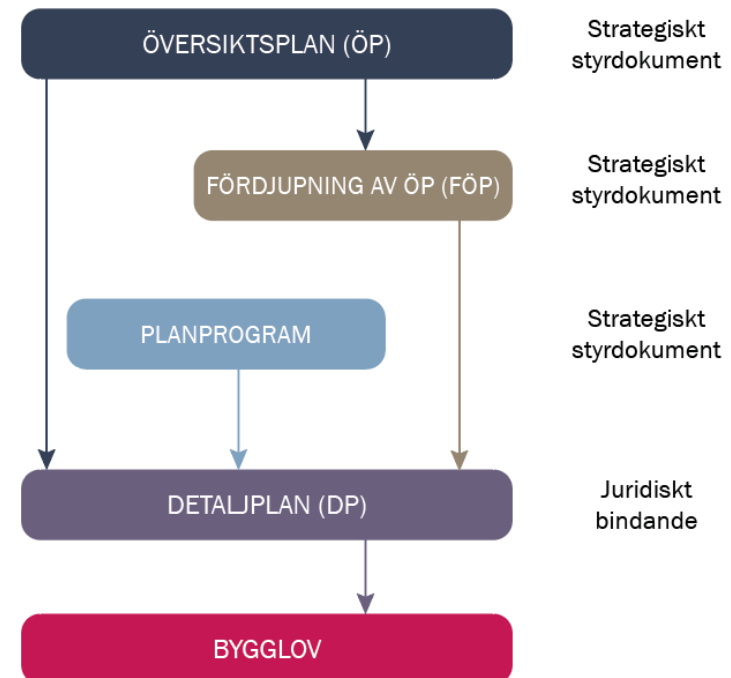
Planprogrammet är av stor strategisk vikt för kommunens framtida befolkning och utveckling. Genom att omvandla jordbruksmarken till ett område för bostäder och rekreation, skapas nya möjligheter för invånare att bo och trivas i ett centralt och kollektivtrafknära läge. Detta främjar hållbart resande och effektiv markanvändning, samtidigt som det bidrar till att skapa rekreativa värden och grön infrastruktur.

Sammanfattningsvis är planprogrammet för Håkan-Mångården en viktig del av Vara tätorts utveckling. Målet att skapa ett attraktivt och hållbart bostadsområde som tar sikte på Vara kommuns vision om att bygga för framtiden på ett sätt som skapar livskvalitet.

Inledning

Vad är ett planprogram?

Markens användning och bebyggelsens utformning regleras genom detaljplaner. Innan detaljplaner tas fram för ett kvarter eller för del av en stadsdel kan man behöva utreda och illustrera helheten i ett större geografiskt område. Ett planprogram utreder platsens lämplighet för exploatering samt övergripande förutsättningar för en idé inom ett programområde, men är inte juridiskt bindande. Kommunen samråder om programmet med allmänhet, myndigheter och andra intressenter för att bredda beslutsunderlaget. De berörda ges möjlighet till insyn och påverkan i ett tidigt skede, innan kommunens ställningstaganden är till stor del avgjorda. Efter beslut om godkännande av planprogrammet följer framtagandet av detaljplaner. I samband med detaljplaneläggningen ges ytterligare möjlighet för allmänhet och sakägare att lämna synpunkter på detaljplaneförslaget vid två tillfällen, samråd och granskning



Illustrationen ovan redovisar hur olika nivåer av planhandlingar förhåller sig till varandra. Bild: Vara kommun.



Planhandlingar

Till planprogrammet hör:

- Planprogrambeskrivning
- Planprogramkarta
- Bebyggelseförslag 2025-02-11 (Brunnberg & Forshed)
- Gestaltningsprogram 2025-05-08 (Vara kommun)
- Dagvattenplan 2022-05-04 (Melica)
- Översiktlig geoteknisk undersökning 2021-09-13 (Mitta)
- Bedömning av miljökonsekvenser och sociala aspekter 2024-04-29 (Tyréns)
- Naturvärdesinventering 2023-11-20 (Tyréns)
- Riskutredning för fastigheterna Vara 36:1 mfl 2023-03-07 (Tyréns)
- PM Vara avloppsreningsverk - förslag på skyddsavstånd 2023-08-31 (Tyréns)
- PM sammanvägning av risker 2023-08-31 (Tyréns)
- Miljöteknisk markundersökning 2022-05-06 (Geosigma AB)
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning 2022-08-23 (Geosigma AB)
- Lokaliseringsutredning 2024-03-20 (Vara kommun)

Bilden till vänster är Vara kommuns logga.

Planprocessen

Eventuellt så går planförslaget direkt till antagandeskedet efter samrådet, i stället för granskningskedet. Det beror på hur mycket planförslaget behöver bearbetas efter eventuella synpunkter i samrådet.



Bilden ovan illustrerar planprocessen. Planprogrammet befinner sig nu i samrådskedet. Bild: Vara kommun.

Bakgrund

Redan på 1970-talet fanns tankar på hur området kring Håkan-Måmsgården skulle kunna bebyggas i framtiden. I tidigare planhandlingar fanns tanken om att dela upp området mellan bostäder och industriverksamhet. Senare beslutades att verksamheterna gör sig bättre inom områdena Heljeved och Torsgården i östra Vara tätort. Utvecklingen det senaste decenniet är att i högre utsträckning särskilja bostadsområden från etableringsområden för verksamheter. I Vara tätort har Heljeved och Torsgården utvecklats till etableringsområden för verksamheter. Att särskilja etableringsområden från bostadsområden är strategiskt viktigt för att minska framtida intressekonflikter och för att kunna erbjuda större sammanhängande ytor till verksamhetsetableringar än vad som varit

Fotot till höger är ett flygfoto över området Håkan-Måmsgården som är markerat med vit streckning. Foto taget av Strandroths fotografi 2022.

möjligt historiskt.

Kommunen har ett bostadsförsörjningsansvar och behöver skapa förutsättningar för ett varierat bostadsutbud. Bostadsbehovsanalyser och bostadsmarknadsanalyser visar på både ett bostadsbehov och en betalningsförmåga för nyproduktion främst i Vara tätort men delvis också i andra tätorter inom kommunen. I Vara tätort är dock efterfrågan som störst när det gäller inflyttning även från andra kommuner.

Syftet med planprogrammet är att klargöra förutsättningar för att (på sikt) kunna bygga cirka 700 bostäder och den service som kan tänkas behövas i området. Av planprogrammet framgår föreslagen övergripande struktur för området, det vill säga förslag på lämplig framtida markanvändning för området. Planprogrammet ska utgöra underlag för kommande detaljplanering samt även beskriva de viktiga strategiska frågor som ska hanteras i den fortsatta planprocessen och i genomförandeskedet.

Området kan försörja kommunen med de bostäder som behövs fram till åren 2055-2070 beroende på efterfrågan och bebyggelsetakt. Området är därför av stor strategisk vikt för kommunens framtida befolkning och utveckling.



Syfte

Syftet med planprogrammet är att utreda förutsättningar för uppåt 700 varierade bostäder, grönområden och viss service i ett centralt läge i Vara tätort. Planprogrammet ska upprätta en struktur och mål för det nya planområdet inför kommande detaljplaner.

Uppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade om ett planuppdrag den 20 maj 2020 för att möjliggöra för bostäder vid Håkan-Månsgården, Vara 38:1, Vara 36:1 och Vara 36:2.

Plandata

Planområdet omfattar drygt 30 hektar och ligger i den sydvästra kanten av Vara tätort. Det sträcker sig från Tingshusgatan i norr, längs järnvägen, ner till Afsån i söder. Marken ägs av Vara kommun och används i dagsläget främst som jordbruksmark som arrenderas ut.

Men området rymmer mer än bara åkrar – här finns redan idag inslag av vardagsliv och grönska, som en hundrastgård, kolonilotter och ett mindre grönområde.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Stora delar av det norra planområdet, det vill säga Vara 38:1 och Vara 36:1, är utpekade som utbyggnadsområde i Vara kommuns översiktsplan 2012. Den södra delen av området, det vill säga Vara 36:1 är inte särskilt utpekad i översiktsplanen.

I översiktsplanen lyfts hur vision 2030 och kommunens strategi kan nås bland annat genom:

- God mark- och planberedskap så att förutsättningar för utveckling och boende finns. Detta ger stor valfrihet vid lokalisering av företag och val av bostad. Nya idéer ska prövas för attraktiva bostäder. Översiktsplanen ska stärka kommunens arbete med miljömålet ”En god bebyggd miljö”.
- Att den fysiska miljön och det offentliga rummet ägnas stor uppmärksamhet eftersom det är avgörande för människors trivsel. Vara småstad ska stärkas genom en mer stadsmässig planering.

Vidare nämns boendemiljö och grönområden enligt följande i översiktsplanen:

Boendemiljö

Begreppet boendemiljö beskriver den fysiska bostaden där människor lever och de sociala förhållandena omkring. Attraktiva boendemiljöer ska finnas för livets alla skeden. De ska ge goda uppväxtvillkor, bidra till identitets- och tillhörighetskänsla, ha tillgång till viktig service och erbjuda möjlighet till rekreation och kulturaktiviteter inom rimligt avstånd.

Grundkraven för god boendemiljö och god folkhälsa är att människor finner gemenskap och känner sig trygga. Boendemiljöerna ska anpassas till framtida behov och önskemål där de oskyddade trafikanterna går före bilen.

Grönområden

Parker och grönområden ska planeras som självklara och nödvändiga beståndsdelar i en god bebyggd miljö. De är naturliga luftrenare i våra tätorter och längs hårt trafikerade vägar. Grönområden bidrar också till att förbättra folkhälsan genom att erbjuda platser för fysisk aktivitet, vilket kan minska stress och förbättra mental hälsa. De fyller även en estetisk funktion, miljön blir vackrare och möjligheten till rekreation ökar. Barn behöver lekytor i närheten av bostaden och skolan.

Planeringsstrategi

Den 18 december 2023 (KF §104) antogs Vara kommuns planeringsstrategi. Sammanfattningsvis redovisas i planeringsstrategin att översiktsplanen fortsatt fungerar vägledande och ställningstaganden i den stämmer fortfarande med kommunens viljeriktning. Det finns ett visst revideringsbehov utifrån nya förutsättningar och ändrade krav på den kommunala översiktsplanen. Mycket fakta och siffror i översiktsplanen är inaktuella, dock påverkar dessa inte kommunen ställningstaganden. Därför bedöms översiktsplanen fortsatt vara aktuell.

Detaljplaner

Hela programområdet ligger utanför detaljplanlagt område. Det finns flera detaljplaner som gränsar till programområdet, framför allt detaljplaner som medger bostäder men även verksamheter finns i direkt anslutning till programområdet. Parallellt med planprogrammet arbetas

detaljplan för Etapp 1 fram (Detaljplan för kv. Ladugården och kv. Logen). Tanken är att dessa ska kunna tas fram parallellt, och att detaljplanen anpassas efter förutsättningarna och målen med planprogrammet.

Riksintresse

Kommunikation

Älvsborgsbanan är belägen öster om planområdet och sträcker sig mellan Öxnered-Borås. Älvsborgsbanan är ett utpekat riksintresse för kommunikation enligt 3 kap. 8§ miljöbalken som Järnväg – Befintlig. Järnvägen trafikeras av gods- och persontrafik och fungerar även som en omledningsbana (Trafikverket, 2024). Älvsborgsbanan ansluter till Västra Stambanan söder om Vara och norr om Vara ansluter Kinneklebanan till Älvsborgsbanan.

E20 söder om planområdet är utpekat riksintresse som Väg – Befintlig. E20 i Sverige förbinder Malmö, Göteborg och Stockholm och är av stor betydelse för nationella och internationella godstransporter. Vägen ingår i det nationella stamvägnätet och fyller en funktion för såväl regionala som långväga resor med både personbil och lastbil. (Trafikverket, 2024)

Enligt miljöbalken ska sådana anläggningar skyddas så långt som möjligt från åtgärder som kan försvåra deras tillkomst eller användning

Natura 2000

Det finns inga Natura 2000-områden inom eller i närheten av det aktuella området.

Strandskydd

Det generella strandskyddet är upphävt för delen av Afsån som passerar planområdet.

Vision för planförslaget

Visionen är att Håkan-Måmsgården är en del av Varas hjärta – en pusselbit som passar ihop med och kompletterar tätorten. En grön och hemtrevlig plats för alla, med utsikt över slätten. Här får hela livet plats

Människor

Detta område är skapat för alla – både nuvarande och framtida invånare. Här ska man kunna bo genom hela livet, oavsett livsskede, och det ska kännas hemtrevligt och barnvänligt.

Näbarhet

Området är tillgängligt för alla och det är lätt att ta sig hit med cykel eller till fots. Här känns det nära resten av tätorten och regionen – världen.

Berättelse

Området har både en rik historia och en spännande framtid. Här kan den äldre Varabon känna igen sig, samtidigt som nya Varabor får möjlighet att bidra till områdets unika karaktär.

Sammanhang

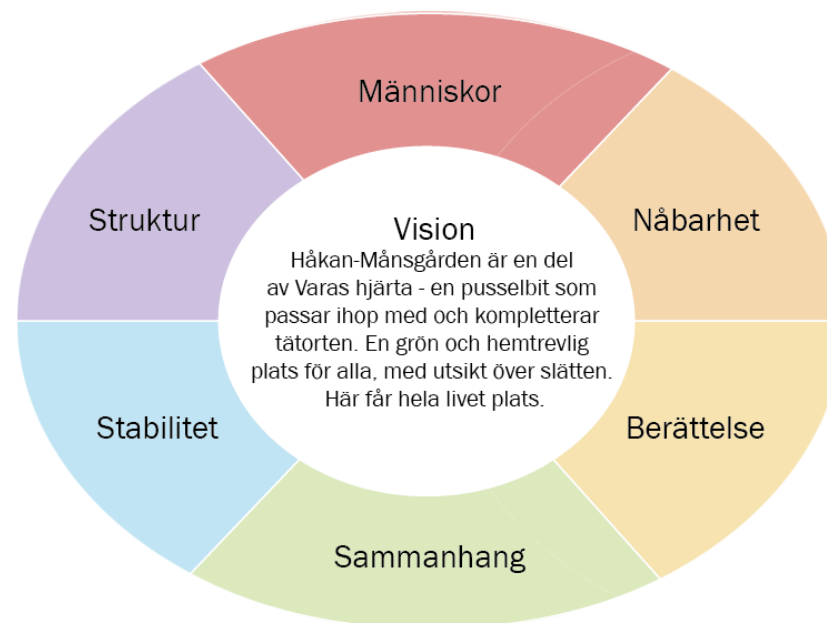
Området är en viktig del av det strukturella pusslet och knyter an till sin omgivning kring Afsån, slättlandskapet och tätorten. Det är också en betydelsefull pusselbit i helheten av Skaraborg.

Stabilitet

Området är utformat med smarta lösningar så att det står redo inför framtida utmaningar. Det byggs ut etappvis och varje etapp känns komplett.

Struktur

Skalan är mänsklig och upplevs ombonat. Här är det vackert, grönt och omhändertaget. Det är en varierad bebyggelsestruktur som är tät, småskalig och med olika upplåtelseformer.



Illustrationen ovan redovisar visionen för planprogram Håkan-Måmsgården. Sex olika faktorer och värden människor, näbarhet, berättelse, sammanhang, stabilitet och struktur är det som formar visionen. Bild: Vara kommun.

Övergripande mål

Kommunfullmäktige har antagit övergripande mål för Vara kommun för år 2024-2027. De övergripande målen har arbetats fram utifrån Agenda 2030 för att förankra de lokala målen i kommunen i de globala målen.

De fyra övergripande målen som antagits är följande:

- Attraktivt Vara med livskvalitet för alla
- Verksamhet med god kvalitet
- Välmående arbetsplats
- Hållbar ekonomi

Genom arbetet med planprogrammet är det främst det första målet som berörs ”Attraktivt Vara med livskvalitet för alla”. Målet formuleras enligt följande:

Ett attraktivt Vara med livskvalitet för alla

Ett attraktivt Vara med god livskvalitet för alla är ett jämställt och jämlikt samhälle där alla lever ett gott liv och känner tillit och förtroende till varandra, utan orättfärdigande skillnader. Ett samhälle med acceptans där människors lika värde står i centrum.

Det handlar om att bygga ett långsiktigt och hållbart samhälle där alla känner delaktighet och möjlighet att påverka. Ett samhälle som skapar goda förutsättningar att styra över ekonomi, arbete, bostad, utbildning, kultur, hälsa, trygghet och sociala nätverk.

Näringslivet och kommunen samverkar för att uppnå ett gott företagsklimat, goda förutsättningar för tillväxt och utveckling samt möjlighet för medborgare och näringsliv att agera miljövänligt.

Riktlinje för bostadsförsörjning

I kommunens riktlinje för bostadsförsörjning 2025-2029 (antagen av kommunfullmäktige 2025-02-24), framhävs tre fokusområden för att omsätta mål till handling:

1. Ett varierat utbud av bostäder utifrån olika gruppers behov i ett livscykelperspektiv med utgångspunkt från äldres behov.
2. Goda livs- och boendemiljöer som erbjuder livskvalitet.
3. Bostadsområden som uppmuntrar till rörelse och social aktivitet.

Det finns ett behov av att möjliggöra varierade bostäder i planprogrammet för att skapa en mer dynamisk bostadsmarknad och främja flytt rörelser. Den identifierade bostadsbristen i kommunen beror på att många bor i bostäder som inte möter deras behov. Det är nödvändigt att bygga bostäder som passar hela livscykeln och olika målgruppers behov och preferenser.

Förstudie järnvägspassage

Kommunfullmäktige beslutade den 28 oktober 2024 (§ 78) att utreda en kompletterande järnvägspassage vid Allégatan. Det har konstaterats att det redan finns ett behov av ytterligare en passage för den befintliga järnvägen, och detta behov ökar ytterligare när bostadsområdet i Håkan-Månsgården byggs ut.

En förstudie påbörjades våren 2025 för att utreda utformningen av passagen, som ska ansluta från Allégatan under järnvägen och vidare till Tingshusgatan. Arbetet med förstudien förväntas vara klart hösten 2025. Parallellt med förstudien kommer en detaljplan att arbetas fram för att möjliggöra passagen.

Bilden till höger redovisar planområdet i en blå markerad yta tillsammans med en vit cirkel som redovisar projektområde för förstudie ny järnvägspassage. Den prickade linjen och pilen redovisar potentiellt framtida flöde mellan Allégatan och Tingshusgatan genom planområde. Bild: Vara kommun.



Miljöstrategi

Vara kommuns miljöstrategi har utvecklats för att säkerställa att kommunen arbetar gemensamt för en hållbar utveckling. Strategin bygger på Agenda 2030, Sveriges nationella miljökvalitetsmål, det regionala åtgärdsprogrammet för Västra Götalands län, andra nationella riktlinjer samt Vara kommuns vision och övergripande mål.

Genom strategin har tre huvudsakliga riktningar identifierats:

- En energieffektiv och fossiloberoende kommun
- En cirkulär och resurseffektiv kommun
- En kommun som vårdar naturen och främjar biologisk mångfald

Dessa riktningar har goda förutsättningar att efterlevas genom planförslaget, med hänsyn till dess centrala läge och korta avstånd till stationshuset med mera. Planförslaget innebär dessutom att nya värden skapas, såsom grönytor, öppna dagvattenlösningar och rekreationsytor.

Bilden till höger är illustrativt syfte och redovisar ett träd i solen på en åkermark under sommaren. Bild: Vara kommun.



Planeringsförutsättningar



Befintlig bebyggelse

Inom programområdet finns ingen befintlig bebyggelse.

Norr om planområdet finns två bostadsområden där all bebyggelse består av 1-2 våningshus, främst villor. Väster om planområdet ligger kommunens reningsverk samt bostäder med en mer lantlig karaktär. Området avgränsas i övrigt av järnvägen, längs vilken det finns en tidigare byggnad för oljedepå samt kommunens tekniska förvaltnings förrådsbyggnad.

Bilden till vänster visar ett drönarfoto över den nordvästra delen av planområdet. Foto taget av Strandroths fotografi 2023.

Mark och natur

Området består mestadels av åkermark med några diken och en skogsdunge. Generellt har området låga naturvärden. Marknivåerna varierar från +79,9 meter i norr till +77,1 meter i söder, med en svag lutning söderut mot Afsån. En naturvärdesinventering har genomförts av Tyréns 2023. Inventeringen identifierade följande naturvärdesobjekt:

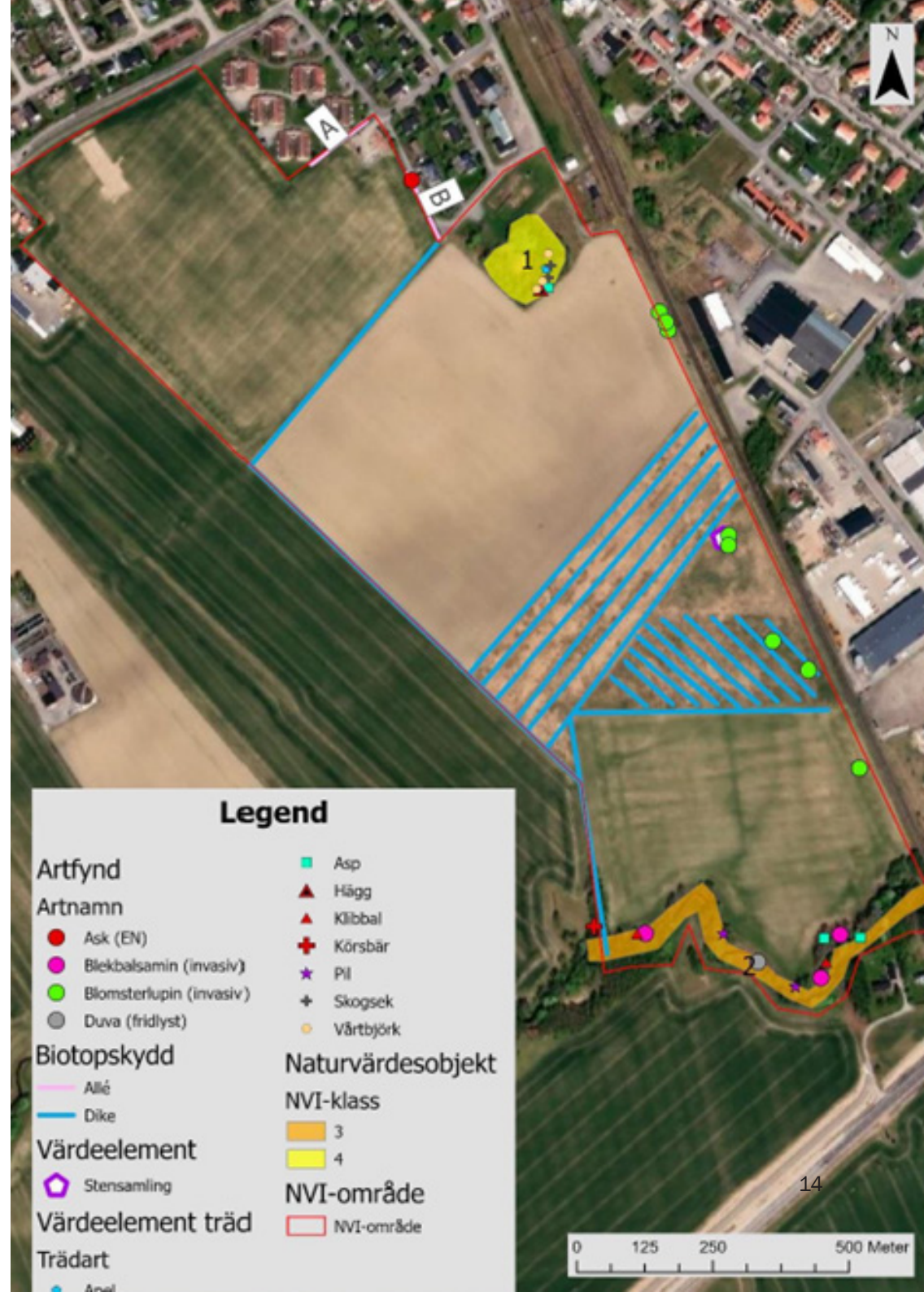
- Skogsdungen vid Kvarngatan
- Småvattenområdet vid Afsån
- Två alléer (vid Kvarngatan och Jupiter 1)
- Diken
- Värdeelement (stenhög och ett antal träd)
- Invasiva arter (blomsterlupin och blekbalsamin)

Enligt inventeringen är naturvärdena i området främst kopplade till vattendraget Afsån och skogsdungen i norra delen. Området innehåller också diken, en stenhög och flera värdefulla träd som bidrar till den biologiska mångfalden.

Ekosystemtjänster

Då planområdet främst består av jordbruksmark, bedöms produktion av livsmedel vara den primära ekosystemtjänsten. Jordbrukets miljöer, såsom åkerbryn och dikeskanter, främjar flora och fauna och andra ekosystemtjänster. Vegetationen bidrar till vattenreglering, bullerreducering och syreproduktion. Jordbruket bevarar också kulturarvet som en kulturell ekosystemtjänst

Bilden till höger visar ett skärmdokument från resultatet i den naturvärdesinventering som gjorts vid planområdet. Bild: Tyréns.



Markförhållanden

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning har 2021 utförts av Mitta. Området bedöms som sättningssensibelt, dels på grund av förekommande mäktiga lerlager, dels på grund av höga grundvattennivåer. En utbredd last om ca 20 kPa (motsvarande 1–2 våningsbyggnad) bedöms dock kunna anbringas utan att för stora sättningar erhålls. Grundvattensänkningar bör undvikas, eftersom också detta ökar risken för sättningar.

Markytan inom det nu aktuella planområdet samt omkringliggande marktytor är plana utan några större höjdvariationer. Utifrån tidigare utförda undersökningar och kartstudier är stabiliteten väl tillfredsställande för området, förutom närmast Afsån. Med hänsyn till risk för bakåtgripande skred ska en skyddszon 50 m från Afsån säkerställas för framtida utbyggnad. Inom skyddszon får ej byggnationer, upplag eller materialhantering ske. I resten av området bedöms uppfyllnad upp till 0,5 m kunna accepteras utan närmare stabilitetskontroll.

Sammanfattningsvis rekommenderas att större och mer komplexa byggnader måste grundläggas med djupgrundläggning, såsom pålning, medan mindre byggnader möjligtvis kan grundläggas genom ytgrundläggning med platta på mark eller med grundsulor.

Radonundersökningar har ej utförts i området, men då området består i huvudsak av minst ca 10 m mäktig kohesionsjord (lera), som har låg permeabilitet, klassas området som lågradonmark, vilket innebär att det finns låg risk för radonförekomst som ska ha inverkan på byggnation.

Fornlämningar & kulturmiljö

Området kring Vara är en relativt sparsam fornlämningsmiljö. Västergötlands museum genomförde, på uppdrag av Vara kommun, en arkeologisk utredning inom planprogramområdet (Västergötlands museum, 2021). Undersökningsområdet ligger i närmast helt flack fullåkerbygd. Vid utredningen påträffades tre områden med fornlämning som utgör boplatsoverråden (L2021:2897, L1961:9136 och L2021:5105). Dessutom påträffades tre yngre bebyggelseplatser genom (L2021:3098, L2021:3099 och L2021:3100). Inga lämningar ovan eller under mark påträffades, och den antikvariska statusen för dessa lämningar sattes till ”ingen antikvarisk bedömning – förstörd”. I kanten av området ligger platsen för lämningen L1961:9024, en väghållningssten, som inte påträffades i fält. Den antikvariska statusen för vägmärket ändrades därför till ”ingen antikvarisk bedömning – förstörd”.

Eftersom fornlämningarna L1961:9136 och L2021:5105 skulle påverkas av bebyggelseförslaget, genomförde Västergötlands museum en förundersökning för att dokumentera dem inför borttagande. Förundersökningen genomfördes 2023. Lämningarnas status är numera ”ingen antikvarisk bedömning – helt undersökt” (Västergötlands museum 2023a och 2023b)

I planprogrammets miljökonsekvensbeskrivning har lämningarna sammanfattats i en kartbild (sidan 49). Genom planförslaget bevaras fornlämningen L2021:2897. Eftersom de lämningar som identifierats i den arkeologiska utredningen bedöms vara förstörda eller har blivit undersökta och borttagna, har bedömningen gjorts att inga ytterligare antikvariska åtgärder krävs. Dessa delar kan därför tas i anspråk för planförslagets ändamål ur kulturmiljösynpunkt.

Gator och trafik

Gator, gång- och cykelvägar

De närmaste vägarna till området är Tingshusgatan, Kvarngatan och Olovsgatan. Tingshusgatan fungerar som en huvudled vidare till Arentorp eller över järnvägen in till centrala Vara. Längs Tingshusgatan finns en cykelväg.

Det finns också en grusad markväg längs järnvägen som sträcker sig nästan hela vägen ner till Afsån i söder.

Förstudie ny järnvägspassage

För närvarande utreder Vara kommun möjligheten till en ny järnvägspassage. Den 28 oktober 2024 (§78) beslutade kommunfullmäktige att en ny järnvägspassage ska lokaliseras i förlängningen av Allégatan. I det fortsatta arbetet inom förstudien undersöks möjligheten att bygga en tunnel under järnvägen.

Förstudien omfattar sträckan mellan cirkulationsplatsen vid Allégatan-Torggatan och anslutningen till Tingshusgatan. Dessutom undersöks om det finns ett behov av en cirkulationsplats vid Tingshusgatan

Kollektivtrafik

Den närmaste möjligheten att resa kollektivt är via Vara station, där både bussar och tåg går till närliggande orter samt Göteborg. Stationshuset ligger inom 200 meters räckhåll.

Farligt gods

I samband med planprogrammet har en riskutredning genomförts för att utreda riskerna med transporter av farligt gods på E20 och Älvsborgsbanan, som ligger nära planområdet. E20 ligger som närmast 150 meter från planområdet, medan Älvsborgsbanan ligger i direkt anslutning, med ett avstånd på 30-50 meter från den föreslagna bebyggelsen.

Sammanfattningsvis bedöms risknivån för planområdet vara acceptabel, men vissa riskreducerande åtgärder rekommenderas utifrån rimlighetsprincipen för att minska konsekvenserna vid en eventuell olycka på Älvsborgsbanan. Följande åtgärder bedöms som rimliga att vidta:

- Ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på 30 meter intill Älvsborgsbanan.
- Friskluftsintag på byggnader inom planområdet ska placeras på tak eller fasad och riktas bort från Älvsborgsbanan. Detta gäller för byggnader inom 150 meter från transportleder för farligt gods. Åtgärden skyddar personer inomhus från giftig gas vid en olycka.
- Minst en av utgångarna på byggnader inom planområdet ska mynna bort från Älvsborgsbanan. Detta gäller för byggnader inom 150 meter från transportleder för farligt gods. Åtgärden förbättrar möjligheten att utrymma byggnaderna på en säkrare sida vid en olycka.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Hela planområdet kommer ingå i verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten.

Elförsörjning

Eldistributör i området är Vara energi. Vara energi har ledningsnät inom området.

Bredband

Området kan anslutas till befintliga nät för bredband.

Kommunal och kommersiell service

Skola och förskola

I Vara tätort finns tre grundskolor: Torsgårdsskolan (förskoleklass till årskurs 3), Parkskolan (årskurs 4-6) och Alléskolan (årskurs 7-9). Alla grundskolor ligger öster om järnvägen, cirka 1-2 kilometer från planområdet.

Det finns också två förskolor i Vara tätort, som båda ligger öster om järnvägen, 1-2 kilometer från planområdet.

Två gymnasieskolor, Lagmansgymnasiet och Academy of Music and Business, finns också på den östra sidan om järnvägen, cirka 3 kilometer från planområdet.

Vård och omsorg

Vårdcentral och folktandvård finns i centrala Vara cirka 1-2 kilometer öster om järnvägen.

Handel

Mindre än 1 kilometer öster om järnvägen finns Varas småstadshandel med restauranger och olika butiker, systembolag, apotek och livsmedelsbutiker.

Bilden till vänster är i illustrativt syfte och visar en hand med olika färger. Bild: Vara kommun.



Hälsa och säkerhet

Klimatanpassning

I Sverige förväntas klimatet bli både varmare och blötare, vilket ställer särskilda krav på hur vi planerar och utvecklar våra samhällen för att hantera dessa förändringar på ett hållbart sätt.

I Vara kommuns miljöstrategi 2021-2030 beskrivs följande:

Vara kommun ligger på en unik plats – ett av Sveriges mest bördiga jordbruksområden. Detta tillsammans med våtmarksområden, skogar och ravinlandskap ger oss tillgång till en rad ekosystemtjänster som gör att vi kan dricka rent vatten, andas ren luft och handla mat som odlas på närliggande jordar. Vår utmaning ligger i att ta hand om de mest värdefulla naturmiljöerna samtidigt som vi återskapar och restaurerar miljöer det råder brist på. En viktig del i det arbetet är att binda samman eller minska avståndet mellan gröna och blåa strukturer i landskapet. En väl fungerande blå-grön infrastruktur bidrar till att ekosystemen blir mer motståndskraftiga mot störningar som exempelvis klimatförändringar.

En central del i planprogrammet är att arbeta vidare med de värdefulla miljöer som redan finns, samtidigt som vi utvecklar nya mångfunktionella ytor. Dessa ytor kan både hantera risker kopplade till klimatförändringar och skapa mervärde för samhället.

Trafik- och verksamhetsbuller

En generell utredning har tagits fram för att utreda buller från trafik och verksamheter. Utredningen har studerat bullerbidraget till planområdet från närliggande vägar och spårtrafik för prognosticerad trafikering år 2040, samt förväntade ljudnivåer från verksamheter inom fastigheten Vara 37:7. Beräkningarna redovisas för den mest bullriga timmen under dagtid.

Resultaten för trafikbuller har jämförts med förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, och buller från verksamheter har jämförts med Boverkets vägledning för omgivningsbuller. Riktvärdena avser ljudnivåer vid byggnaders fasader och uteplatser, vilket innebär att ljudnivåer vid slutgiltigt utbyggnadsförslag behöver säkerställas genom uppdaterade beräkningar i respektive detaljplan.

För trafikbuller bör riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå hållas för byggnader placerade längre än ca 20 m från järnvägen och närliggande vägar. Maximal ljudnivå 70 dBA bör hållas om byggnader placeras minst 40 m från vägar och ca 200 m från järnvägen.

Riktvärden för industri- och verksamhetsbuller bör hållas om bostadsbyggnader placeras minst 85 m från Vara 37:7. Vid platsbesök bedömdes att ljud av impulskaraktär kan förekomma, vilket innebär att riktvärden bör skärpas med 5 dB.

Slutsatsen är att det finns möjlighet att uppföra bostäder om byggnader placeras och utformas enligt utredningens förutsättningar. Ytor närmast Älvsborgsbanan, E20 och Vara 37:7 behöver studeras närmare i detaljplaneskedet.

Föroreningar

Programområdet har undersökts med avseende på förekomst av föroreningar. Undersökningen hade som syfte att säkerställa att man klarar Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Vad gäller sträckningen längs banvallen och åkermarken generellt konstaterades att inga riktvärden överskrids. Glyfosat och/eller AMPA förekommer i samtliga analyserade prover, men de påträffade halterna bedöms som inom ramen för vad som kan förväntas i denna typ av markmiljö.

Vid provtagningarna runt den före detta oljedepån påträffades vad som sannolikt är föroreningar från verksamheten, i flera provpunkter och i halter som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden. Efter en kompletterande undersökning konstaterades att föroreningsutbredningen på området trots allt är begränsad och att ingen stor föroreningskälla verkar finnas. I stället rör det sig om punktvis förhöjda halter spridda över området. Föroreningarna visar heller inte någon större rörlighet eller riskerar att spridas till ej påverkade områden.

Föroreningarna bedöms inte utgöra någon större risk för miljö och hälsa där de ligger idag. Dock finns delar av föroreningarna relativt ytligt och om området ska användas eller exploateras bör åtgärdsförslag tas fram för att hantera de föroreningar som då kommer att beröras.

Åkermarken och banvallssträckningen uppfyller kraven för känslig markanvändning, KM. Inga vidare åtgärder krävs med avseende på dessa områden.

Omgivningspåverkan

På fastigheten Kylaren 3, som ligger sydöst om planområdet, finns industriverksamheten Benders. Planområdet ligger som närmast 20 meter bort på andra sidan järnvägen och som längst 830 meter från Kylaren 3. Benders tillverkar expanderad polystyrenplast (EPS), vilket medför utsläpp av VOC:erna pentan (kolväte) och styren (organiskt lösningsmedel). Verksamheten har tillåtelse att årligen producera 5 000 ton EPS-plast, vilket har bedömts medföra utsläpp av 300 ton pentan och 20 ton styren per år.

I slutet av 2024 utfördes en emissionskartering avseende VOC-utsläpp från verksamheten, som visade att utsläppen av pentan och styren beräknas vara lägre än tidigare uppskattat. Utsläppen beräknas istället uppgå till 185 ton pentan och 370 kilo styren årligen vid maximal produktion.

Pentan och styren medför förhöjda halter av marknära ozon i miljön. Styren har dessutom ett relativt lågt lukttröskelvärde, vilket kan orsaka luktolägenheter för boende i området kring verksamheten. Spridningsberäkningar för utsläpp av pentan och styren från Benders verksamhet utfördes under 2020.

Utredningsarbetet har ännu inte pekat ut ett specifikt riktvärde för skyddsavstånd till närmsta bostäder, men det som går att konstatera är att framför allt styren har en påverkan på den planerade bebyggelsen som ligger närmst Kylaren 3. Troligen är det främst etapp 5 och 6 som blir berörda av spridningen. Miljöärendet är under fortsatt utredning och frågan om omgivningspåverkan från Kylaren 3 behöver utredas vidare i respektive detaljplan och vara klargjort innan byggnation.

Reningsverket

Planområdet ligger som närmast 260 meter från Varas reningsverk. För att utreda riskerna kopplade till smittspridning och luktpåverkan togs en riskutredning fram i samband med planförslaget. Syftet med utredningen var att redovisa ett förslag på lämpligt skyddsavstånd från reningsverket för planområdet.

Enligt utredningen är det främst spridningen av lukt som avgör skyddsavståndet, eftersom lukt sprids längre och oftare. Smittspridningsrisken har inte kunnat kvantifieras på grund av bristande kunskapsunderlag inom området. Redan vid kort exponeringstid kan människor uppleva lukt som negativ. Vid luktberäkningar brukar man utgå från att all lukthändelse som pågår längre än en procent av tiden påverkar omgivningen. En procent av ett år motsvarar cirka fyra dygn. Det har också visat sig att människor är mer känsliga för återkommande lukstörningar än för svaga, kontinuerliga lukstörningar. På ett avloppsreningsverk förekommer båda typerna av störningar; viss lukt förekommer kontinuerligt, medan starkare lukt kan uppstå vid haveri eller störningar i reningsprocessen.

För att begränsa risken för eventuell smittspridning bör inga verksamheter eller bostäder tillåtas inom ett avstånd av 300 meter från fastighetsgränsen för Vara avloppsreningsverk.

Sociala aspekter

Inom planområdet söder om Kvarngatan finns en skogsdunge, kolonilotter och en hundrastgård. Utöver dessa finns det idag inga befintliga funktioner eller infrastrukturer som aktivt bidrar till att främja den sociala hållbarheten. Större delen av programområdet består av jordbruksmark, som har ett visst landskapligt och visuellt värde. Jordbruksmarkens värde ur ett socialt perspektiv ligger främst i att den speglar platsens historiska och kulturella identitet.



Bilden ovan är illustrativt syfte och visar brukning av jordbruksmark en vardag.

Programförslag



Bebyggelse

I samband med planprogrammet har ett bebyggelseförslag tagits fram av Brunnberg och Forshed. Syftet med förslaget var att skapa en bebyggelsestruktur som ska ligga till grund för planprogrammet och framtida detaljplaner, bebyggelseförslaget är endast en illustration. Förslaget illustrerar möjligheten till 700 bostäder, grönområden, parker, torg, alléer och en järnvägspassage.

En grundförutsättning för bebyggelseförslaget var att det skulle passa in väl med det redan befintliga Vara, både vad gäller skala och struktur, samt att bevara småstadskänslan. Förslaget skulle också rymma många och varierade former av bostäder.

Totalt illustrerar förslaget 693 bostäder, varav 367 småhus och 326 lägenheter. Antalet bostäder kan dock komma att ändras och ska mer tolkas som en inriktning.

Bilden till vänster redovisar ett bebyggelseförslag som är grunden till bebyggelsestrukturen i planförslaget. Planen är framtagen av Brunnberg och Forshed.

Bebyggelsens skala

Bebyggelsen är låg, generellt en till tre våningar, med möjlighet till fyra våningar på vissa platser. Detta skapar en småskalig boendemiljö som ansluter väl till befintlig bebyggelse och passar markens geologiska förutsättningar.

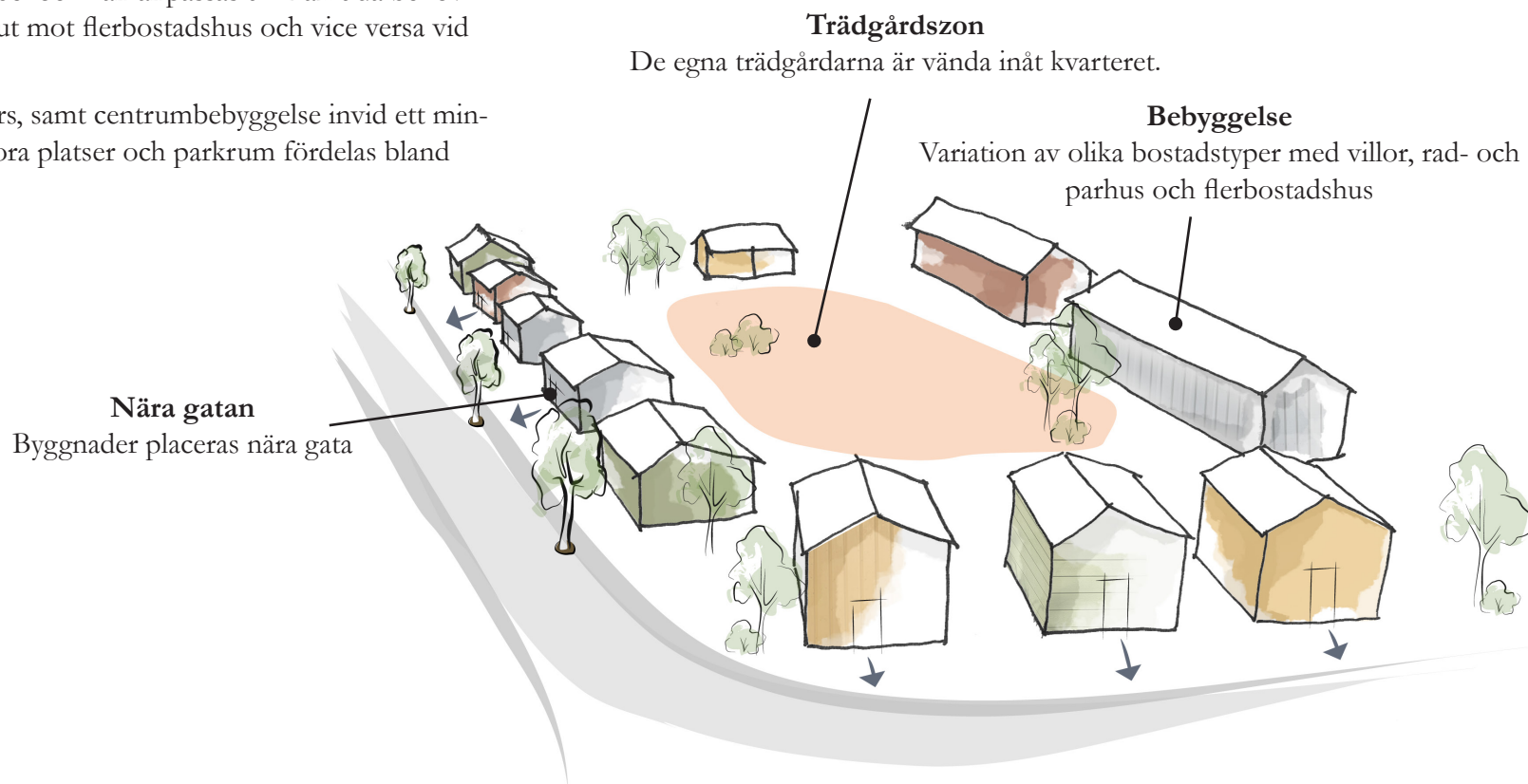
Förslaget bygger på att den högre bebyggelsen i form av flerbostadshus placeras i angränsning till parker, mötesplatser, längs Tingshusgatan samt längs järnvägen.

Kvartersstruktur

Håkan-Månsgården har, likt övriga tätorten, en tydlig kvartersstruktur med små kvarter i rutnätsmönster. Inom kvarteren finns olika bostadstyper, och bebyggelsen är flexibel och kan anpassas till framtida behov. Till exempel kan radhus bytas ut mot flerbostadshus och vice versa vid framtida planläggning.

Placering av förskola möjliggörs, samt centrumbebyggelse invid ett mindre torg. Ett flertal små och stora platser och parkrum fördelas bland kvarteren.

Kvartersstrukturen bygger också på att byggnader placeras nära gatan, vilket är en av de utpekade gestaltungsprinciperna. På så sätt kan gatumiljön upplevas som trivsamt eftersom den känns ombonad, trygg och livfull med entréer som mynnar ut till gatan. Detta kan också bidra till att sänka hastigheterna. Den typen av kvartersstruktur gör det möjligt att skapa trädgårdar som, även om de är privata, kan bjuda in till möten i vardagen och på så sätt bidra till känslan av tillhörighet och socialt utbyte. Bebyggelseförslaget är på flera sätt inspirerat av den så kallade Trädgårdsstaden. Termen bygger på ett bebyggelsesätt med blandad och småskalig bebyggelse, med inslag av grönska i form av egna trädgårdar, men också grönska på allmänna ytor.



Varierade bostäder

Visionen för området är att skapa en variation av bostadstyper som i kombination erbjuder något för alla olika målgrupper och livsfaser. Ett område inom vilket det bör vara möjligt att byta bostad under livets gång. Bostadsbehovet kräver både fler bostäder och olika former av bostäder. Strukturen ska också vara flexibel, så att detaljplanen kan anpassas etappvis efter framtida behov.

Yta för kommunal service

Det finns i dagsläget inget behov av en förskola i programområdet, men bebyggelseförslaget tar ändå höjd för att möta ett framtida behov. En förskola, eller annan typ av kommunal omsorg, skulle kunna lokaliseras vid den befintliga skogsdungen nära kolonilotterna och hundrastgården.

Gestaltning

Som en del av planprogrammet för Håkan-Måmsgården har ett gestaltungsprogram tagits fram. Syftet med detta program är att fastställa ambitionsnivån för områdets utformning och skapa en gemensam vision bland alla involverade aktörer, både för kvartersmark och allmän platsmark. Programmet fungerar som en vägledning med riktlinjer för områdets utveckling och stödjer detaljplanering, projektering, bygglov, anläggning och drift. Gestaltungsprogrammet bygger på bebyggelseförslag från Brunnberg & Forshed.

För att ge en klar riktning för utformningen av bostadsområdet Håkan-Måmsgården har tio gestaltungsprinciper tagits fram. Dessa principer grundar sig på visionen om en småstadsdel som både bygger vidare på tätortens skala och uttryck, och kompletterar det befintliga området

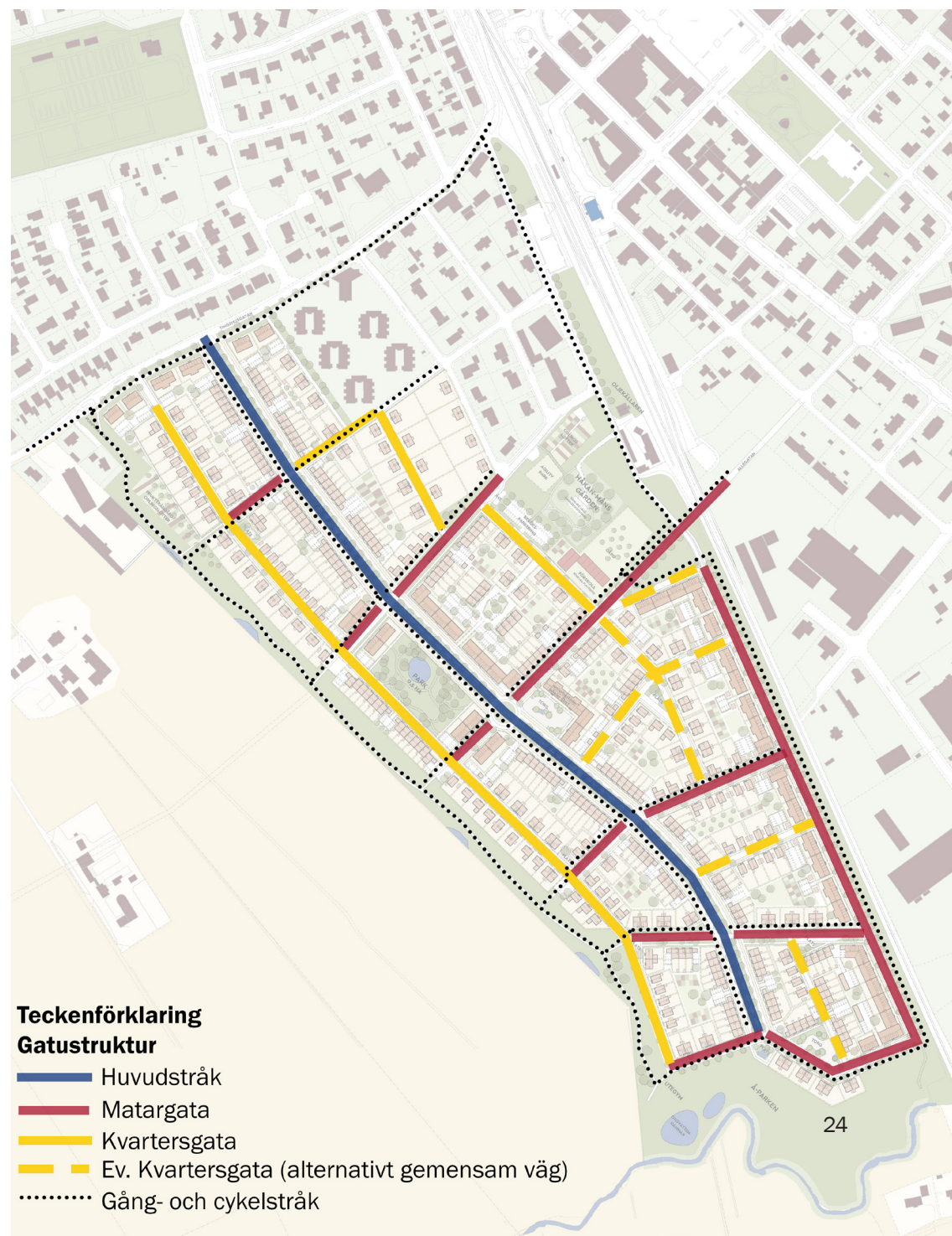
- **Kvartersstrukturen är tydlig och flexibel:** Området har en klar struktur som samtidigt tillåter flexibilitet.
- **Områdets gestaltning utgår från den mänskliga skalan:** Utformningen utgår från den mänskliga skalan för att skapa en trivsamt miljö
- **Gaturummen är tydliga, gröna och flerfunktionella:** Gatorna är tydliga, gröna och kan användas för flera ändamål.
- **Det finns gemensamma platser för olika typer av aktiviteter:** Det finns platser där olika typer av aktiviteter kan äga rum.
- **Allmänna platser utformas med stor omsorg:** Allmänna platser designas med stor omsorg för att vara inbjudande.
- **Grönskan finns integrerad i området:** Grönskan är en naturlig del av området.
- **Parkering sprids ut i området:** Parkering är utspridd i området för att undvika en koncentration av stora och ödsliga parkeringsytor.
- **Bebyggelsen utformas med hänsyn till landskap och omgivning:** Byggnaderna anpassas till landskapet och den omgivande miljön.
- **Byggnader placeras nära gata:** Husen placeras nära gatan för att skapa en levande stadsbild och hemtrevliga kvarter.
- **Kulör- och materialval är väl genomtänkta:** Färger och material väljs med omsorg för att harmonisera med området och omgivningen.

Gator och trafik

Förslaget bygger på en princip om tre typer av gator: huvudstråk, matargata och kvartersgata. Gemensamt för alla gator är att de ska utformas för att hålla låga hastigheter och prioritera fotgängare och cyklister. Gatorna ska inte utgöra några barriärer för fotgängare eller cyklister, utan istället skapa god tillgänglighet till alla delar av planområdet för både barn och vuxna. Dessutom ska gatorna, i varierande grad, ge utrymme för vistelse och grönska.

Förslaget är en struktur som kan anpassas i mer detaljerade projekteringskedan. Exempelvis kan mått i sektionen eller placering av separata cykelbanor justeras efter det specifika fallet. Det är heller inte fastställt vilka gator som ska utformas med vilken gatutyp; strukturen som är satt är en principskiss. I vissa kvarter som är utpekade som "eventuellt kvartersgata, alternativt gemensam väg" beror det på hur kvarteret disponeras om det är aktuellt med en kommunal kvartersgata eller en gemensam väg, till exempel i en bostadsrättsförening. I de fall där det inte är en kommunal gata kan gatutypen "Gränd" vara en inspiration för utformningen.

Kartan till höger redovisar den generella gatuinfrastrukturen i planförslaget. Gator för fordonstrafik markeras med heldragna linjer och vägar för gång- och cykeltrafik markeras med prickad linje. Bild: Vara kommun.



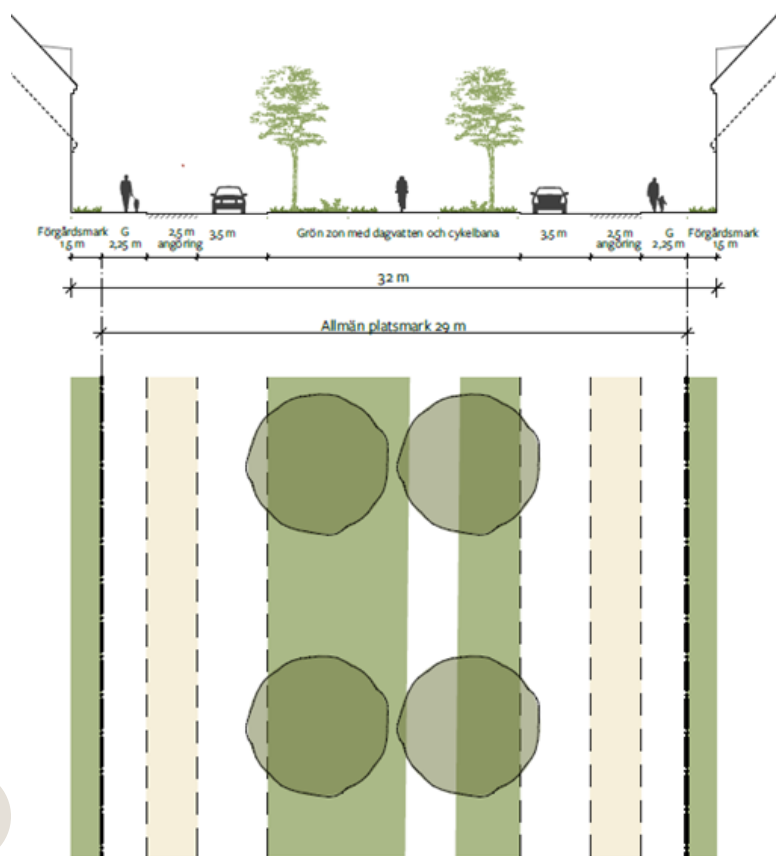
Teckenförklaring Gatustruktur

- Huvudstråk
- Matargata
- Kvartersgata
- Ev. Kvartersgata (alternativt gemensam väg)
- Gång- och cykelstråk

Huvudstråk

Huvudstråket, som framöver förväntas döpas till Håkan-Måmsgatan, kommer att bli områdets ryggrad. Den kommer inte bara att vara central i planområdet, utan också fungera som den gata som leder vidare till den nya järnvägspassagen, vilken ska knyta samman den västra delen med den östra delen av Vara.

Längs detta huvudstråk planeras en inre kärna med ytor för grönska, ett separat gång- och cykelstråk samt möjligheter till öppna dagvattenlösningar.



I bebyggelseförslaget föreslås ett centralt huvudstråk enligt gatusektionen ovan. Förslaget bygger på ett totalt 29 meter brett gaturum med följande komponenter:

- **Gångbanor:** Två gångbanor som är 2,25 meter vardera, vilket ger plats för fotgängare.
- **Angöringsytor:** Två ytor för angöring som är 2,5 meter vardera. Dessa ytor skapar också möjlighet för parkering där det bedöms vara lämpligt.
- **Körbanor:** Två enkelriktade körbanor som är 3,5 meter vardera, vilket säkerställer ett smidigt trafikflöde.
- **Grön yta:** I mitten finns en grön yta med möjlighet till trädplantering, omhändertagande av dagvatten och en cykelbana.

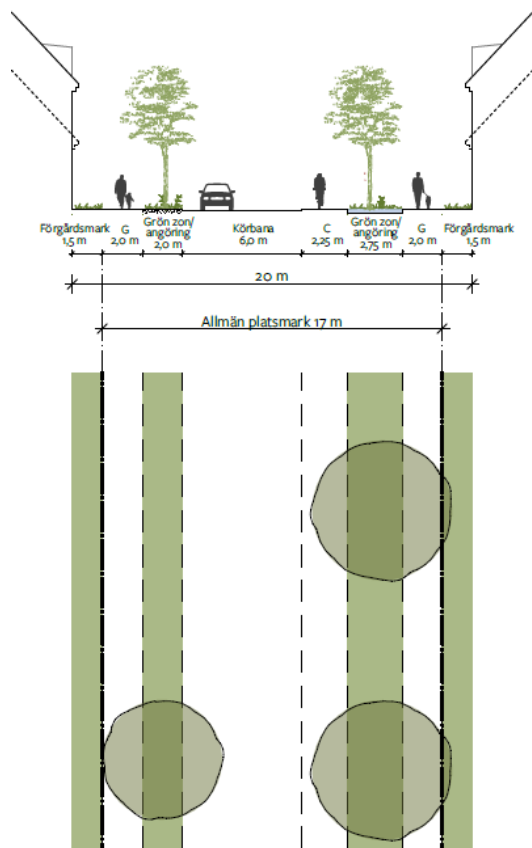
Cirkulationsplats

I samband med förstudien för den nya järnvägspassagen under järnvägen genomförs också en trafikkapacitetsanalys. Denna analys ska visa om det kommer att behövas en cirkulationsplats. Kapacitetsanalysen omfattar två olika delar: en analys av cirkulationsplatsen vid Allégatan/Torggatan för att se om den är tillräckligt stor eller behöver anpassas, och en analys av Håkan-Måmsgårdens anslutning vid Tingshusgatan. Här studeras om det krävs en ny cirkulationsplats eller om andra åtgärder är mer lämpliga för att säkerställa god trafiksäkerhet, både där passagen mynnar ut i Tingshusgatan och i mitten av Håkan-Måmsgården, där Allégatan korsar Håkan-Måmsgatan.

Sektionsbilden till vänster redovisar en sektion och planritning över gatan "huvudstråk" med måttangivelser för olika trafikant i gaturummet. Bild: Brunnberg och Forsbed.

Matargata

Den andra typen av gata som föreslås i förslaget är Matargatan, vilken genomgående i området kommer utformas som allégator. Matargatorna föreslås vara de gator som leder vidare trafiken från huvudstråket in till kvartersgatorna och in i kvarteren.



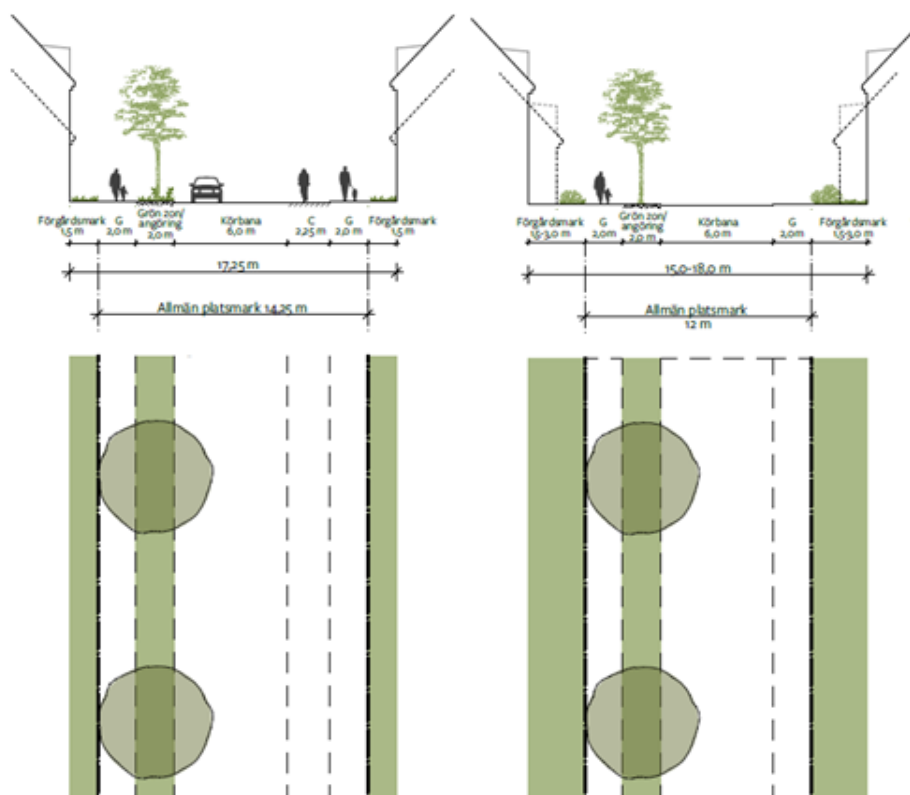
Sektionsbilden ovan redovisar en sektion och planritning över gatan "matargata" med måttangivelser för olika trafikanter i gaturummet. Bild: Brunnberg och Forsbed.

I bebyggelseförslaget föreslås en andra typ av gata – matargata eller allégata. Förslaget bygger på ett totalt 17 meter brett gaturum med följande komponenter:

- **Gångbanor:** Två gångbanor på 2 meter vardera, vilket ger plats för fotgängare.
- **Gröna zoner:** Två gröna zoner på 2,0 meter respektive 2,75 meter. Dessa zoner kan också användas för angöring eller parkering vid behov.
- **Cykelbana:** En cykelbana på 2,25 meter på ena sidan av gatan.
- **Körbana:** En körbana på 6 meter, vilket säkerställer ett smidigt trafikflöde.

Kvartersgata

Kvartersgatorna är de gator som leder trafiken från matargatorna in i kvarteren. Den totala gatubredden är antingen 14,25 meter eller 12 meter, beroende på om det ska finnas en separat cykelbana eller inte. Utformningen av dessa gator kan anpassas för att främja lägre hastigheter och skapa en trygg och välkomnande miljö.



Sektionsbilderna ovan redovisar två sektioner och planritningar över gatan "kvartersgata" med måttangivelser för olika trafikanter i gaturummet. Bild: Brunnberg och Forsbed.

I bebyggelseförslaget föreslås en tredje typ av gata – kvartersgata. Förslaget inkluderar två varianter:

Variant med cykelbana: Den totala gatubredden är 14,25 meter och inkluderar:

- **Gångbanor:** Två gångbanor på 2 meter vardera, vilket ger plats för fotgängare.
- **Grön zon:** En grön zon på 2 meter som kan användas för angöring eller parkering där det är lämpligt.
- **Cykelbana:** En cykelbana på 2,25 meter.
- **Körbana:** En körbana på 6 meter, vilket säkerställer ett smidigt trafikflöde.

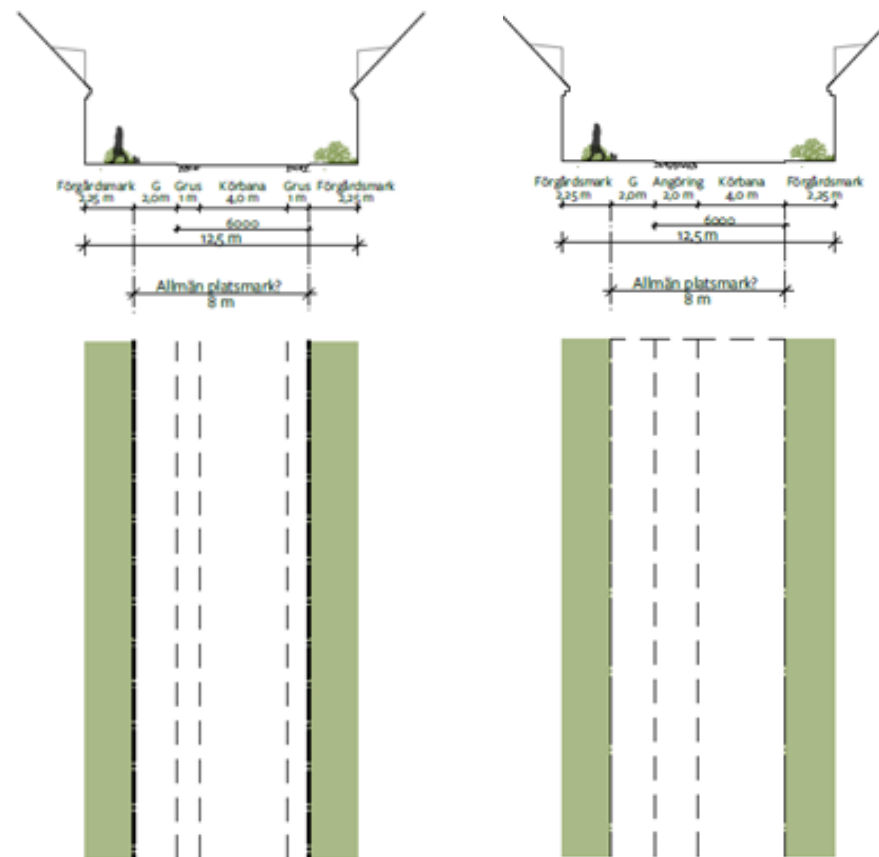
Variant utan cykelbana: Den totala gatubredden är 12 meter och inkluderar:

- **Gångbanor:** Två gångbanor på 2 meter vardera.
- **Grön zon:** En grön zon på 2 meter för angöring eller parkering.
- **Körbana:** En körbana på 6 meter.

Gränd

I bebyggelseförslaget föreslås en fjärde typ av gata – gränd. Denna gata är mer riktad till kvartersnivå och kvartersmark, och är inte en av de kommunala gatorna. Förslaget bygger på ett smalt gaturum med en total bredd på 8 meter. Ytorna angränsande till körbanan, som är 4 meter bred, kan vara grusade eller liknande, vilket gör att de kan köras på samtidigt som de ger intrycket av att körbanan är mycket smal.

Denna typ av gata kan till exempel vara en inspiration för bostadsrättsföreningar eller liknande när de utformar gator inom sina kvarter eller bostadsområden.



Parkering

Vara kommun har ingen gällande parkeringsnorm. För att kunna erbjuda gästparkeringar och minska risken för olämplig parkering på gatu-
mark, föreslås fickparkeringar i anslutning till huvudgatorna. För villabebyggelsen sker parkering på den egna tomten.

Parkering i området delas upp mellan mindre parkeringsytor på kvarter-
smark och parkeringsfickor utspridda längs de allmänna gatorna. På så
sätt undviks stora parkeringsytor som kan upplevas otrygga och min-
dre attraktiva, och fokus på innergårdarna blir grönska istället för bilar.
Längs gatorna finns det mellanrum mellan parkeringsfickorna, gärna
med grönska, och förgårdsmarken hålls fri från parkering. Bostadshus
placeras så att det finns plats för parkering bredvid huset.

Exakt parkeringsbehov behöver undersökas vidare i samband med de-
taljplaneläggning.

Gång- och cykelstråk

Gemensamt för alla gator är att de ska utformas så att fotgängare och
cyklister prioriteras, med separerade gångbanor i alla exempel. Cykelba-
norna ska också vara separata. Gatorna ska inte utgöra några barriärer
för fotgängare eller cyklister, utan istället skapa god tillgänglighet till alla
delar av planområdet för både barn och vuxna.

*Bilden till höger är i illustrativt syfte och visar en trottoar längs med
Drottninggatan med blick mot stationshuset. Bild: Vara kommun.*

Förstudie ny järnvägspassage

I förstudien för en ny järnvägspassage vid Allégatan baseras utred-
ningen på att efterlikna planprogrammets gatustruktur. Det utreds en
tunnelkonstruktion som sträcker sig rakt från Allégatan och mynnar ut i
planområdet söder om skogsdungen, vidare till en cirkulationsplats, och
sedan vidare genom Håkan-Måmsgatan ut till Tingshusgatan.

Det kommer bli aktuellt att utreda vidare i detalj hur gång- och cykeltra-
fiken kan korsa järnvägspassagen.

Inom förstudien utreds bland annat vilket ytanspråk ett tunnelalternativ
kommer att kräva. Beroende på om tunneln konstrueras med tråg eller
med slänter kommer konstruktionen bli olika stor och påverka plan-
programmet olika mycket. Då detta arbete inte ännu är färdigställt är
det svårt att konstatera vilken påverkningsgrad en ny järnvägspassage
kommer att få. Därmed kan de närmaste kvarteren komma att påverkas
beroende på val av konstruktion av passagen.





Grönstruktur

En central del i planområdet är grönstrukturen. Att bevara de befintliga grönytorna och utveckla nya kan bidra till att skapa goda förutsättningar för flora och fauna, förbättra dagvattenhanteringen och stärka folkhälsan.

Grönstrukturen i Håkan-Måmsgården bygger på att knyta an ytan kring Afsån med resten av området, samt möjliggöra för en motionsslinga och ett grönt stråk som sedan kan anknytas vidare norrut till Skogskulleområdet. Det finns möjlighet att skapa en motions-slinga på 2,7 kilometer, som kan bli ännu längre om den fortsätter norrut till Kullenområdet och Skogskulleområdet.

I området finns parker utspridda, samt skogsdungen som knyts samman med gröna gaturum och alléer.

Lekplats

På den västra sidan om järnvägen i Vara finns det idag en lekplats, cirka 1 kilometer från planområdet. Det nya området kan möjliggöra fler nya lekplatser, vilket skulle förbättra utbudet på den västra sidan. En större lekplats kan placeras i anslutning till skogsdungen vid kolonilotterna och hundrastgården, eller vid de befintliga eller nya grönytorna längs grönstråken. En större lekplats kan fungera som en samlingsplats för boende i området och även vara ett utflyktsmål för besökare.

*Kartan till vänster redovisar områdets grönstruktur. Ett grönstråk med mörkgrönt streckad linje, parker alléer längs gator och ytan vid Afsån
Bild: Vara kommun.*

Mötesplats & torg

Utspritt över området finns olika former av möjliga mötesplatser placerade.

Håkan-Måmsgården - skogsdungen

Ytan kring skogsdungen vid det som tidigare var Håkan-Måmsgården erbjuder möjlighet att utveckla en lekplats eller liknande. Alternativt kan ytan reserveras för en förskola eller kommunal service om behovet uppstår.

"Håkan-Månstorget"

I anslutning till den cirkulationsplats som blir där järnvägspassagen ansluter till planområdet och vidare ut till Tingshusgatan, planeras en yta för ett torg. Första våningarna i byggnaderna vid torget kan med fördel användas för centrumändamål, exempelvis frisersalong eller pizzeria. På torget kan det finnas sittmöbler, belysning och planteringar som skapar en samlingspunkt.

"Åtorget"

För att skapa spännande gaturum, sprida ut mötesplatserna över området och knyta an till ytan vid Afsån, planeras i den södra delen av området en yta för ett mindre torg mellan bostadsområdena.

Parken vid Håkan-Måmsgatan

Parken som planeras längs med Håkanmåmsgatan är cirka 0,5 hektar stor och här finns möjlighet till öppna dagvattenlösningar, lekplats och större parkmiljöer att vistas i.

Bilden till höger är i illustrativt syfte och visar ett gångstråk i Badbusparken i Vara, Bild: Vara kommun

Parken vid Afsån

Den närmsta bebyggelsen är planerad mer än 120 meter från Afsån, vilket skapar en park/naturyta som omfattar cirka 3,5 hektar. Denna yta kan användas för rekreation och knyter samman grönstråket längs järnvägen med grönstråket vid den västra gränsen av hela planområdet.

Park & rekreation

En viktig del av planförslaget är att göra området kring Afsån tillgängligt för rekreation. Den buffertzonen som skapas för stamledningar kan samtidigt användas för att skapa grönstråk längs kanten av planområdet, vilket även kan fungera som motionstråk.



Ekosystemtjänster

Inom Håkan-Månsgården-området finns det goda förutsättningar att arbeta med ekosystemtjänster, vilket innebär att använda naturens egna funktioner för att stärka den biologiska mångfalden och hantera klimatförändringar. Att arbeta med ekosystemtjänster kan också bidra till folkhälsan genom att skapa miljöer som främjar fysisk aktivitet och mentalt välbefinnande. Här är några exempel på hur detta kan göras:

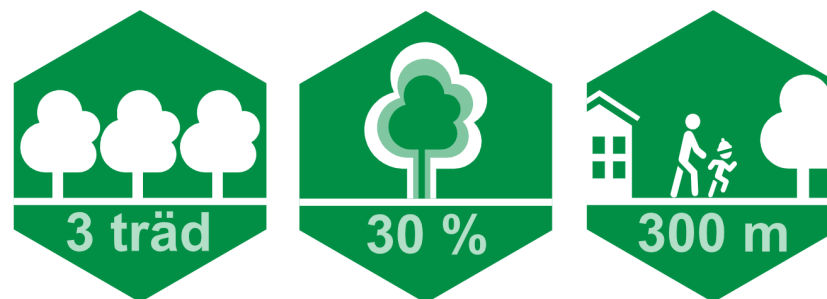
- **Gröna och blå stråk:** Bevara och planera sammanhängande grönområden och vattenstråk för rekreation och motion, samt använda dagvattenhantering som öppna lösningar som regnbäddar eller gröna tak för att hantera dagvatten och samnyttja gröna ytor vid extrem nederbörd.
- **Främja biologisk mångfald:** Skydda och skapa viktiga naturelement, välj växter som gynnar pollinerare och andra insekter.
- **Plantera träd och buskar:** Förbättra luftkvaliteten, sänk lokala temperaturer och avskärma buller från vägar och verksamheter.
- **Skapa identitet och rekreativa ytor:** Utforma området så att landskap och gröna ytor speglar Vara och Håkan-Månsgården, och skapa platser för lek, gemenskap och avkoppling.
- **Gemensamma trädgårdar och ätbara växter:** Uppmuntra lokal matproduktion och sociala sammanhang genom att plantera bär- och fruktträd på allmänna ytor.

3-30-300-principen

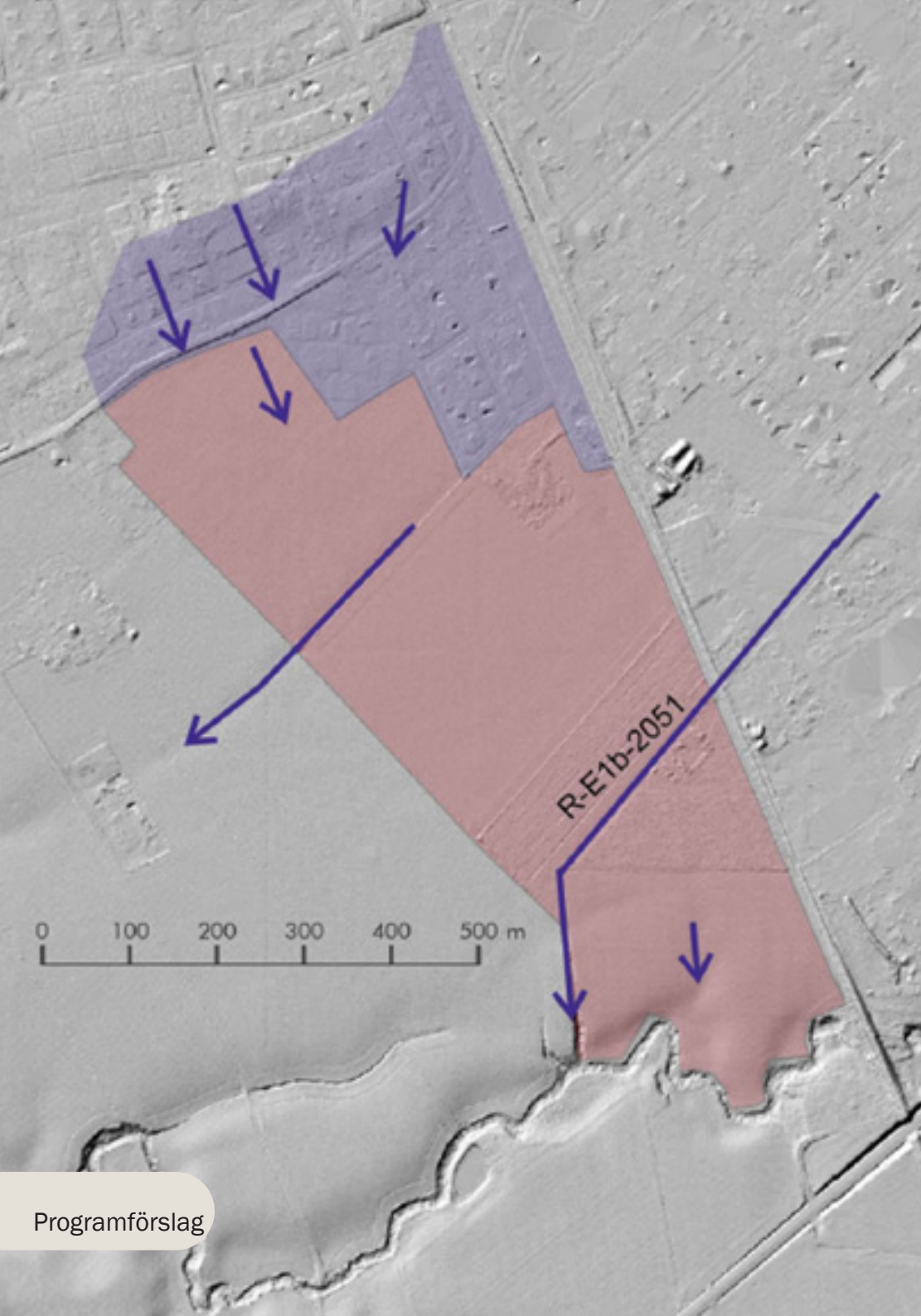
3-30-300 är en princip som har tagits fram för att avgöra hur mycket grönska en stad behöver för att invånarna ska må bra. Växter är viktiga för både fysisk och psykisk hälsa, och de hjälper städer att hantera regn, vind och värme samt renar luften från skadliga partiklar. Principen fungerar som en riktlinje inom stadsplanering för att främja en grön och hållbar utveckling.

De tre principerna:

- **3 träd:** Alla ska kunna se minst tre träd från sin bostad, skola och arbetsplats.
- **30 procent krontäckningsgrad:** Varje stadskvarter ska ha minst 30 procents krontäckningsgrad.
- **300 meter till grönområde:** Alla invånare ska ha max 300 meter till ett grönområde.



Illustrationen ovan illustrerar 3-30-300-principen och är hämtad från Boverket.se. Bild: Boverket



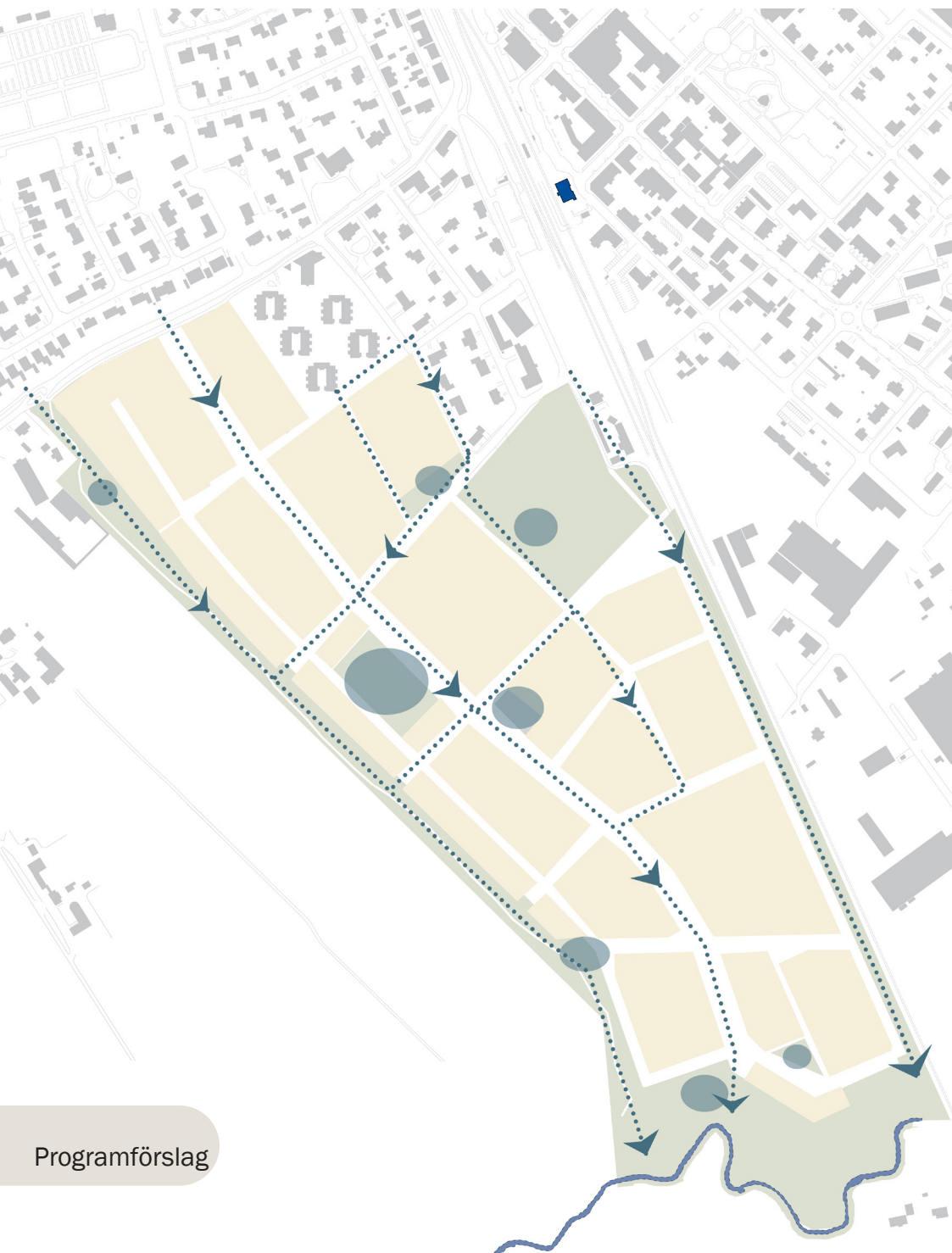
Dagvattenhantering

Planområdet är stort och genomförandet av planprogrammet innebär en större förändring av andelen hårdgjord yta, vilket kräver att stora flöden av dagvatten beaktas. Därför har en översiktlig dagvattenplan tagits fram i samband med programmet. När dagvattenplanen gjordes var programmet inte i det skedet att ett färdigt bebyggelseförslag fanns, vilket innebär att dagvattenstrukturen skiljer sig från dagvattenplanen inom vissa delar.

Ytliga flödesvägar och befintligt dagvattennät redovisas till vänster om detta stycke. Planområdet lutar svagt söder mot Afsån. Föreslagna princip för dagvattenhantering innebär att dagvatten först leds till diken eller ledningar, därefter vidare till dagvattendammar utspridda över området. På så sätt kan dagvattnet fördröjas och renas innan det mynnar ut i Afsån.

Eftersom området är flackt måste anläggningar och byggnader höjdsättas omsorgsfullt så att dagvattnets flödesriktning blir förutsägbar. Generellt ska gator och andra asfalterade ytor ligga något lägre än omgivande mark. Dagvatten vid gata bör i möjligaste mån avvattnas genom längsgående diken. Dikena och gator inom området behöver luta svagt mot anläggningarna där dagvattnet ska fördröjas en längre period, genom exempelvis en damm. Diken som är längsgående gator kan med fördel förses med makadam samt rörläggas för att mer effektivt kunna leda vattnet till en större damm där det sedan ska fördröjas.

Bilden till vänster är ur Dagvattenplan för Håkan-Mångården av Melica. Bedömda ytliga flödesvägar utifrån höjdsituationen. Vid normala flöden går vattnet från de bebyggda områdena i dagvattenledningar och på den odlade marken i åkerdränering. Den röda ytan är planområdet och blå yta är det uppskattade område för vatten som flödar norrifrån vid extremregn.



Vid behov kan rören och dikenas botten göras lägre än dammarnas högsta vattennivå, så att de tillfälligt däms när magasinet är hårt belastat. De största flödena av dagvatten uppträder vanligen vid korta störtskurar på sommaren, då dammens nivå sannolikt är låg.

En översiktlig beräkning över den mängd dagvatten som behöver omhändertas vid ett normalregn (20 års-regn) och ett skyfallsscenario (100 års-regn) har gjorts. Beräkningen baseras på att 14 hektar av det totala planområdet på 34 hektar nyttjas till grönyta (parker och trädgårdar med mera), takyta på byggnader 10 hektar och asfalterad yta på 10 hektar. Detta är bara en uppskattning och kan komma att ändras i takt med utbyggnationen. Beräkningar av regnintensitet, flöden och erforderligt behov av dagvattenfördröjning har i denna beräkning utförts enligt Svenskt Vattens publikation P110.

Baserat på avrinningskoefficienter och dimensioner enligt Svenskt Vatten P110 blir den totala reducerade ytan för den planerade markanvändningen 19,6 hektar. Vid ett normalregn innebär detta att planområdet behöver ta om hand en total magasinvolym på 7 860 kubikmeter. Vid ett skyfallsscenario behöver planområdet hantera 13 300 kubikmeter. Som riktvärde inför varje detaljplan innebär detta att varje etapp behöver ta om hand cirka 1 300 kubikmeter vid ett normalregn, respektive ta hänsyn till cirka 2 200 kubikmeter vid ett skyfall. Eftersom varje etapp är unik i sin utformning och storlek, behöver mer detaljerade dagvattenutredningar tas fram vid varje detaljplan.

Kartan till vänster redovisar den generella dagvattenhanteringen. De blåprickade linjerna illustrerar hur dagvattnet leds och dess avrinning. De blåa cirkelarna illustrerar var dagvatten avses fördröjas, genom exempelvis dammar. Bild: Vara



Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Det finns befintliga VA-ledningar inom planområdet. Dessa har beaktats genom att bebyggelseförslaget och planförslaget anpassas så att nya gator och grönytor placeras där det är viktigt att ledningarna kan bevaras och underhållas.

Vid ny fastighetsindelning ska de tillkommande fastigheterna anslutas till kommunalt VA via nya kommunala ledningar inom programområdet.

Tele, bredband och fiber

Ny bebyggelse kan anslutas till det befintliga nätet. Vid byggnation av nya gator rekommenderas att dra nya ledningar samtidigt.

Avfall

Det ska finnas tillräckligt med utrymmen för källsortering av hushållssopor, både inomhus och utomhus. Gemensamma miljöhus eller miljörum ska placeras strategiskt för att uppfylla tillgänglighetskraven för både boende och arbetande samt för att underlätta renhållningsarbetet. Vid fortsatt planering ska man också ta hänsyn till utrymmen för fastighetsnära insamling vid varje fastighet.

Bilden till vänster är i illustrativt syfte och visar ett kompostkärl, Bild: Vara kommun

Konsekvenser

Nollalternativ

Ett nollalternativ skulle innebära att inga av de förslag som lyfts fram i planprogrammet förverkligas. Jordbruksmarken skulle således kvarstå och inga nya bostäder möjliggöras. Nollalternativet hade försvårat kommunen att efterleva antagna riktlinjer för bostadsförsörjning.

Riksintressen

Planprogrammet bedöms inte medföra risk för skada på riksintresse eller påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer.

Bilden till vänster är i illustrativt syfte och visar ett vetefält. Bild: Vara kommun



Ekologiska konsekvenser

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram i samband med planprogrammet. Syftet med MKB:n är att integrera miljö- och sociala aspekter i planprogrammet och kommande detaljplanearbete, för att främja en hållbar utveckling.

Resultatet gällande ekologiska konsekvenser har sammanfattats enligt följande:

- Naturvärdesobjekten bevaras och nya grönområden och grönstråk ska tillföras området.
- Planerna innebär dock att biotopskyddade diken försvinner.
- För kulturmiljön bedöms planerna ha små negativa konsekvenser då möjligheten att avläsa områdets historiska användning försvinner.
- En stor del av marken omvandlas till hårdgjorda ytor, men genom öppna dagvattenlösningar kan vattnet hanteras och renas.
- Området kommer vara bullerstört på grund av närheten till järnvägen, E20 och industrier, men riktvärden ska hållas med hjälp av bullerskyddsåtgärder.

Planprogrammet bedöms vara ändamålsenligt med gällande översiktsplan, miljöstrategi samt policy och riktlinjer för dagvattenhantering. Det bedöms inte medföra risk för skada på riksintresse eller påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer.

Naturvärden

Inventeringsområdet består till största delen av åkermark, vilket ger stor potential att öka naturvärdena och den biologiska mångfalden. Det-

ta kan göras genom att skapa ekosystemtjänster som också bidrar till människans välfärd och livskvalitet. Så som till exempel att anlägga mer vegetation, skapa diken och dammar eller anlägga blomsterängar.

Strandskydd

Det generella strandskyddet är upphävt för delen av Afsån som passerar planområdet. Eftersom området idag inte omfattas av någon detaljplan, bedöms strandskyddet inte återinträda när området vid Afsån detaljplanläggs. Om strandskyddet skulle återinträda, bedöms planen inte motverka strandskyddets syften då vattendragets närområde avses bevaras och fortsatt vara tillgängligt för allmänheten.

Biotopskydd

Inom området finns biotopskydd i form av alléer och öppna diken. Det finns också en stenhög, men enligt naturvärdesinventeringen klassas den sannolikt inte som biotopskyddad då den endast består av fyra stenar på en kulle med oklart ursprung.

Om åtgärder som påverkar biotopskydden är aktuella, ska ansökan om dispens göras hos Länsstyrelsen. Det finns möjlighet att ersätta både alléerna och de öppna diken inom området. Planförslaget bygger på att skapa fler alléer längs gator och nya grönytor med träd, vilket totalt sett kommer att öka antalet alléträd i området. Dikena kan ersättas med öppna dagvattenlösningar, vilket är förespråkadt i den tänkta dagvattenhanteringen.

Jordbruksmark

En konsekvens av planprogrammet är att cirka 30 hektar tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Därför har det i samband med planen tagits fram en lokaliseringsutredning. I en lokaliseringsutredning som gjorts i samband med arbetet med planprogrammet har andra möjliga markområden som inte pekats ut i ÖP:n utretts. Urvalet gjordes utifrån följande kriterier:

- Inte jordbruksmark
- Inte utpekad värdefull natur
- Tätortsnära
- Kommunägd
- Minst 10 hektar

Förutom det aktuella området identifierades områden i St Levene, Em-tunga, Arentorp och Vedum. Dessa områden bedömdes utifrån ovanstående kriterier. Slutsatsen var att de utpekade områdena inte kan, varken enskilt eller tillsammans, ersätta området Håkan-Månsgården i Vara tätort. Detta beror på två huvudsakliga faktorer:

Håkan-Månsgården har ett kollektivtrafknära läge som främjar hållbart resande, vilket de andra platserna saknar.

Utbyggnaden av Håkan-Månsgården möjliggör skapandet av rekreativa värden och grön infrastruktur, medan flera av de andra platserna skulle minska sådana värden.

Dessutom möter de andra områdena inte den faktiska efterfrågan på bostäder. Håkan-Månsgården erbjuder också en mer effektiv markan-

vändning tack vare sin närhet till Vara tätort, vilket möjliggör en högre och tätare exploatering än vad som är möjligt i de mindre orterna.

Slutsatsen är att även om jordbruksmarken inom planområdet är brukningsvärd, så utgör syftet med planen ett väsentligt samhällsintresse, och behovet går inte att tillgodose genom att annan mark tas i anspråk. Planförslaget är därför förenligt med 3 kap. 4 § miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Planprogramområdets markanvändning kommer att förändras från ett öppet jordbrukslandskap till ett område med bebyggelse och vägar. Detta innebär att området kommer få mer stängda gaturum och ökad biltrafik. Området kommer dock att ha liknande strukturer som övriga delar av tätorten, där luftkvaliteten idag är god och miljö kvalitetsnormerna (MKN) inte överskrids. Därför bedöms även luftkvaliteten i Håkan-Månsgården kunna vara god. Närheten till kollektivtrafik och målen om hållbart resande möjliggör också ett minskat bilanvändande jämfört med kommunen i övrigt.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planprogrammet innebär att det okontrollerade läckaget av näringsämnen från jordbruksmark kommer att minska. Den förändrade markanvändningen medför dock att föroreningar från exempelvis trafik och byggnader tillkommer. Genom att följa Vara kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska vatten hanteras lokalt när möjligt, dagvatten renas vid källan och rening göras med hänsyn till recipientens känslighet. Därmed bedöms möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN) inte riskeras.

Sociala konsekvenser

Barnkonsekvenser

Planförslaget bygger på att skapa fler och varierade bostadstyper samt grönområden med inslag av lek och rekreation. Detta innebär att familjer och barn i olika livssituationer har möjlighet att bosätta sig i området och ha goda förutsättningar att trivas. Planförslaget inkluderar också en gatustruktur med fler gång- och cykelbanor, separerade från bilkörbanor längs de flesta stråken, vilket ökar tryggheten och gör det enklare för barn att förflytta sig både inom området och till resten av tätorten.

I miljökonsekvensbeskrivningen har en social konsekvensanalys tagits fram, med särskild uppmärksamhet på barnperspektivet. Analysen ger rekommendationer för att planera för en god social utveckling i området:

- Förbättra tillgängligheten till grönområden genom gröna stråk, exempelvis mellan Skogskulleområdet och programområdet.
- Skapa attraktiva mötesplatser där invånare, inklusive barn, får vara med och utveckla och medskapa.
- Balansera tillgången till privata gårdsytor med offentliga grönområden och mötesplatser för att främja en inkluderande och sammanhållen miljö.
- Underlätta vardagslogistiken för barnfamiljer genom att tidigt etablera förskolor i programområdet.
- Främja icke-kommersiell service genom att erbjuda mötesplatser som lockar både boende och besökare att stanna längre i området,

med olika utformningar och funktioner för olika aktiviteter och behov, exempelvis picknickbord eller boulebana.

- Förbättra tillgängligheten och säkerheten längs järnvägen genom att skapa säkra korsningar och trafiksäkra skolvägar, inklusive attraktiva gång- och cykelbanor, säkra passager, servicestationer och parkeringar för cyklar.
- Förbättra kollektivtrafikförbindelserna genom samarbete med Västtrafik för att minska behovet av privatbilism, inklusive hållplatser inom programområdet för lokala resor och skapa gena och genomgående gång- och cykelstråk som leder direkt till Vara station.

Det finns goda förutsättningar att genom planförslaget kunna efterleva ovan beskrivna rekommendationer för att arbeta med goda sociala konsekvenser.

Trygghet

I miljökonsekvensbeskrivningen uppmärksammades ett område vid järnvägen som kan skapa en känsla av otrygghet. Detta område ingår i stråket mellan Vara station och planområdet och förväntas användas mer i takt med att bostadsbebyggelsen utvecklas.

Områdets gröna stråk och gator kommer att få en viktig funktion och ska utformas med bra belysning och utblickar från bostäder, så att de inte riskerar att upplevas otrygga, särskilt på kvällstid. För att öka trygghetskänslan är det också viktigt att undvika att skapa baksidor. Istället bör kvarterens bottenvåningar förses med bostäder och verksamheter, vilket leder till människor i rörelse under dygnets olika tidpunkter.

Genomförandebeskrivning

Inledning

I det här avsnittet kommer de huvudsakliga inriktningarna för genomförandet av planprogrammet redovisas. I varje efterföljande detaljplan kommer genomförande frågorna belysas ytterligare och mer i detalj.

Markägförhållanden

Vara kommun är fastighetsägare till samtliga fastigheter Vara 38:1, Vara 36:1>1 och Vara 26:2>1.

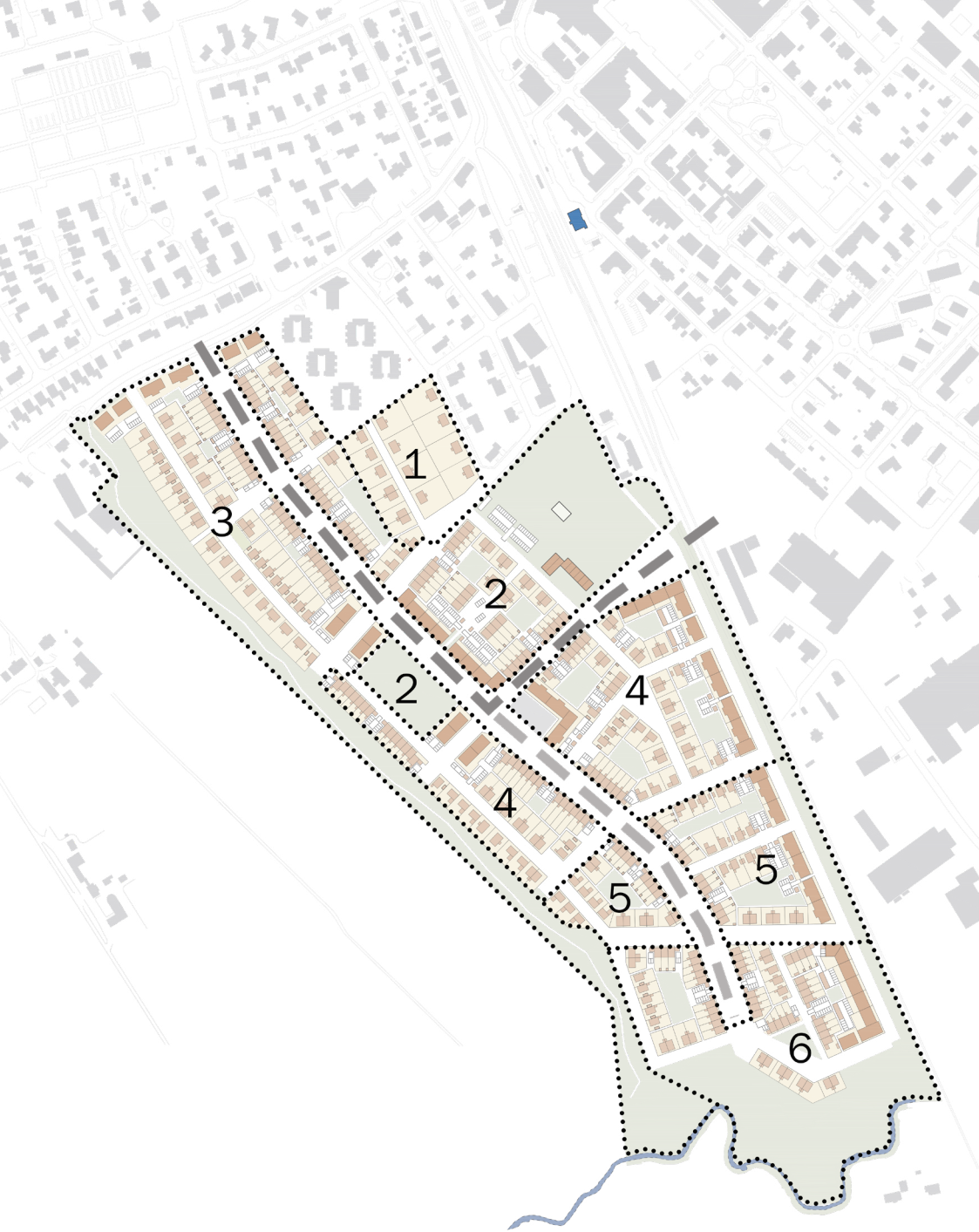
Huvudmannaskap & ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen kommer att vara huvudman för allmän plats i kommande detaljplaner och ansvarar därmed för utbyggnad samt framtida drift och underhåll. Allmän plats inom programområdet omfattar bland annat gator, parker och natur.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören/exploatörerna ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för bostadsändamål, inklusive utförande, kostnader samt framtida drift och underhåll. Ansvaret omfattar alla anläggningar inom kvartersmark, såsom bostadshus, miljöhus/förråd, gemensamma gårdar och cykelparkeringar.



Etappindelning & utbyggnadstakt

Området planeras att byggas ut etappvis över lång tid. För den första etappen är detaljplaneprocessen redan igång, samtidigt som detaljplanen för järnvägspassage och fortsatt infrastruktur till Tingshusgatan är under uppstart. Etappindelningen kan komma att ändras efter hand.

Baserat på Juni Strategis bostadsbehovsanalys från 2023-02-23, som i sin tur är baserad på Vara kommuns/statisticons befolkningsprognos (cirka 27 bostäder per år), beräknas området vara färdigutbyggt ungefär år 2055. Eftersom bostadsområdet kommer att byggas ut över lång tid, är det svårt att säga exakt hur lång tid det kommer att ta. Med den nuvarande trenden av minskat barnafödande och inflyttning till kommunen kan tidplanen dock komma att förskjutas, men den kan också förändras om inflyttningen ökar.

Kartan till vänster illustrerar den tänkta etappindelningen där planområdet är uppdelat i 6 etapper, vilka markeras med svartprickade linjer. Gråstreckade linjer ilhuvudstråket.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kommer att genomföras med stöd av efterföljande detaljplaner och efter att dessa vunnit laga kraft.

Servitut & ledningsrätt

Planprogrammet bedöms inte ge upphov till nya servitutsupplåtelser eller påverka befintliga servitut. Beroende på hur den nya bebyggelsen utformas och delas in i fastigheter kan det dock uppstå behov av nya servitut.

Allmänna ledningar som kommunen ansvarar för kommer att säkerställas med ledningsrätt, förutsatt att de inte ligger i kommunal gata.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören/kommunen, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Avtal

Köpeavtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören/exploatörerna om kommunen väljer att tilldela byggrätt genom markanvisning.

Tekniska frågor

Gator, gång- och cykelvägar

Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar inom allmän plats i kommande detaljplaner.

Natur & park

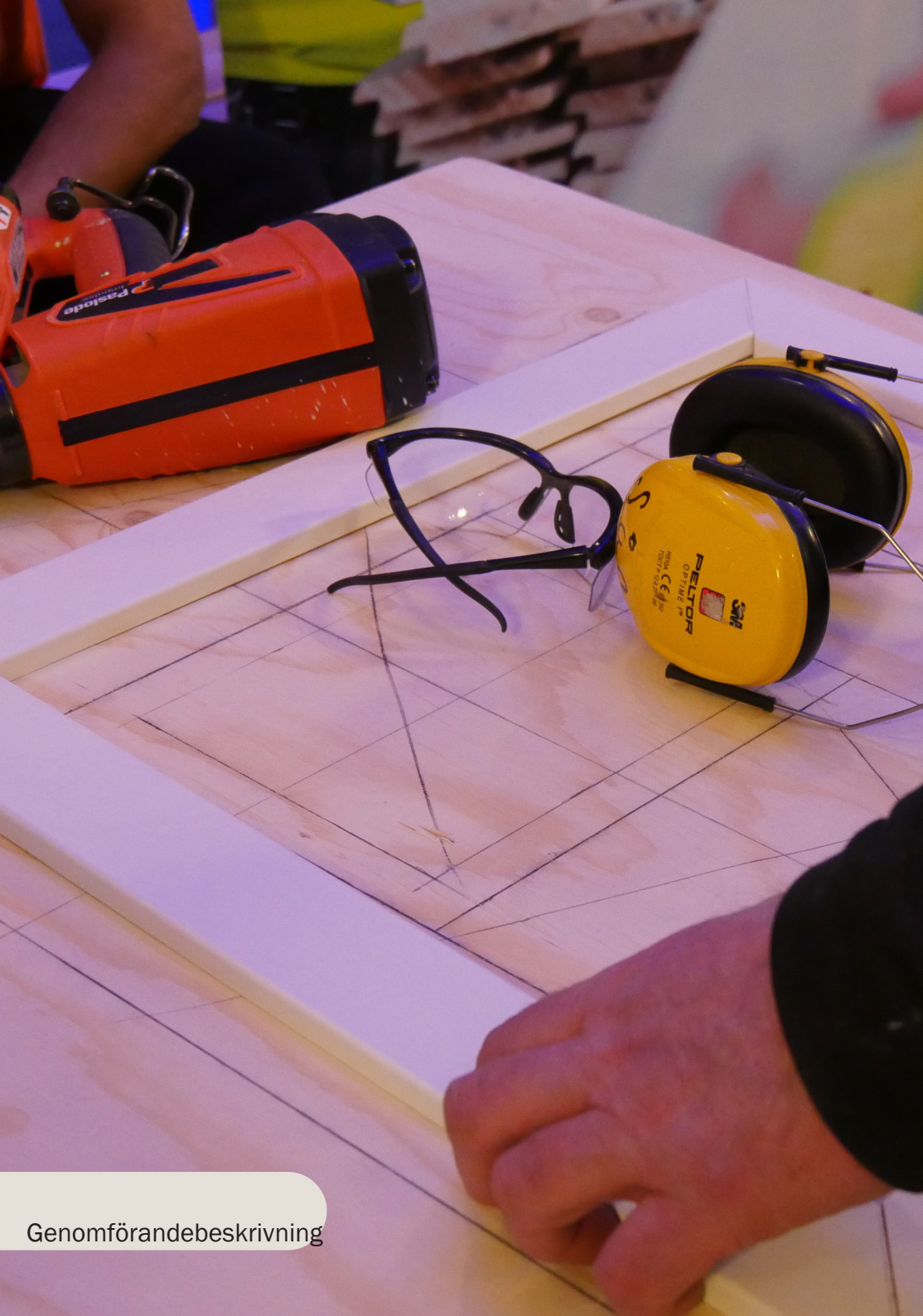
Natur- och parkområden som utgör allmän plats i kommande detaljplan ska iordningställas och bekostas av kommunen i enlighet med planförslaget.

Vatten & spillvatten

Vara kommuns vatten- och avloppsenhet anlägger samtliga nya VA-ledningar i området och i enlighet med gällande VA-taxa kommer anslutningsavgift debiteras vid anslutning. Det finns ett befintligt ledningsnät inom planområdet som behöver beaktas i vidare detaljplaneläggning.

Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten kommer utredas vidare i detalj i respektive detaljplan, men principen är att all fördröjning som behövs för att säkerställa ett omhändertagande i enlighet med kommunens dagvattenpolicy ska ske inom allmän plats innan det släpps vidare till recipient. I så hög utsträckning som är möjligt förespråkas öppna dagvattenlösningar. Med fördel kan enskilda fastighetsägare ändå arbeta med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).



Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen alternativt exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt. Det kan bli aktuellt att utöka ledningsnätet vad gäller övriga ledningar än vatten- och avlopp, detta har kommunen och ledningsägare en fortsatt dialog om inför respektive detaljplan. Ledningsnätet kan med fördel läggas i ytor för allmän platsmark såsom gata. Processen med att anlägga nya ledningar kan med fördel samköras med nybyggnation av gata eller liknande.

El

Vara Energi förser området med el. Det kan bli aktuellt med transformatorstationer, vilket utreds vidare i etapputbyggnaden och i respektive detaljplan. I detaljplan regleras transformatorstation med användningen E och det behöver vara ett skyddsavstånd till närmsta bostad, och vid de fall där det finns behov behöver en ledningsrätt bildas.

Bilden till vänster är i illustrativt syfte och visar ritningar på ett skissbord, verktyg och hörselkåpor, Bild: Vara kommun.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av planprogrammet kommer innebära kommunala investeringar och exploateringskostnader. För att få området byggklart kommer den tekniska infrastrukturen behöva byggas ut. En tydlig redovisning av de ekonomiska konsekvenserna är avgörande, både för att fatta välgrundade beslut och för att säkerställa att projektet är ekonomiskt hållbart.

Exploateringskostnader

Samhällsbyggnadsförvaltningen genom Kommunstyrelsen

Plan- och tillväxtenheten på Samhällsbyggnadsförvaltningen kommer att ha kostnader för ansökan om lantmäteriförrättningar samt för det förstudie- och förprojekteringsarbete som krävs för att vidare genomföra planförslaget.

Plan- och tillväxtenheten får kostnader i samband med framtagande av respektive detaljplan.

Tekniska förvaltningen genom Tekniska nämnden

Gatu- och parkenheten på Tekniska förvaltningen får kostnader för utbyggnad av anläggningar inom allmän plats med kommunalt huvudmannskap det vill säga gator, parkmark och gång- och cykelvägar.

Vatten och avlopp på Tekniska förvaltningen får kostnader för utbyggnad av nya VA-ledningar samt flytt av ledningar vid behov, samt anslutningspunkter, vilket finansieras genom uttag av anslutningsavgifter.

Drift & förvaltningsekonomi

Kommunen genom tekniska förvaltningen – gata och park får kostnader för drift och underhåll av gator, parkmark, naturmark, lekplats, gång- och cykelvägar samt dagvattenanläggningar.

Vatten och avlopp får kostnader för drift och underhåll av VA-ledningar och dagvattenanläggningar.

Planavgift

Kommunen står för framtagandet av detaljplanen och dess kostnader om inget annat avtalas. Planavgift tas ut vid bygglov efter varje detaljplan och bekostas av fastighetsägare enligt av kommunen fastställd taxa.