

Planbeskrivning



Utökat förfarande, dnr 2021.121 KS
Upprättad 2024-11-01
Kommunfullmäktige 2025-09-03
Laga kraft 2025-10-01

Lagakrafthandling

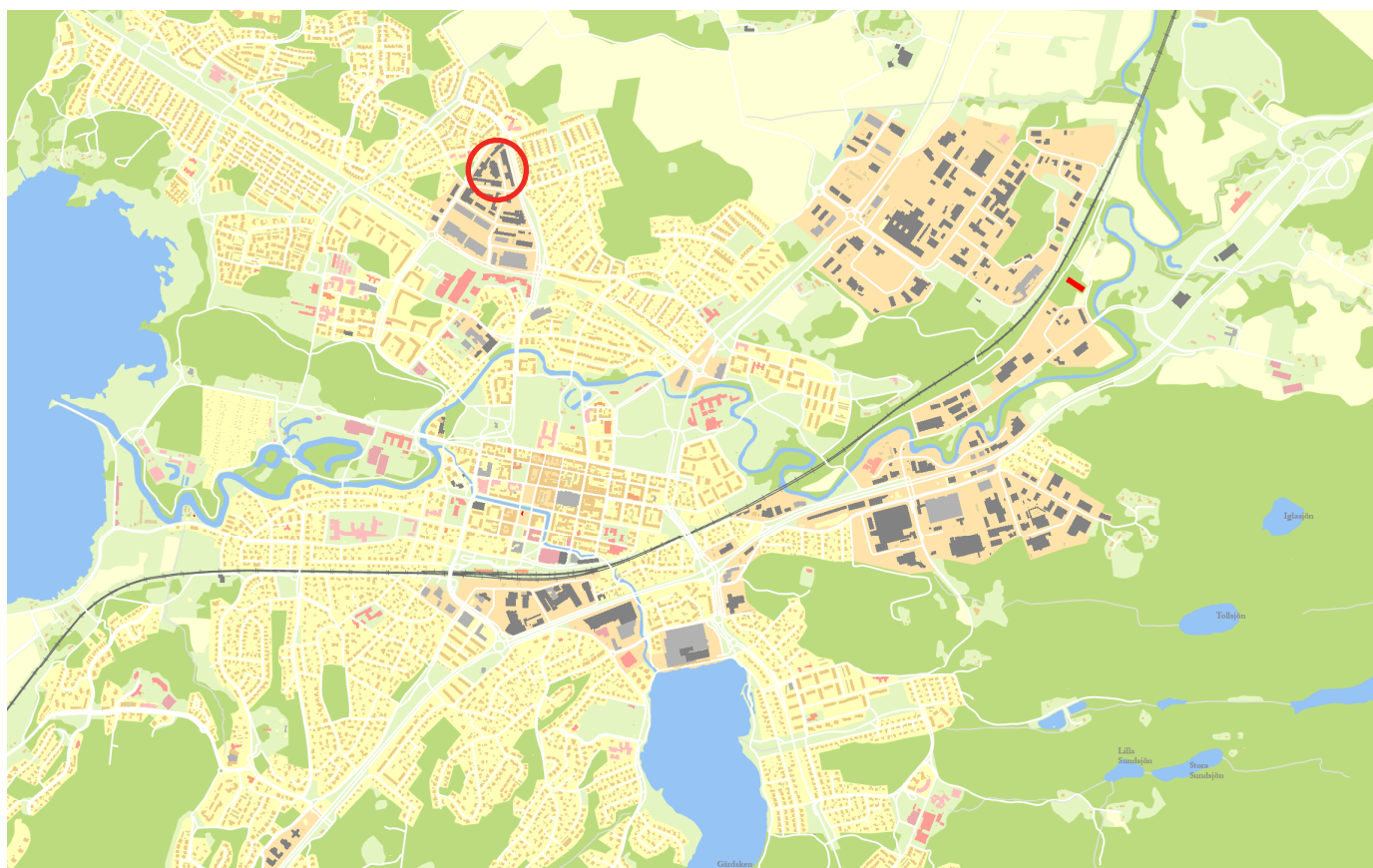
Detaljplan för Alingsås, Bostäder och förskola vid
Smålandsgatan (Förmannen 2)

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att omvandla befintligt verksamhetsområde till ett område för bostäder, förskola samt mindre lokaler för service. Stadsdelen knyter an till Alingsås särart och utformas med stöd i kunskap om stadens karaktär och byggnadstradition. Gröna värden främjas och Verkstadsgatan anpassas till det nya området och får en utformning som bidrar till en säker trafikmiljö samt tillgängliggör området från både norr och söder.

Förmannen 2 är belägen i norra delen av Bolltorps industriområde och inrymmer idag ett antal företag och verksamheter. Fastigheten angränsar till bostadsbebyggelse med närhet till bland annat kollektivtrafik, service och skola. Planförslaget ger därav möjlighet till att integrera området med intilliggande bebyggelse genom att utveckla industrimarken till ett bostadsområde med plats för ny förskola.

Antalet lägenheter beräknas bli cirka 175 stycken i flerbostadshus som fördelas på fyra kvarter. Förskolan utformas för att inrymma cirka 120 barn.



Översiktskarta med markering över planområdet.

Innehåll

Sammanfattning	2	6. Risker och störningar på platsen	25
Planprocessen	3	7. Konsekvenser	27
1. Inledning	4	8. Förklaring och motiv till planbestämmelser	32
2. Bebyggelse	6	9. Tidigare ställningstaganden	35
3. Gator och trafik	14	10. Genomförande	37
4. Mark och vatten	19	11. Administrativa frågor	41
5. Teknisk försörjning	22		

Planprocessen

Planprocessen regleras av Plan- och bygglagen och den består av flera olika skeden. Aktuell detaljplan tas fram enligt utökat förfarande.

Samråd

Kommunen ska samråda detaljplaneförslaget med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Samrådets syfte är att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. När samrådet genomförts kan planförslaget justeras utifrån de synpunkter som inkommit för att bättre anpassa förslaget till förutsättningarna på platsen.

Synpunkter från samrådet redovisas i en samrådsredogörelse.

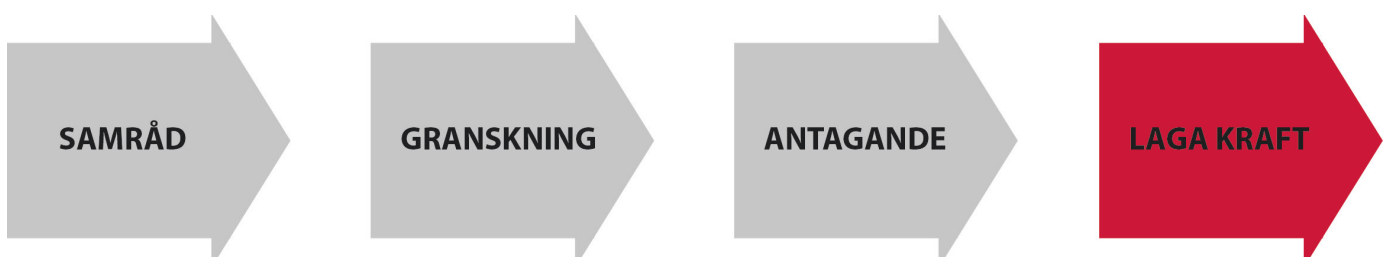
Granskning

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget vara tillgängligt för granskning under minst tre veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, till exempel sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan.

Synpunkter från granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande.

Antagande och laga kraft

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare under tre veckors tid möjlighet att överklaga detaljplanen. Därefter vinner planen laga kraft om den inte överklagas.



Planbeskrivning

1. Inledning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att omvandla befintligt verksamhetsområde till ett område för bostäder, förskola samt mindre lokaler för service. Stadsdelen knyter an till Alingsås särart och utformas med stöd i kunskap om stadens karaktär och byggnadstradition. Gröna värden främjas och Verkstadsgatan anpassas till det nya området och får en utformning som bidrar till en säker trafikmiljö samt tillgängliggör området från både norr och söder.

Planhandlingar

Den juridiskt bindande handlingen är plankarta med bestämmelser. Till detaljplanen fogas en Planbeskrivning och en Illustrationskarta. Dessa har ingen rättsverkan utan ska underlätta förståelsen av planen och vara vägledande vid tolkningen av den.

Efter samråds- och granskningsskedet har en Samrådsredogörelse respektive ett Granskningsutlåtande med samtliga skriftliga synpunkter på förslaget upprättats. Övriga handlingar är Fastighetsförteckning samt grundkarta.

Utredningar som utgör underlag för detaljplanen

- Miljöteknisk markundersökning (Relement Miljö Väst AB, 2021-10-25)
- Bullerutredning (Sweco, 2022-07-14)
- PM barnkonsekvensanalys (Alingsås kommun, 2022-11-22)
- Dagvatten- och skyfallsutredning (Cowi, 2022-12-14, reviderad 2024-09-13)
- Trafikutredning, trafikutformning (Sweco, 2023-07-04)
- Geoteknisk utredning (Tyréns, 2023-09-14)
- Gestaltungsprinciper (Liljewall arkitekter 2023-06-27, reviderad 2024-10-29)
- Trafikutredning, trafikanalys (Sweco, 2023-09-29)
- Förslag på trafikutformning (Alingsås kommun 2024-03-04)
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning (Relement Miljö Väst AB, 2024-04-22)
- Riskbedömning av kobilthaltiga fyllnadsmassor (Relement Miljö Väst AB, 2024-09-17)

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2024-02-05 § 19 om planprioritering. Uppdraget att upprätta denna detaljplan ingår i prioriteringslistan.

Gällande detaljplan

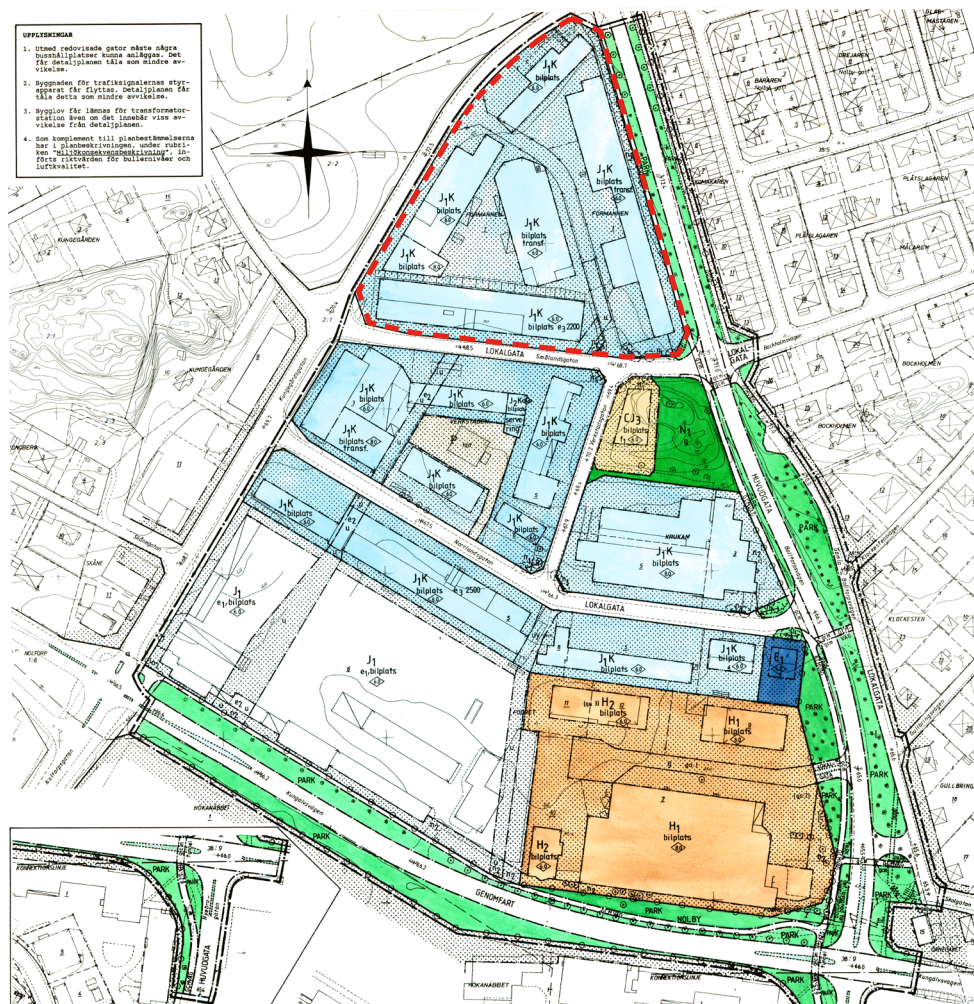
Planområdet omfattas av tre detaljplaner, till största delen DP 35 (fastställd 1992-11-26) samt en mindre del av DP 80 (2001-10-16) och DP 52 (1996-04-23). DP 35 och DP 80 anger småindustri, hantverk och kontor för området. DP 35 anger även att bilplatser ska finnas och att transformatorstation får anläggas. Verkstadsgatan ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Högsta byggnadshöjd är mellan 6 och 8 meter. DP 52 anger lokalgata. Genomförandetiden har gått ut för ovanstående planer. Den nya detaljplanen ersätter ovanstående planer i berörda delar.

Planområde

Området omgärdas av Kungegårdsgatan i väster, Bolltorpsvägen i öster och Smålandsgatan i söder. Planområdets storlek är ca 25 600 kvm. Marken i området ägs idag av Alingsåshem. I dagsläget består planområdet av ett verksamhetsområde med blandad småindustri.

Planprogram

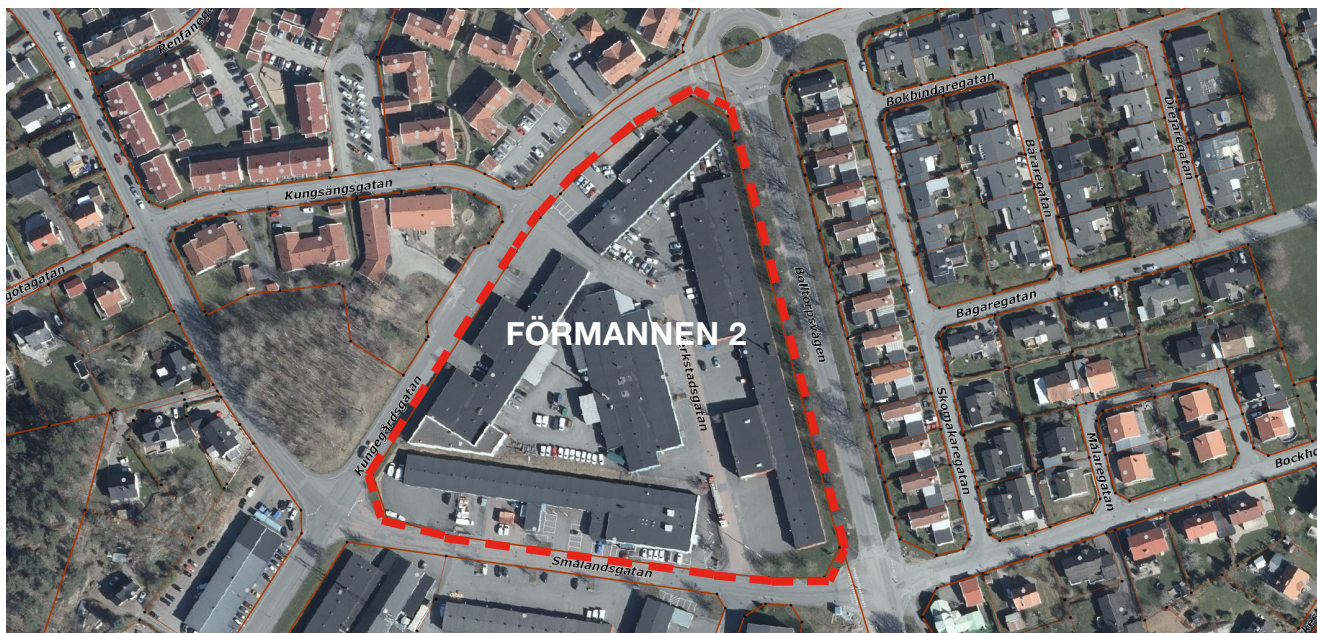
Enligt plan- och bygglagen 5 kap 10 § kan kommunen, om det bedöms underlätta detaljplanearbetet, ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program. Kommunen bedömer att nu aktuell detaljplan inte är så komplicerad att ett särskilt program behövs.



DP 35, röststreckad linje visar den del av detaljplanen som ersätts av den nu aktuella detaljplanen



Ytor som ersätts av aktuell detaljplan. Den del av Dp 35 som ersätts illustreras med röd yta, DP 52 illustreras med blå yta och DP 80 med grön yta.



Ortofot med planområdesgräns.

Översiktsplan

Översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige den 31 oktober 2018 och aktuellt planområde ligger enligt den inom en zon som ska förtätas. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

2. Bebyggelse

Befintlig bebyggelsestruktur

Fastigheten Förmannen 2 är en del av Bolltorps industriområde som utgörs av verksamhets- och handelsbebyggelse i varierande skalor och volymer. Området lyfts fram i Stadsplan för *Alingsås* (2023) där det anses ha förändringspotential både vad gäller kvarterens storlek, grönstrukturen såväl som koppling till gaturummet.

Verksamheter

Planområdet består i dagsläget av lägre bebyggelse i en till två våningsplan som inrymmer ett antal företag och verksamheter så som verkstäder, kontor och daglig verksamhet. Även söder om planområdet finns ett antal verksamheter lokaliserade.

Bostäder

Inom planområdet finns idag inga bostäder. Angränsande bostadsbebyggelse i öst och väst lyfts däremot fram i stadsplanen som områden som är känsliga för förändring. Dessa värden grundar sig bland annat i skalan men även i dess karaktär. Området öster om Bolltorpsvägen består främst av enplansvillor och kedjehus från mitten av 1960-talet. Enstaka tvåvåningshus förekommer. Väster om Kungegårdsgatan ligger ett bostadsområde med flerbostadshus i två våningar som uppfördes under 1990-talet.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Regionmuseum Västra Götaland har 2006 utarbetat rapporten *Bebyggelsehistorisk inventering av Alingsås stad, utom stadskärnan*. Ingen byggnad inom planområdet har utpekats som en viktig kulturhistorisk miljö. Fastigheten Förmannen 2 som utgör planområdet finns inte heller med på listan för övriga fastigheter med kulturhistoriskt värde som inte inventerats.

Öster om planområdet, på östra sidan av Bolltorpsvägen ligger däremot kvarteret Skomakaren som har ett kulturhistoriskt värde. Bostadshusen utgörs av kedjehus i ett plan uppförda i tidig sextitalstegelarkitektur med garage på varje tomt.



Foto taget från Verkstadsgatan.



Foto taget från Bolltorpsvägen.

Riksintresse kulturmiljö

Detaljplanen berörs inte av riksintresse för kulturmiljövården.

Arbetsplatser

I nuläget är ett antal verksamheter lokaliserade inom fastigheten. Arbetsmöjligheter finns även i omgivande områden, bland annat genom verkstäder, butiker, skola, förskola och äldreboende.

Befintlig service

Väster om planområdet finns en privatägd förskola och skola i ett våningsplan som angränsar till ett mindre grönområde. Även norr om planområdet, strax norr om cirkulationsplatsen, finns en förskola i ett plan men även ett äldreboende som är uppfört i två våningar. Söder om planområdet, längs med Smålandsgatan, finns Alingsås yrkesgymnasium lokaliserat. Ytterligare längre söder ut, drygt 100 meter från planområdet, finns Bolltorps handelsområde med handels- och serviceföretag så som bland annat matvarubutik och möbelaffär.

Ny användning och bebyggelse

Planområdet, som idag utgörs av ett verksamhetsområde, planeras ändra karaktär och utvecklas med bostäder, förskola samt eventuellt några mindre lokaler för service.

Struktur och gestaltning av den nya bebyggelsen utgår från principer och vägledningar som anges i *Stadsplan för Alingsås* (2023). Utifrån genomförd platsanalys bedöms platsens karaktär och förutsättningar inte innehålla specifika värden som anses viktiga att bevara i en ny framtida utformning och gestaltning. Den kringliggande bebyggelsen som anses vara känslig för förändring har även inkluderats i platsanalysen, men dessa värden anses inte påverkas av en framtida ny bebyggelse då Bolltorpsvägen med dess allé samt Kungegårdsgatan fungerar som avskiljande element. Stadsdelen utvecklas därav i linje med stadsplanen genom att hämta inspiration från, och knyta an till, Alingsås särart, karaktär och byggnadstradition.



Illustrationskarta (Liljewall 2024).



Bild: Liljewall

Vy sett från sydost visar förslag på möjlig exploatering (Liljewall 2024).

Då det, utifrån platsens karaktär och förutsättningar, har bedömts lämpligt, föreslås planområdet utvecklas till en kvartersstad, men med en något mer öppen struktur och med drag som kan återfinnas i vägledningen för trädgårdsstaden. Öppningarna i strukturen skapas genom naturliga skäl, bland annat av terrängen, underjordiska ledningar och kvarterens storlek. Utformningen möjliggör även för ett samspel med omgivande bebyggelse samtidigt som innergårdarna blir en privat zon för de boende genom avskärmning med komplementbyggnader, häckar och plank.

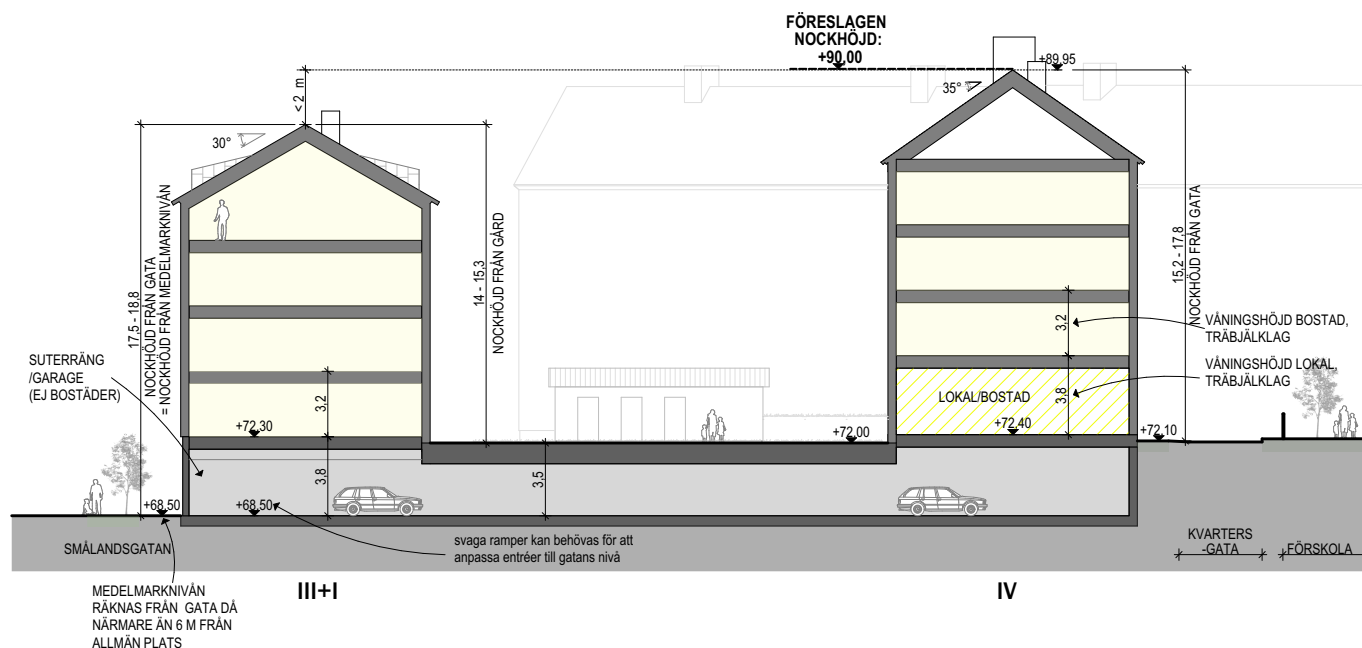


Exempelbilder från Alingsås stadskärna hur den öppna kvartersstrukturen kan skärmas av med komplementbyggnader, häckar och plank.

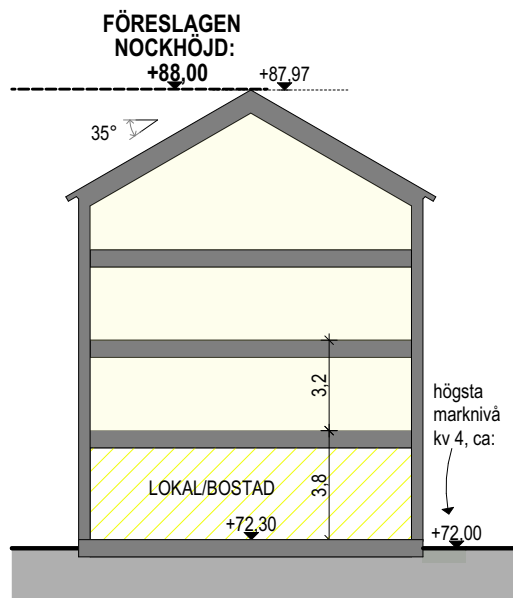
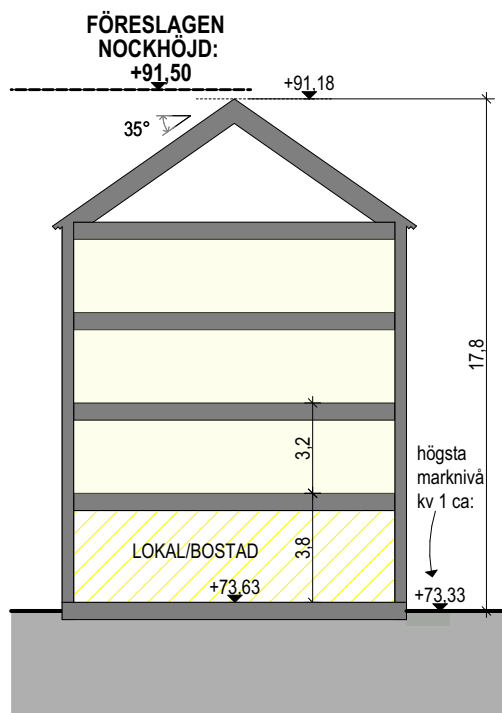
Bostäder

Största delen av bebyggelsen inom planområdet utgörs av flerbostadshus i tre till fyra våningar. Antalet lägenheter regleras inte i planen, däremot regleras största tillåtna byggnadsarea och högsta tillåtna nockhöjd för ny bebyggelse. Beroende på vilka lägenhetsstorlekar som slutgiltigt väljs, kan det totala antalet komma att variera, men antalet nya bostäder beräknas bli cirka 175 stycken. Upplåtelseform

kan inte heller regleras i detaljplanen vilket innebär att olika former av ägande-, bostads- eller hyresrätt kan bli aktuellt. Byte av upplåtelseform kan komma att ske senare men i dagsläget har fastighetsägaren som avsikt att området ska bestå av blandade upplåtelseformer.



Underlag till nockhöjder, sektion över kvarter 2 och 3, längs med Smålandsgatan (Liljewall 2023).



Underlag till nockhöjder, sektion över kvarter 1, till vänster, respektive kvarter 4 till höger (Liljewall 2023).

Service

En förskola i två plan placeras centralt i den västra delen av planområdet och beräknas kunna inrymma cirka 120 barn. En sammanhängande friyta för lek och utevistelse planeras in i direkt anslutning till byggnaden. Förskolegården kan med fördel även användas för rekreation och lek utanför förskolans öppettider.

Detaljplanen möjliggör även för centrumändamål inom användningsområden för bostäder för att skapa en flexibilitet i området.

Gestaltning och stadsbild

Planområdets gestaltning har tagits fram genom dokumentet Gestaltungsprinciper (Liljewall 2024) vilken knyter an till stadens särart och utformas med stöd i kunskap om stadens karaktär och byggnadstradition. Ny bebyggelse beaktar främst kvartersstadens karaktärsdrag som präglar stora delar av Alingsås genom traditionellt formspråk med klassiska estetiska uttryck och harmoniska proportioner.

I förslaget anpassas bebyggelsen till terrängen och har en maximal höjd på fyra våningar. För att knyta an till stadens särart utförs fasader i trä, tegel eller puts och stor omsorg läggs på fasadernas gestaltning, främst ut mot gatan i bottenvåningarna.



Variation i sockelvåning kan uppnås genom bland annat avvikande material, mönster eller färgsättning. Ovan ses två exempel från Alingsås stadskärna med varierande sockelvåningar.

Området präglas av grönska, dels på kvartersmark men även i gaturummen, vilket främjar ekosystemtjänster i form av bland annat rekreation, dagvattenhantering och biologisk mångfald. Gaturummen anpassas även utefter ett barnperspektiv och de mjuka trafikslagen. En platsbildning i den södra delen av planområdet bidrar med kvaliteter genom en mötesplats i gaturummet samtidigt som det möjliggör kontakten med området i söder.



Bild: Liljewall

Vid korsningen Verkstadsgatan-Smålandsgatan kan ett litet torg med en lokal i bottenvåningen placeras. Gatorna kantas av trärader och i fonden av Verkstadsgatan syns ett av bostadshusen. Längs den östra sidan av Verkstadsgatan syns komplementbyggnader, häckar och plank som skärmar av bostadsgårdarna mot den allmänna gatan (Liljewall 2024).

Fönstersättningen är proportionerlig och harmonisk och balkonger placeras främst in mot de gröna bostadsgårdarna som ger mervärde för de boende i kvarteret. Balkonger med ett mindre djup tillåts i vissa fall ut mot gatorna. Materialen är hållbara och gedigna och detaljerna omsorgsfullt bearbetade. Taklandskapet är varierat och präglas av sadeltak, mansardtak och valmade tak i tegel eller plåt som utformas i något skiftande höjder och med mindre förskjutningar i fasadliv vilket skapar en sammanhållen variation.



Vy från norr, cirkulationsplatsen vid Bolltorpsvägen. Föreslagen bebyggelse ramar in, och förstärker allén. Bebyggelsen sluts med hjälp av häckar och plank. Övergångarna mellan det privata och offentliga är tydliga. Takkupor och frontespiser bidrar till ett varierat taklandskap (Liljewall 2024).



Vy från öster, infarten till den nya enkelriktade gatan i området, visar mötet mellan föreslagen bebyggelse i söder och förskolan. Öppningar mellan husen ger både in- och utblickar mellan gård och gata. Mindre platsbildningar och mötesplatser skapas, vilket bidrar till liv i gaturummet (Liljewall 2024).

Färgsättning

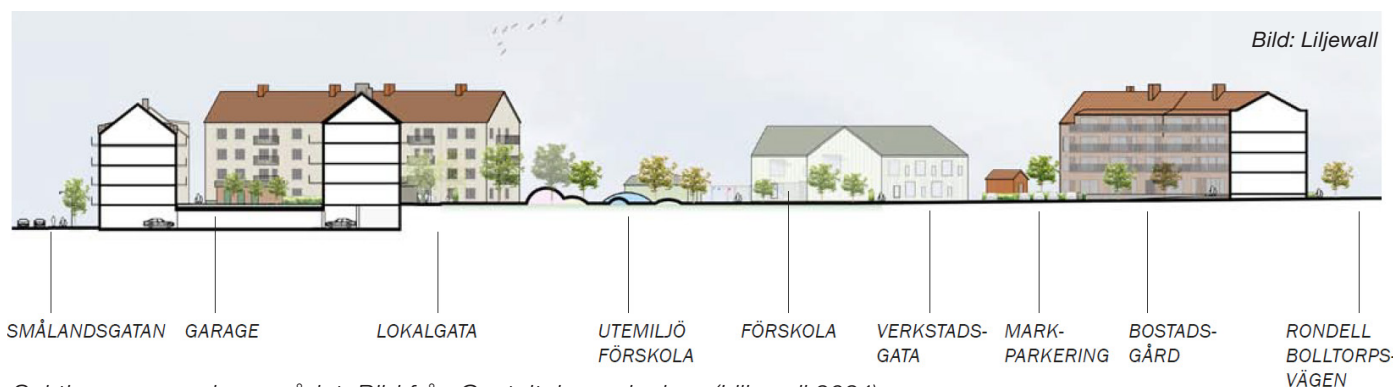
Färgsättningen föreslås vara sammanhållen inom hela planområdet och hämta inspiration från den, för Alingsås, typiska färgskalan.

Energieffektiva byggnader

Riktlinjer för miljöanpassat byggande har antagits av Alingsås kommunfullmäktige 2011. De övergripande målen är att begränsa vår klimatpåverkan och att byggnader inte ska påverka människors hälsa negativt. Vad gäller energianvändning krävs, enligt riktlinjerna, bättre energieffektivitet än gällande byggnorm.

Terränganpassning

Området består av en mindre höjdskillnad med lägsta punkten i söder, vid Smålandsgatan. Bebyggelsen anpassas därav till terrängen genom att parkeringshuset utformas som en sutterängvåning och där innergården till kvarter två och tre nås genom trappor från Smålandsgatan, alternativt i markplan från den tillkommande kvartersgatan. Genom att anpassa bebyggelsen till terrängen möjliggörs även källarplan i sutteräng i bebyggelsen längs med Bolltorpsvägen.



Sektion genom planområdet. Bild från *Gestaltungsprinciper* (Liljewall 2024).

Gaturum samt offentliga och privata rum

Både gaturum och gårdar är gröna och luftiga. Inom kvarteren skapas förutsättningar för odling och gemenskap mellan boende. Kvarteren sluts till mot gator med häckar, plank och komplementbyggnader medan öppningar i form av grindar, portiker och portar ger kontakt mellan gata och gård. Inblickar till gårdar och kvarter skapar trygghet och överblickbarhet.

Barnens utemiljö avgränsas av häckar och plank. Förskolegården kan ges en karaktär av bostadsnära park med både lekplats och större träd och fungerar som allmän yta för både rekreation och lek utanför förskolans öppettider.

Gatorna är de offentliga zonerna som till stor del kantas av trädrader samt gångstråk och där möjligt skapas tilltalande fonder. Gångstråken blir trygga även när det är mörkt ute eftersom bilar och människor rör sig längs gator som blir upplysta av gatlampor och entréer. Mer eller mindre offentliga platsbildningar möjliggörs inom området. Ett mindre torg med publik lokal kan förslagsvis placeras där bussen stannar till vid Smålandsgatan.

Komplementbyggnader

För att möjliggöra avskärmning med bland annat komplementbyggnader tillåts dessa till en total yta av 500 m² fördelat på de södra bostadskvarteren och en total yta av 550 m² fördelat på de östra bostadskvarteren. Inom ytan för förskola tillåts komplementbyggnader av sammanlagt 50 m² om maximal byggnadsarea utnyttjas för huvudbyggnad. Om huvudbyggnaden görs mindre kan komplementbyggnadernas sammanlagda yta öka. Komplementbyggnaderna underställs bostadshusen i material, färg och form.

Skyddsrum

Inom planområdet finns ett skyddsrum med 204 skyddsrumspplatser beläget. Skyddsrummet kan behövas ersättas inom samma fastighet som tidigare, detta kan bland annat göras i någon av byggnadernas botten- eller källarplan alternativt i anslutning till garaget i suterräng.

Tillgänglighet

För nybyggnad av bostäder föreskriver gällande lag att alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan skall ha tillgång till hiss. Lokaler ska alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem. Föreskrifter finns i Boverkets Byggregler, BBR. Ramp med maximal lutning 1:12 ska kunna anordnas till entré. Önskvärt är att ramper har en maximal lutning på 1:20.

Ljussättning

Enligt 8 kap 3 § plan- och bygglagen ställs krav på ljusanordningar likväl som på byggnader. Kommunen har antagna riktlinjer som tillämpas vid bygglovsprövning. Belysningsarmaturer ska vara väl avbländade vilket är viktigt för att inte påverka människors mörkerseende så att delområden med lägre ljusnivåer upplevs som alltför mörka och otrygga. Gatubelysning placeras förslagsvis på östra sidan längs med Verkstadsgatan samt på norra sidan av Smålandsgatan intill gång- och cykelbanan, likt befintligt.

3. Gator och trafik

Befintligt gatunät

Planområdet avgränsas av Kungegårdsgatan i väster, Bolltorpsvägen i öster och Smålandsgatan i söder. Både Kungegårdsgatan och Bolltorpsvägen definieras som större lokalgator och ansluter i söder mot väg 180 (Kungälvsvägen). Infart sker via Smålandsgatan och Kungegårdsgatan till Verkstadsgatan som fungerar som tillfartsväg till befintliga verksamheter på platsen. Verkstadsgatan löper genom planområdet och är idag planlagd som kvartersmark för småindustri, hantverk och kontor.

Till följd av detaljplanen och övriga planerade förändringar av markanvändningen i planområdets närhet, har Sweco (2023) tagit fram en trafikanalys för korsningarna väg 180/Kungegårdsgatan och väg 180/Bolltorpsvägen. I utredningen har trafikmängder för år 2040 tagits fram genom att ta hänsyn till allmän tillväxt och att beräkna alstring för de utbyggnadsområden som beräknas vara utbyggda tills dess. Korsningen väg 180/Kungegårdsgatan visar att kapaciteten i befintlig cirkulationsplats är tillräcklig. En ökning av trafiken i korsningen väg 180/Bolltorpsvägen förväntas däremot bidra till ett behov av en ombyggnation till cirkulationsplats vilket, enligt kapacitetsberäkningarna, skulle innebära låga belastningsgrader som ger önskvärd servicenivå.

Framkomligheten bedöms som god i korsningarna Verkstadsgatan-Kungegårdsgatan och Verkstadsgatan-Smålandsgatan vilket innebär att inga särskilda åtgärder krävs i anslutning till dessa korsningar.

Väster om Kungegårdsgatan sträcker sig en separerad gång- och cykelbana från väg 180 upp till cirkulationsplatsen Bolltorpsvägen-Kungegårdsgatan och öster om Kungegårdsgatan finns en befintlig gångbana. Även längs med Bolltorpsvägen återfinns, mellan väg 180 och cirkulationen, en separerad gång- och cykelbana på gatans västra sida och en gångbana på dess östra sida. I samtliga korsningar finns upphöjda gång- och cykelpassager som binder samman respektive gång- och cykelstråk.

Nya gator

I samband med planarbetet har en trafikutredning (Sweco 2023) tagits fram där framtaget trafikförslag innefattar åtgärder på två gator inom planområdet, Verkstadsgatan och en enkelriktad kvartersgata. Därtill har åtgärder i form av anläggande av gång- och cykelbana föreslagits på Smålandsgatan. Gångbanan öster om Kungegårdsgatan bibehålls. Vid framtagandet av trafikförslaget har ett särskilt fokus legat på att skapa en trygg, trafiksäker, tillgänglig och funktionell trafikmiljö utifrån ett barnperspektiv.

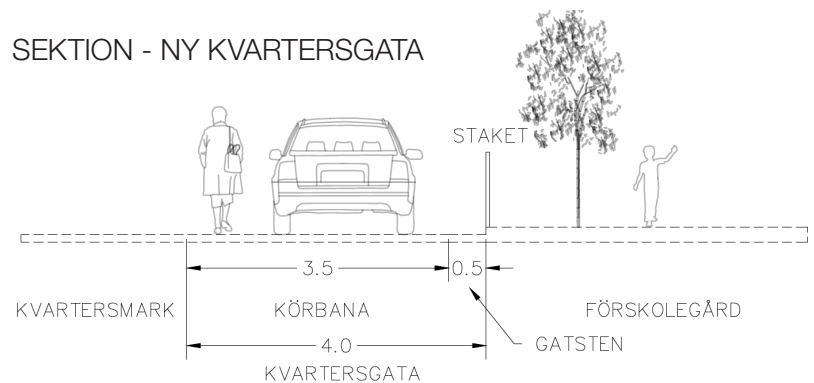
För att tillgängliggöra planområdet från både norr och söder, förlängs Verkstadsgatan mot nordväst, mot Kungegårdsgatan. Utformningen kommer även anpassas för den trafik som planeras till området i framtiden. Körbanan, som idag är 7 meter bred smalnas av till att bli 5,5 meter. En två meter bred gångbana tillkommer på den östra sidan av Verkstadsgatan och på dess västra sida planeras yta för öppen dagvattenhantering och växtbäddar.

Längs med östra sidan av Kungegårdsgatan sträcker sig en gångbana. Infart till förskolans parkering föreslås ske från Kungegårdsgatan och kan med fördel även användas för att nå en angöringsficka för gods- och soptransporter till förskolan. Angöringsfickan föreslås anläggas på kvartersmark och ett utformningsförslag för den, som finns bilagd planhandlingarna, har tagits fram av trafikenheten på Alingsås kommun. Förslaget är en komplettering utav det förslag som Sweco tog fram i samband med trafikutredningen, därav utgår det från deras underlag.

Infart till parkeringsgarage i söder sker från Smålandsgatan. På den norra sidan av Smålandsgatan finns det yta för både gång- och cykelbana samt öppen dagvattenhantering.

En ny, enkelriktad gata (västlig riktning) inom kvartersmark föreslås söder om förskolan och norr om kvarter två och tre. Gatan föreslås gestaltas som en lugn, mindre gata där gående, cyklister och motortrafik samverkar i blandtrafik. Med hänsyn till framkomlighet för räddningstjänst och avfallsfordon bör gatan vara minst 3,5 meter bred. Backrörelser kan accepteras då gatan bedöms få en låg trafikering.

SEKTION - NY KVARTERSGATA

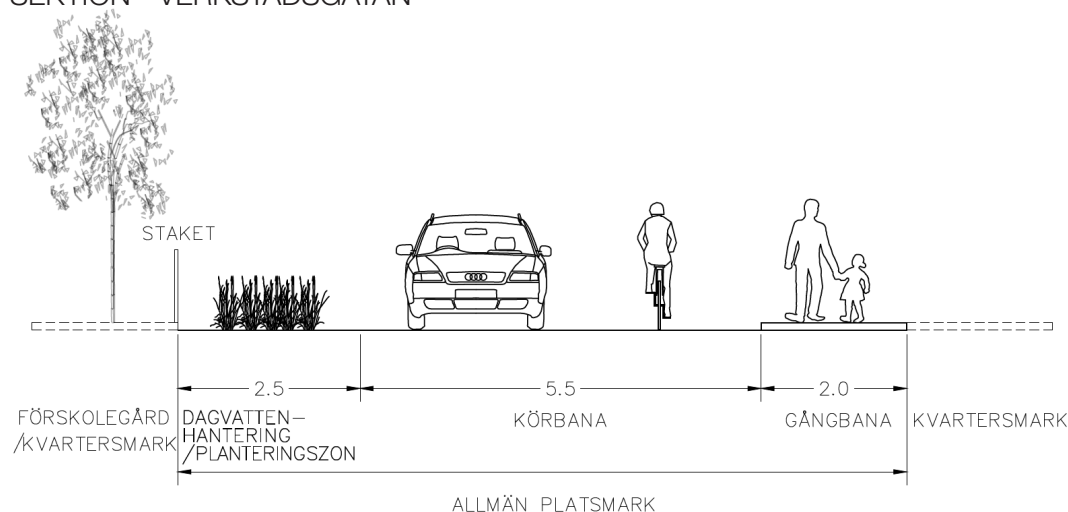


Förslag på sektion över den nya, enkelriktade, kvartersgatan i området.



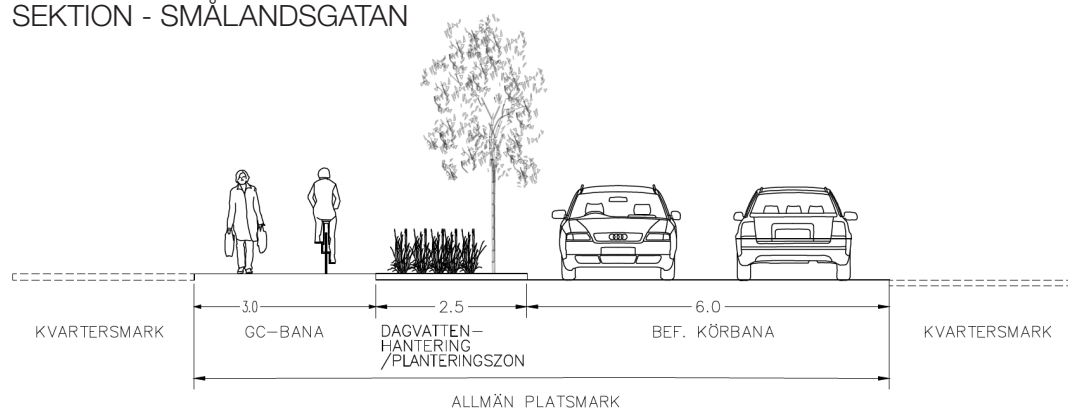
Vid framtagandet av förslaget har ett särskilt fokus legat på att skapa en trygg, trafiksäker, tillgänglig och funktionell trafikmiljö, utifrån ett barnperspektiv. Utformningsförslaget till vänster är framtaget av Alingsås kommun vilken utgår från det underlag som Sweco tog fram i trafikanalysen. (Alingsås kommun 2024).

SEKTION - VERKSTADSGATAN



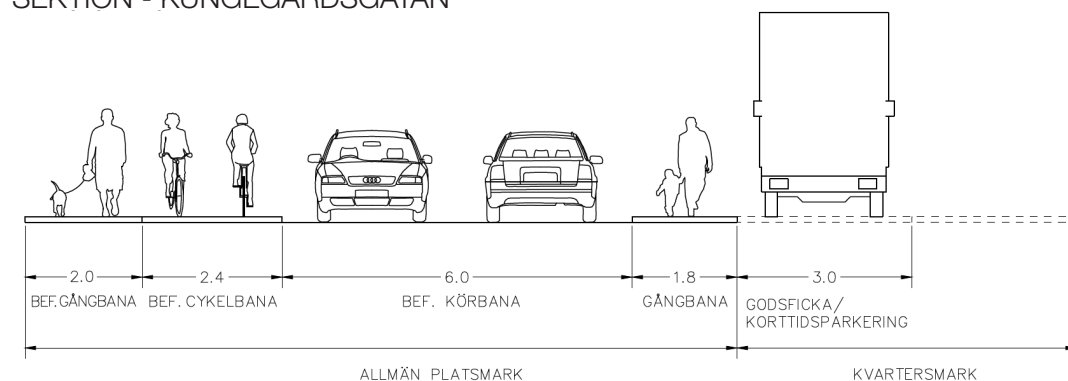
Förslag på sektion över Verkstadsgatan som föreslås få en ny utformning i samband med att området omvandlas.

SEKTION - SMÅLANDSGATAN



Förslag på sektion över Smålandsgatan som föreslås få en ny utformning med Gång- och cykelbana samt plats för dagvattenhantering och planteringszon.

SEKTION - KUNGEGÅRDSGATAN



Förslag på sektion över Kungegårdsgatan. Godsficka anläggs på kvartersmark och exakt utformning bestäms i ett senare skede.

Gång- och cykeltrafik

Bolltorpsområdet har idag redan mycket goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik, med separerad gång- och cykelbana ända fram till Norra Ringgatan vid stadskärnan. Gång- och cykelbanenätet kommer att utvecklas ytterligare vilket ger bättre förutsättningar att välja andra färdmedel än bil, vilket talar för att det är positivt med utveckling av bostäder och förskola i aktuellt läge. På Verkstadsgatan föreslås cyklister och motorfordon samsas på en gemensam körbana om 5,5 meter medan fotgängare hålls separerade på en gångbana om 2 meter. En tillkommande gång- och cykelbana planeras dessutom in norr om Smålandsgatan och området utvecklas även med en gångbana på östra sidan av Kungegårdsgatan för att säkerställa ett trafiksäkert område.

Vid korsningarna Verkstadsgatan-Kungegårdsgatan och Verkstadsgatan-Smålandsgatan föreslås det, i genomförd trafikutredning, tre meter breda och upphöjda passager för gång respektive gång- och cykel. En upphöjd passage tvingar bilister att anpassa hastigheten och ger trygghet för gångtrafikanter och cyklister som ska passera vägen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Verkstadsgatan som ligger i direkt anslutning till planområdet längs Smålandsgatan. Hållplatsen trafikeras av busslinje 2, dock endast i riktning mot Alingsås centrum, det vill säga på södra sidan av Smålandsgatan precis utanför planområdet. Busshållplatsen har idag endast en stolpe och kommunens vilja är att på sikt möjliggöra en hållplats med väderskydd och tillgänglighetsanpassning. Hållplats Gamla Bolltorpsvägen är belägen en bit söderut på Bolltorpsvägen och trafikeras även den av busslinje 2 men i båda riktningarna.

Avståndet till Alingsås station är ca 1,7 km med gång eller cykel. Från stationen avgår bussar och tåg med hög turtäthet både lokalt, regionalt och nationellt vilket möjliggör för både arbets- och studiependling samt serviceresor.

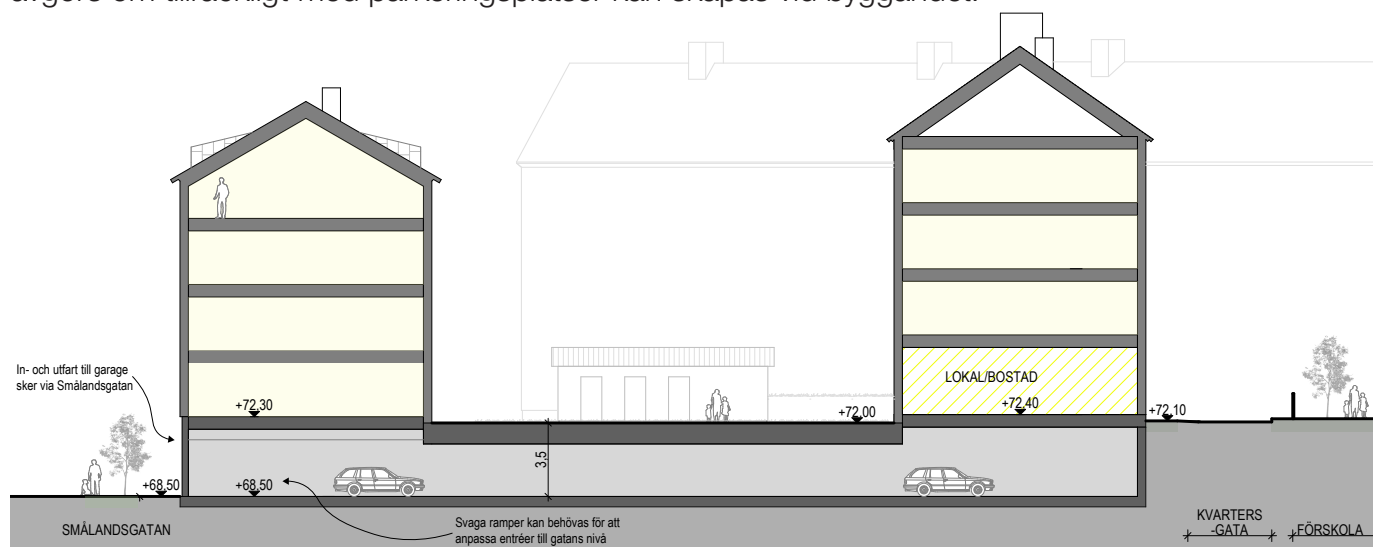
Parkering för bilar

I dagsläget finns parkeringar belägna i närheten av de befintliga verksamheternas entréer.

Behovet av nya parkeringsplatser har under arbetets gång utgått från Alingsås kommuns parkeringsnorm, antagen 2016. År 2024 antogs kommunens nya parkeringsnorm. Den har däremot inte ingått i prövningen för aktuell detaljplan.

Utifrån parkeringsnormen som antogs 2016 är planområdet beläget strax norr om zon 2, innerstaden. Ett beslut har däremot tagits att låta parkeringsberäkningar för planområdet utgå från zon 2 där parkeringsnormen anger 0,8 platser/lägenhet eller 8 platser/1000 m² bruttoarea. För förskola inom zon två ska åtta stycken parkeringsplatser för personal och fem parkeringsplatser för besökare per 1000 kvm bruttoarea anordnas. Möjlighet finns att reducera antalet parkeringsplatser med hjälp av bilpool, mobilitetsåtgärder eller samnyttjande.

Parkeringstalen är en vägledning för att bedöma om lämpligt utrymme för parkering finns vid genomförandet av detaljplanen. Det är vid bygglovsprövningen som aktuellt behov fastställs och det avgörs om tillräckligt med parkeringsplatser kan skapas vid byggandet.



Sektion som visar garage i suterräng under det södra området för bostäder och centrum. In- och utfart till garage sker via Smålandsgatan (Liljewall 2023).

De nya bostäderna skapar ett behov av ca 140 nya parkeringsplatser vilka tillgodoses på kvartersmark, som markparkering eller i parkeringsgarage inom planområdet. Parkeringsplatser som kräver backrörelser ut på allmän platsmark tillåts inte, detta för att värna om oskyddade trafikanters säkerhet och trygghet. Fordon som parkerar på kvartersmark ska kunna backa och vända på kvartersmark. Vid samtliga bostäder ska det, vid behov, finnas möjlighet att anlägga en parkeringsplats anpassad för rörelsehindrade inom ett maximalt gångavstånd på 25 meter från entréer.

Förskolans parkering ska, enligt parkeringsnormen, förses med 19 platser varav en anpassad för rörelsehindrade. Antalet platser tillgodoser behovet för hämta/lämna, besöksparkering samt personalparkering.

Parkering för cyklar

Hållbart resande är en del av målen i Agenda 2030 men det ingår även i lokala trafikmål genom att utveckla cykeltrafiken. För att göra cykelåkande attraktivt behöver därav cykelparkeringar finnas. Tillräckligt med cykelparkering ska redovisas vid bygglovsprövning och normen 2 p-platser/bostad föreslås. Platserna ska vara bekvämt belägna nära entréer, tillräckligt stora samt säkra. De kan utformas som låsbara cykelrum alternativt cykelställ under skärmtak med t.ex. kablar för fastlåsning. I området skapas lättillgängliga cykelparkeringar på bostadskvarterens innergårdar och i anslutning till förskolans entré finns plats för de som tar sig till området med cykel.

Skolvägar (årskurs 1-6)

Elever i årskurs 1-6 hemmahörande i planområdet hör till Noltorpsskolans upptagningsområde. Avståndet till skolan är drygt 1 km och för att ta sig dit måste eleverna korsa gatorna Smålandsgatan, Norrlandsgatan, Kungälvsvägen och eventuellt Noltorpsgatan beroende på vilken väg man väljer att ta. Möjlighet finns att korsa Kungälvsvägen genom en gång- och cykeltunnel alternativt via ett övergångsställe vid Kungegårdsgatan eller i plan vid trafikljuset vid Bolltorpsvägen. Genom en utbyggnad av gång- och cykelbanenätet, kan detta bidra till en förbättring för barn och unga att ta sig till skolan på ett säkert sätt.

Räddningsvägar

Huskropparna inom bostadskvarteren behöver vara åtkomliga för räddningstjänstens fordon. För räddningsväg gäller ett krav om 3 meters fri vägbredd, med eventuella kurvtillägg för svepande fordon. Utifrån gällande regelverk om möjlighet till räddningsinsats bör fastigheten och byggnaderna göras tillgänglig så att räddningsfordon kan parkeras inom 50 meter från en byggnads huvudangreppsväg (BBR 5:71 och BBR 5:72). För föreslagen bebyggelse bedöms detta kunna uppfyllas dels genom det allmänna gatunätet men även kvartersmark. Om gatunätet eller motsvarande däremot inte ger åtkomlighet ska särskild räddningsväg anordnas som ger god framkomlighet (BBR 5:721). För räddningshöjd 11-23 meter, där utrymning förutsätts ske med stege eller hävare, gäller ett maxavstånd om 9 meter mellan uppställningsplats och husvägg. Räddningsvägens fria höjd bör vara 4 meter och avser såväl byggnader som växtlighet.

Byggnaderna bör förses med Tr1-/Tr2 trapphus men beroende på byggnadstekniska lösningar kan räddningstjänsten komma att behöva vara behjälpliga med stegutrymning. Eventuell utrymning med hjälp av stegutrustning rekommenderas ske från balkonger om sådana finns och bostäder som har sin alternativa utrymningsväg via stegutrymning från räddningsväg bör förses med balkong som når från räddningsvägen. Räddningstjänster avråder däremot från stegutrymning som den primära lösningen (kan fungera som alternativ utrymningsväg) på grund av att utrymning via räddningstjänstens stegar kan medföra stora svårigheter, särskilt av utrymning av äldre, små barn och personer med funktionsvariationer. Räddningstjänsten bör vara delaktiga i kommande bygglov och startbesked för att säkerställa rätt förutsättningar och förmåga.

Riksintresse kommunikationer

Planområdet berörs inte av riksintresse för kommunikationer.

4. Mark och vatten

Natur och vegetation

Sydväst om planområdet, väster om Kungegårdsgatan, finns ett mindre grönområde. Planområdet som sådant består däremot till största del av hårdgjord mark. Befintliga träd inom planområdet har inventerats i november 2022. Träden inne på fastigheten har samtliga något nedsatt vitalitet, troligtvis på grund av dålig etablering och begränsat utrymme för god rotutveckling. De är därmed redan försvagade och är extra känsliga för arbete tätt inpå. Pelarekarna är i sämst skick och rekommenderas att avverkas i samband med exploatering. De ska dock ersättas med nya ekar eller annat större lövträd. Almarna är försvagade, uppvisar inga tydliga spår av angrepp ännu, men riskerar att bli angripna av almsjuka då sjukdomen är utbredd i Alingsås. Framförallt är det tecken på hämmad tillväxt som uppvisas och att de står i en stressande miljö. Uppväxta och friska träd längs med Smålandsgatan rekommenderas att sparas för att bibehålla grön korridor genom området och stärka en spridningskorridor för pollinatörer och insekter. Äldre träd hyser en mycket större biologisk mångfald i form av insekter, lavar mm, än vad unga och helt nyplanterade träd gör, vilket talar för att bibehålla så många så möjligt av de redan uppväxta träden som anses vara i gott skick.

Kungegårdsgatan och Smålandsgatan bör trädplanteras/kompletteras med nya trädreder för att balansera upp stora mängder hårdgjorda ytor. Förslag är att anlägga blandalléer där befintliga träd integreras. Silveroxlarna kommer troligtvis inte växa så mycket mer på höjden utan behålla nuvarande höjd, något att ta hänsyn till vid planering av omgivande miljöer. Inhemskart är att föredra då dessa arter har utvecklats för att passa in i det lokala ekosystemet vilket gör dem mer hållbara och gynnsamma för det omgivande landskapet. Dessutom stöder de lokala arter av djur och insekter, inklusive vilda pollinatörer, som bin, fjärilar och humlor.

Biotopskydd

I miljöbalken 7 kap 11 § finns bestämmelser om biotopskyddsområden. Där anges att alléer tillhör de särskilt skyddsvärda markområdena (både enkel- och dubbelradiga). Skyddet gäller generellt utan beslut i det enskilda fallet. Alléer har ofta höga värden för kulturmiljövärden då de visar hur landskapet har påverkats av olika slags landskapsarkitektur. Framförallt äldre träd har också höga naturvärden. En biotopskyddad lindallé finns längs Bolltorpsvägen. Den ligger dock utanför planområdet och en asfalterad gång- och cykelbana går mellan planområdet och allén. I plankartan säkerställs tillräckligt skyddsavstånd till allén så att lindarnas rötter inte skadas av planerad byggnation.

Vatten

Risk för översvämning (och/eller erosion)

Planområdet ligger på ca 700 meters avstånd från närmaste vattendrag som är Sävån. Området ligger ca 6 meter över högsta högvattennivå och någon risk för översvämning eller erosion föreligger inte (höjdnivåer är angivna i höjdsystemet RH2000). För området redovisas vattennivå på + 63 m och områdets marknivå ligger på + 69 m.

Lek, rekreation och friytor

Följande mål finns med i Alingsås miljömål 2011-2019: "Boende i tätorterna ska ha maximalt ca 500 meter promenadavstånd mellan bostad och sammanhängande grönområde." Närmaste grönområde ligger ca 200 meter norr om planområdet, vilken även nås i nordvästlig riktning, cirka 400 meter från planområdet.

Närmaste lekplats ligger på cirka 350 meters avstånd. Den tillkommande förskolan förses med en friyta som är beräknad till 35 kvm per barn. Gemensamma friytor för de boende i området skapas på innergårdar i samtliga bostadskvarter. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska man, enligt PBL 8:9, i första hand ordna friyta.

Fornlämningar och kulturminnen

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt Kulturmiljölagen (2 kap. Fornminnen).

Geoteknik

I samband med detaljplanearbetet har en geoteknisk detaljerad utredning utförts av Tyréns AB, daterad 2023-09-14. Undergrunden i planområdet utgörs av fastare lera med cirka 12-30 meter djup till berg. Jordlagerföljden består generellt av siltig lera där översta lagret utgörs av torrskorpa. Ovan torrskorpan förekommer i utförda undersökningspunkter ett tunt lager mulljord och i en undersökningspunkt cirka 1 meter grusig sand. Leran underlagras i 4 av 6 undersökningspunkter av ett lager friktionsjord ovan berg.

Planområdet och omkringliggande områden är relativt plana och saknar betydande nivåskillnader vilket innebär att bygghänsynen för området bedöms som goda. På grund av att området är plant föreligger, enligt utredning, ingen risk för ras eller skred för befintliga eller planerade förhållanden. Det föreligger inte heller någon risk för erosion som påverkar risken för ras eller skred. Ett varmare och blötare klimat anses inte påverka denna bedömning.

Sättnings- och stabilitetsförhållanden (grundläggning)

Sättningar

I genomförd geoteknisk utredning har bedömningen gjorts att det idag inte pågår några sättningar i undergrunden.

Stabilitet

Utförda stabilitetsberäkningar uppnår erforderlig säkerhetsfaktor och visar att området inte har några stabilitetsproblem även om ett 5-våningshus grundläggs på sämsta möjliga placering utan förstärkningsåtgärder. Stabilitetsförhållandena utanför aktuellt planområde påverkas inte av planerad byggnation. Eventuell pågrundläggning kan förbättra stabilitetsförhållandena då lasten förs ned till fasta jordlager. Däremot är pågrundläggning inte nödvändigt utifrån stabilitetsförhållandena.

Geoteknisk rekommendation

Området bedöms, ur ett geotekniskt perspektiv, vara lämpligt för planerad bebyggelse. Inga restriktioner kopplade till geoteknik behövs på plankartan. Det finns inget som hindrar att man bygger källare under vissa hus eller att bostäder byggs ovanpå garage som anläggs under mark.

Grundläggning av planerade byggnader föreslås utföras med pålar till fast botten där lerdjupet övergår 15 meter. Detta för att undvika skadliga differenssättningar. Pålarna bedöms bli 15-30 meter djupa. I byggskedet kan detta omvärderas då en mer exakt utformning av byggnader och höjdsättning av marken utförs. Där lerdjupet är grundare än 15 meter kan byggnader grundläggas på platta. Dock ska samma grundläggning utföras under en hel byggnad.

Radon

Radon är en ädelgas som ger upphov till joniserande strålning. Radon finns i marken i stora delar av Sverige och kan tränga in i byggnader genom otätheter i grunden eller källaren. Kartunderlag från kommunen visar att området består av lågriskområde för markradon. Bostadsbyggnader och förskola inom lågriskområde kan normalt utföras utan särskilda skyddsåtgärder utan att högsta tillåtna radonhalt kommer att överskridas i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggsplats och att vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Förorenad mark

Inom planområdet har det tidigare funnits verksamheter av sådant slag att föroreningar i mark och byggnad inte kan uteslutas. En översiktlig miljöteknisk markundersökning (Relement Miljö Väst AB 2021) samt en kompletterande miljöteknisk markundersökning (Relement Miljö Väst AB 2024) har därför genomförts.

På fastigheten har det bedrivits industriella verksamheter där bland annat klorerade lösningsmedel har hanterats. Den aktuella fastigheten är klassad som riskklass 2 enligt MIFO av länsstyrelsen. Riskklassen styrs främst av att två bolag har använt betydande mängder trikloreten under en lång tid (1970- till 1990-talet). Syftet med den översiktliga undersökningen var främst att klargöra om marken är allvarligt förorenad av klorerade lösningsmedel. Inom ramen för den översiktliga undersökningen undersöktes dock även andra lösningsmedel, olja och tungmetaller.

Inför den översiktliga miljötekniska undersökningen utfördes en historisk inventering som bland annat visar att exploatering av området i huvudsak skedde mellan 1964-1971 på ursprunglig jordbruksmark. Under 1970-talet startades Rilab AB som utförde ytbehandling och möjligen använde klorerade lösningsmedel. Under 1980-talet övertogs Rilab AB av Ilack AB som har blåstrat, avfettat och lackerat stål. De ska ha använt betydande mängder klorerade lösningsmedel, uppemot 10 ton per år. Bolaget likviderade för några år sedan. I övrigt har flera bilverkstäder och rostskyddsverksamheter bedrivits inom fastigheten. Inga verksamheter förefaller ha innehaft tillstånd vilket innebär att dokumentationen över verksamheterna inom fastigheten är bristfällig. Avledningen av dag- och spillvatten skedde redan 1964 till kommunalt system vilka leder söderut.



Historisk flygbild från 1968. Efter denna tid har endast tillbyggnader skett på befintliga verksamhetsbyggnader.

Resultaten av den översiktliga undersökningen indikerar att marken förorenats i mycket liten omfattning av klorerade lösningsmedel. I de flesta medier har inga klorerade lösningsmedel ens detekterats. Endast lokalt i lokalen där lösningsmedel användes har spår i inomhusluft och i porluft under betongplattan påvisats. De uppmätta halterna är dock så låga att riskerna för människors hälsa och miljön vid nuvarande och vid en eventuell framtida känslig markanvändning bedöms vara obetydliga och acceptabla. Utifrån resultaten bedöms inga omfattande åtgärder behövas och klorerade lösningsmedel innebär inga hinder för en ny detaljplan för bostäder. Övrig risk för miljöfarliga verksamheter i närområdet finns nedströms och bör därför inte påverka planområdet. Det finns inte heller några uppgifter om klorerade lösningsmedel (som kan ha lite mer oberäkneliga spridningsvägar) på dessa fastigheter.

Den kompletterande markundersökningen har genomförts för att klargöra om det finns andra föroreningstyper än klorerade lösningsmedel och tjärasfalt, som tidigare verksamheter och eventuella utfyllnader kan ha orsakat. Uppmätta halter av analyserade grundämnen och organiska ämnen är genomgående låga och understiger tillämpbara riktvärden för kommande bostadsbebyggelse. Resultatet visar däremot att förhöjda halter av grundämnet kobolt har påvisats i fyra av fem analyserade prover av grusig sand under byggnaderna. Anledningen till detta är troligtvis att det, vid byggnationerna år 1963, användes massor med naturligt förhöjda bakgrundshalter av kobolt under byggnaderna. Den punkten där förhöjda halter av kobolt inte påvisades ligger under en byggnad som uppfördes något senare. Där påvisades däremot lätt förhöjda halter av PAH-H som troligen härrör från asfaltsrester från den tidigare asfalterade markytan.

Till följd av att kobolthaltiga fyllnadsmassor påvisats inom fastigheten har en riskbedömning tagits fram med scenariot där dessa fyllnadsmassor återanvänds under kommande byggnader (Relement Miljö Väst AB 2024). Riskbedömningen har genomförts med underlag av samtliga genomförda miljötekniska undersökningar av fastigheten, ett kompletterande laktest och med Naturvårdsverkets beräkningsverktyg för beräkning av platsspecifika riktvärden. Aktuella fyllnadsmassor med förhöjda halter av kobolt ligger idag i huvudsak under betong och människor kan normalt inte exponeras. Fyllnadsmassorna ligger också över grundvattenytan och nederbörd infiltrerar inte alls, eller i begränsad omfattning genom massorna. I nuläget är således exponeringsmöjligheterna mycket begränsade. Massorna bedöms vara av god teknisk kvalitet och kan fungera som bärlager eller förstärkningslager vid den framtida exploateringen.

Riskbedömningen visar att de kobolthaltiga massorna kan användas som fyllnadsmassor under kommande byggnader utan risker för människors hälsa och miljön. Genom att använda massorna under byggnader kan människor inte exponeras och ingen urlakning sker heller via nederbörd. Fyllnadsmassor med kobolthalter överstigande 20 mg/kg TS bör dock inte användas inom kommande gårdsmark.

Om föroreningar påträffas ska, enligt Miljöbalken, bygg- och miljönämnden omgående underrättas om den påträffade föroreningen. En anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska lämnas in till bygg- och miljönämnden i god tid (minst 6 veckor) innan planerad åtgärd, såsom rivning av byggnader eller markarbete, påbörjas. Detta gäller om åtgärden kan medföra ökad risk för spridning eller exponering av föroreningar och denna risk inte bedöms som ringa. Det gäller även risk för spridning från förorenade byggnader.

Riksintresse natur och friluftsliv

Sjön Mjörn är av riksintresse för naturvård. Föreslagen detaljplan bedöms inte skada riksintresset.

5. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunala ledningar för vatten och avlopp.

Dagvatten

Kommunfullmäktige beslutade i september 2020 om *Dagvattenstrategi. Mål, strategier och ansvar för dagvatten inom Alingsås kommun*. Dagvattenstrategin utgör grunden för kommunens strategiska dagvattenarbete som beskrivs mer ingående i dagvattenplanens riktlinjer och åtgärdsplan. Strategin anger bland annat att dagvatten i första hand ska omhändertas i hållbara dagvattenanläggningar som möjliggör infiltration, rening, fördröjning och trög avledning, samt att anläggningarna ska ha en kapacitet motsvarande minst 12 mm nederbörd per kvadratmeter hårdgjord yta. En dagvattenutredning har tagits fram för aktuell detaljplan (Cowi 2022). Utredningen baseras dels på dagvattenstrategin men anpassas främst utefter en begränsad kapacitet i nuvarande servisledning.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt dagvatten och det finns en anslutning till detta på Smålandsgatan. Servisledningen är en betongledning med 225 mm i diameter med en tillgänglig kapacitet på cirka 120 l/s. Det finns inga planer på att utöka kapaciteten i anslutningspunkten eller att anlägga ledningar i Verkstadsgatan. Med anledning av detta har beräkningar i utredningar tagit hänsyn till utloppsledningens kapacitet vilket innebär att föreslagen utformning av biofilteranläggning medför att det dimensionerade regndjupet blir dubbelt så stort som kravet på 12 mm fördröjning.

Planområdet omfattas idag till största del av verksamhetslokaler och asfalterade parkeringytor samt några enstaka gröna ytor. Marknivåer i avrinningsområdet varierar från ca +97,3 meter längst i norr (ca 260 meter nordost om planområdet) till +68,5 meter i Smålandsgatan, strax söder om planområdet. Vattnet rinner vid ett skyfall norrifrån ner mot planområdet huvudsakligen från två olika riktningar och sedan i lågpunkten på Smålandsgatan längst i söder. Dagvatten från planområdet leds vidare till Sävån (Alingsås centrum till Vårgårda) innan det mynnar ut i Mjörn. Sävån har idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt VISS. Påverkan på MKN vatten presenteras under rubriken *Miljö kvalitetsnormer för vatten*.

Efter exploatering förväntas andelen hårdgjord yta att minska vilket medför att mer vatten kan omhändertas inom planområdet. Avrinning från uppströmsliggande ytor leds genom Bolltorpsvägen samt Kungegårdsgatan och kommer inte att belasta planområdet. Detta behöver säkerställas med noggrann höjdsättning. För att säkerställa detta kan en höjning motsvarande 10 cm i form av en puckel skapas vid Korsningen där nya Verkstadsgatan ansluter till Kungegårdsgatan samt vid den nya kvartersgatan. Avrinning från planområdet rinner söderut mot Smålandsgatan. Vid garagenedfart vid kvarter två och tre bör det därav anläggas en puckel i form av upphöjt farthinder direkt ovan infartsrampen för att säkerställa att vatten inte tränger in i garaget. Inom planområdet är det viktigt att ytor anläggs med lämplig lutning från huslivet mot gator och biofilteranläggningar för att förhindra vattenansamlingar nära bebyggelsen.

Utredningen utgår från att ingen rening eller fördröjning sker på kvartersmark. Kvartersmark bidrar endast med att skapa trög avledning på gröna och genomsläppliga ytor. Det är tänkt att samtliga ytor inom kvartersmark är 50 % genomsläppliga. Öppen, ytlig avledning av dagvatten på genomsläppliga ytor ger en trög avledning och möjlighet till viss avskiljning av föroreningar innan vattnet når den huvudsakliga fördröjnings- och reningslösningen. Dagvatten föreslås fördröjas och renas i biofilteranläggningar, med en sammanlagd yta på 580 kvm, som anläggs längs med allmänna gator nedströms kvartersmarken. I och med att den totala reducerade ytan i planområdet minskar efter exploatering, minskar även avrinning från ytan vid ett skyfall i framtiden jämfört med idag. Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på översvämningrisker nedströms. Det konstateras även att det, efter exploatering, inte förväntas bidra till en negativ inverkan, varken på recipienten eller något Natura 2000-område.

Barnperspektivet har givits extra fokus i dagvattenutredningen. Ur ett sådant perspektiv kan förslaget med regnbäddar bidra till att positiva mervärden i form av grönska och hälsofrämjande miljöer skapas för barn i området. Regnbäddar med rätt gestaltning kan bidra med kvaliteter så som platser för möten, socialt samspel och lek vilket är viktigt både för vuxna och barn. Genom t.ex. spänger, hoppstenar och broar som främjar fysisk aktivitet och vattenkontakt kan bäddarna leda till positiva hälsoeffekter och även ha ett pedagogiskt värde för barn. Regnbäddar kan även bidra till positiva effekter i form av sänkta temperaturer och skugga på sommaren, renare luft och dämpande av buller, vilket är särskilt positivt för barn som är mer känsliga för dessa typer av påverkan.



Föreslagna placeringar för biofilteranläggningar, raingarden.



Exempel på biofilteranläggningar (Sweco 2023).

Brandvattenförsörjning (och släckvatten)

I dagsläget finns tre stycken brandposter i nära anslutning till planområdet, en i korsningen Smålandsgatan/Verkstadsgatan samt två längs med Kungävdsgatan. Det bör finnas brandposter med ett maximalt avstånd mellan brandposterna på 150 meter, med förutsättning att tillgången till brandposterna inte hindras av exempelvis tvärgående, trafikerade bilvägar. För att tillgodose en godtagbar brandvattenförsörjning behöver nya brandposter tillkomma. Exakt placering av nya brandposter fastställs inför bygglovet i samråd med räddningstjänsten.

Utefter dagvattenutredningen (Cowi 2022) kommer avrinningen, vid en brand eller olyckshändelse där farlig vätska kan släppas ut, följa efter markens lutning och vätskan kan komma att samlas i lågpunkter inom planytan. Höjdsättningen kommer att göra det möjligt så att det i första hand sker avrinning mot biofilteranläggningar längs med allmän platsmark. Förorenade anläggningar behöver saneras. Det är viktigt att utloppet från biofilteranläggningen proppas omgäende så att spridningen förhindras.

Avfall

Enligt lag ska alla bostäder i Sverige ha fastighetsnära insamling av förpackningar senast 2027. Byggrätt för miljöhus för samtliga bostadskvarter i området finns och tanken är att dessa ska placeras på innergårdarna. Miljöhuset som ska användas för förskolans avfallshantering föreslås förläggas i anslutning till angöringsfickans ände. På så sätt riktas fordonets ände mot miljöhuset, vilket ger korta dragavstånd.

Det åligger fastighetsägare att säkerställa att avfallsrum finns inom tillgängliga avstånd. Föreskrifter om avfallshantering för Alingsås kommun från 2014 ska följas. Längsta tillåtna dragväg för avfallskärl är 25 meter.

Transportvägen ska ha en bredd på minst 3,5 m vid enkelriktad trafik och minst 5,5 m vid mötande trafik. Transportvägen ska ha en fri höjd på minst 4,7 m. Hämtningsfordonet får ej framföras på gång- eller cykelbana, ej heller på skolgård, förskolegård eller innergård. Hämtningsfordonets angöringsplats/lastzon får ej vara skyddad av t.ex. backkrön, kurva, växtlighet eller bebyggelse (plank m.m.).

För avfallsfordon krävs rundkörningsmöjlighet eller vändplan med ett vändutrymme om 8 + 8 meter alternativt en vändradie om 9 meter. Möjlighet för avfallsfordon att köra ut ur området finns i och med genomgående gator.

El, tele och fiber

Den nya bebyggelsen i området ansluts till det befintliga ledningsnätet. Fiber finns i närheten av området.

Nu gällande detaljplan för planområdet anger ytor för transformatorstation och det finns i dagsläget två transformatorstationer som är placerade i befintliga byggnader. I samband med nybyggnation behöver dessa transformatorstationer byggas om, och kan då förslagvis ersättas med en större station. En ny möjlig plats har lokaliserats i den norra delen av planområdet, vid korsningen Bolltorpsvägen/Kungegårdsgatan. Angöring till transformatorstationen sker via befintlig väg samt gång- och cykelbana.

Värme

Möjlighet finns att ansluta till det kommunala fjärrvärmenätverket då ledningar bland annat finns vid Smålandsgatan och Bolltorpsvägen.

6. Risker och störningar på platsen

Farligt gods

Planområdet ligger inte vid någon av de vägar (E20 och R42) som länsstyrelsen rekommenderat som färdvägar för genomfartstransporter med farligt gods. I kommunens risk- och sårbarhetsanalys 2004 har vägvals-styrning angivits för transporter mellan primärnätet och leverantör/mottagare i industriområden i centralorten. Planområdet ligger inte heller vid någon av dessa vägar. Planområdet har långt till riskkällor såsom väg, järnväg eller andra farliga verksamheter. Området ligger ca 250 meter från sekundär farligt godsled. En riskutredning bedöms inte som nödvändig.

Buller

Miljöbalken och plan- och bygglagen innehåller krav på hänsyn till allmänna intressen som hälsa och säkerhet eftersom buller kan få konsekvenser för människors hälsa. Vilka ljudnivåer som inte bör överskridas regleras med stöd av miljöbalken (9 kap. 12 §) samt av en förordning om trafikbuller vid bostäder. Nu aktuell förordning är *Förordning (2015:216 och 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Vid uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden, gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

I området planeras bostäder intill flera trafikerade vägar och därför har en bullerutredning tagits fram (Sweco 2022-07-14). Syftet med bullerutredningen var att redovisa hur planerade bostäder, gemensamma uteplatser och förskola kommer att påverkas av trafikbuller från närliggande vägar och från

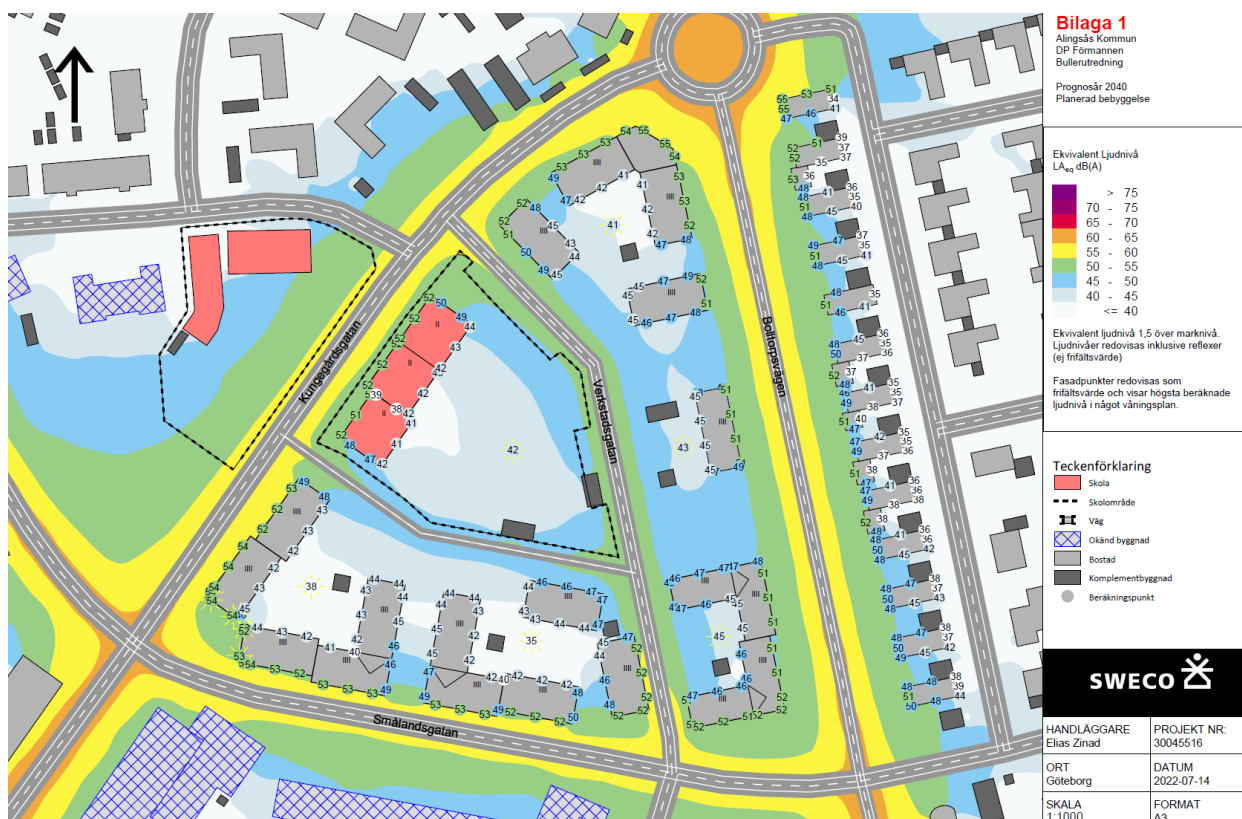
verksamhetsbuller från Alingsås yrkesgymnasium som angränsar planområdet i söder. Bullerutredningen syftade även till att utreda hur trafikbuller påverkar befintliga bostäder öster om planområdet samt befintlig skolgård väster om planområdet.

Utredningens resultat visade att planerad bebyggelse uppfyller riktvärden för ljudnivå vid fasad och uteplatser från både trafikbuller och externt verksamhetsbuller från Alingsås yrkesgymnasium. Befintlig bebyggelse uppfyller riktvärden för ljudnivå vid fasad och har ytor inom fastighetsgränsen där ekvivalenta och maximala ljudnivåer för uteplats beräknas att klara riktvärden.

Vad gäller skolgård finns riktvärden för buller från väg- och spårtrafik som grundar sig i Naturvårdsverket rapport *Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik* från 2017. På ny skolgård som exponeras för buller från väg- eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA, räknat som årsmedeldygn, underskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. En maximal nivå på 70 dBA ska underskridas på dessa ytor. För övriga vistelseytor inom skolgården bör dessa nivåer inte överskridas mer än 5 gånger per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas.

Den planerade förskolegården klarar riktvärde för ekvivalent ljudnivå på ca 85 % av ytan, vilka är de ytor som är ämnade för lek, vila och pedagogisk verksamhet. De delar som överskrider 50 dBA är övriga vistelseytor så som entré och parkering. Dessa delar beräknas inte överskrida 55 dBA och klarar därmed riktvärden för övriga vistelseytor. Maximala ljudnivåer beräknas överskrida 25 % av förskolegården för övriga vistelseytor, men inte fler än 5 gånger per maxtimme för den tid då gården utnyttjas. Den befintliga förskolan uppfyller riktvärden för ekvivalenta ljudnivåer på 100 % av förskolegårdens yta i nuläget. För prognosåret 2040 uppfyller 91 % av förskolegårdens yta riktvärdet för ekvivalent ljudnivå. För maximala ljudnivåer uppfyller 65 % av förskolegårdens yta riktvärdet för både nuläge och prognosår 2040. För den del av förskolegården där maximal ljudnivå överskrider riktvärdet, beräknas den inte överskrida mer än 5 ggr per maxtimme under den tid då skolgården utnyttjas.

Inga bullerdämpande åtgärder behöver därför utföras med anledning av detaljplanen.



Bullerutredningen visar att den dygnsekvivalenta ljudnivån som mest uppgår till 55 dBA vid bostadsfasad för prognosår 2040, vilket är inom gällande riktvärden. Ytor på förskolegården som är till för lek, vila och pedagogisk verksamhet överstiger inte 50 dBA (Sweco 2022).

Störande verksamheter

Ingen kraftledning eller transformatorstation inom planområdet skulle kunna medföra risk att riktvärdet överskrids i någon byggnad.

7. Konsekvenser

Miljöbedömning

Kommunen har i en undersökning, enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 § och Miljöbalken 6 kap 5-6 § (2017:955), studerat om aktuell detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid undersökningen har miljöbedömningsförordningen särskilt beaktats och kommunen har därmed bedömt att en Strategisk miljöbedömning inte behövs för aktuellt planområde. Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning. Genom undersökningssamråd har det framkommit att länsstyrelsen delar kommunens bedömning (undersökningssamrådsyttrande länsstyrelsen 2022-05-10).

Ett särskilt beslut om att detaljplanen inte anses medföra betydande miljöpåverkan togs av kommunstyrelsen i samband med beslut om samråd.

Konsekvenser riksintressen

Detaljplanen berörs inte av något riksintressen för kulturmiljövården, naturvården eller kommunikationer då området inte ligger nära några sådana områden. Föreslagna förändringar bedöms därmed inte skada något riksintresse.

Hållbar utveckling

I linje med kommunens översiktsplan innebär detaljplanen att bebyggelsen förläggs i anslutning till staden Alingsås. På så sätt kan redan utbyggd infrastruktur nyttjas vilket gynnar dels ekologisk hållbarhet genom att hushålla med resurser, men även ekonomisk hållbarhet då detta kan medföra lägre byggkostnader. Det finns genom exploatering i dessa lägen även möjlighet att ansluta ny bebyggelse till kommunal fjärrvärme vars energi till ca 95 % kommer från koldioxidneutralt biobränsle.

Transporternas energianvändning och miljöbelastning är svårare att påverka. Däremot sker exploateringen i ett bra kommunikationsläge med närhet till kollektivtrafik och goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik. Genom att omvandla området från verksamhetsmark och istället möjliggöra för bostäder och förskola, bidrar det till social hållbarhet genom förbättrad tillgänglighet och tryggare trafiklösningar.

I arbetet med utformningen av planen har stor vikt legat på barnperspektivet sett till bland annat trafiklösningar och dagvattenhantering. För att lösa dagvattenhantering föreslås så kallade regnbäddar vilka även bidrar positiva mervärden i form av grönska och hälsofrämjande miljöer för både barn och vuxna genom platser för möten, socialt samspel och lek. Grönskan i regnbäddarna kan även bidra till sänkta temperaturer och skugga på sommaren, renare luft och dämpande av buller men även biologisk mångfald. Dessa typer av lösningar ses därav främja samtliga aspekter av hållbarhet, både ekologiska, sociala och ekonomiska.

Regnbäddar kan även bidra till positiva effekter i form av sänkta temperaturer och skugga på sommaren, renare luft och dämpande av buller, vilket är särskilt positivt för barn som är mer känsliga för dessa typer av påverkan.

Naturmiljö

Planförslaget bedöms vara förenligt med de grundläggande bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden och skydd av naturen i miljöbalken kapitel 3 och 7. Förändringen avser ett

detaljplanerat område där marken redan är ianspråktagen. Det finns därav inga intressen vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter registrerade inom planområdet. Området har inte bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är ett sätt att uttrycka vilka nyttor människor får av ekosystemen och den biologiska mångfalden. Det är produkter och tjänster som naturens ekosystem ger oss människor och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Biologisk mångfald är en grundförutsättning för ekosystemens långsiktiga kapacitet att leverera ekosystemtjänster.

Planområdet består idag till största del av hårdgjorda ytor men även ett antal träd, samtliga med något nedsatt vitalitet. I samband med planerad exploatering kommer mängden hårdgjord yta att minska genom att utforma kvarteren med gröna innergårdar och förskolan med gröna friytor till barnen. Uppväxta och friska träd rekommenderas att sparas då äldre träd hyser en mycket större biologisk mångfald än vad unga och nyplanterade träd gör. Förslag ges även på trädrader längs med Kungegårdsgatan och Smålandsgatan.

I dagvattenutredningen föreslås regnbäddar, diken och multifunktionella ytor som kan fördröja, rena och avleda vatten från omkringliggande ytor. Ytor för klimatanpassning, likt dessa, kan dessutom generera ekosystemtjänster i form av ökad biologisk mångfald och välbefinnande för de boende i form av rekreation och lekvänliga platser. Genom en variation i blomningstid för de planterade arterna främjas kontinuerlig tillgång till nektar och pollen för pollinatörer under hela växtsäsongen. Det är en enkel men viktig insats för att stödja de vilda pollinatörerna som spelar en central roll i all pollinera växter och säkerställa mångfalden av flora i vårt ekosystem.

Genomförandet av planen bedöms därmed kunna bidra till en ökning av ekosystemtjänster i området.

Kulturmiljö

Planen innebär inte någon förändring av någon kulturhistoriskt värdefull miljö.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Regeringen har utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Miljökvalitetsnormer finns bl.a. för kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon i utomhusluft. Luftföroreningshalten är högst vid hårt belastade gator och vägar i tätare bebyggelse, men även utsläpp från industrier, småskalig vedeldning och energiproduktion påverkar halterna.

Söder om planområdet finns ett antal mindre, icke tillstånds- eller allmänpliktiga, verksamheter lokaliserade. Bygg- och miljöavdelningen i Alingsås kommun har undersökt verksamheterna. I området finns bland annat ett elinstallationsföretag, en glasfirma, en judoklubb och en färgbutik. Dessa verksamheter bedöms inte bidra med något utsläpp till luft. Alingsås yrkesgymnasium släpper endast ut avgaser (ej från lackering). Utsläpp sker inte varje dag och då inte heller i längre pass. Några få, mindre, verkstäder finns lokaliserade i verksamhetsområdet där viss utsläpp i luft skulle kunna vara möjlig. Utifrån verksamheternas storlek bedömer däremot bygg- och miljöavdelningen att det inte rör sig om några större utsläpp, varken av VOC (volatile organic compounds) eller några andra luftföroreningar.

Mätningar och beräkningar görs årligen på de platser där de högsta halterna av luftföroreningar kan förväntas i Alingsås kommun. Resultatet från de senaste mätningarna och beräkningarna visar att miljökvalitetsnormerna för luft enligt miljöbalken inte överskrids på någon utav platserna. Planområdet ligger i anslutning till Smålandsgatan, Kungegårdsgatan och Bolltorpsvägen vilka inte bedöms vara hårt trafikerade. Den aktuella platsen anses inte ligga i ett område i kommunen där de högsta halterna av luftföroreningar kan förväntas och därav har bedömningen gjorts att inga åtgärder behöver vidtas.

Den nya exploateringen kan bidra till en viss ökning av trafiken, däremot förväntas utsläpp från befintliga verksamheter och transporter till dessa förvinna då de ersätts av bostäder och en förskola. Miljökvalitetsnormer och miljömål för luft bedöms inte överskridas på grund av föreslagen bebyggelse.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten beskriver den vattenkvalitet som vatten ska uppnå vid en viss tidpunkt. Det övergripande målet är att allt vatten ska vara av god kvalitet år 2015 men senast till år 2027. Normen anger en miniminivå och ger inte någon automatisk rätt att förorena upp till den angivna nivån. Miljökvalitetsnormerna för vatten formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst de berör.

Ytvatten är sjöar och vattendrag. De klassificeras i ekologisk status och kemisk status. Den ekologiska statusen utgår från förutsättningarna för växt- och djurliv. Sådant som kan påverka vattendraget och växt- och djurliv negativt är förändring av vattenflödet, förändring av botten eller mark och strandzon, försurning och övergödning. Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottensedimentet. De ämnen som ses som föroreningar är ämnen som normalt sett inte hör hemma i våra ytvatten till exempel tungmetaller, bekämpningsmedel och kemiska föreningar som används i bland annat tillverkningsindustrin. Planområdet ligger i inte i, eller i närheten av, några grundvattentäkter.

Planområdets recipient är Sävån (Alingsås centrum till Vårgårda) som mynnar ut i Mjörn. Sävån har idag måttlig ekologisk status till följd av måttlig klassning för kvalitetsfaktorerna konnektivitet (på grund av vandringshinder för fisk) samt hydrologisk regim (på grund av att människan har rätat ut slingrande vattendrag). Status för näringsämnen är god och vattenförekomsten är inte påverkad av försurning. Planförslaget bidrar varken till vandringshinder för fisk, erosionsskydd eller andra mänskliga aktiviteter. Recipientens ekologiska status avseende hydromorfologi bedöms därav inte påverkas av planområdet, vare sig positivt eller negativt.

Den kemiska statusen i Sävån uppnår i dagsläget ej god enligt VISS, vilka baseras på de nationella bedömningarna av bromerad difenyleter (PBDE) och kvicksilver (dessa överskrider i samtliga av Sveriges undersökta vattenförekomster på grund av luftburen spridning och atmosfärisk deposition). Förbättringsbehoven som rekommenderas enligt VISS, för att miljökvalitetsnormer för en vattenförekomst ska kunna följas, uppnås genom våra avloppsreningsverk. Även Perfluoroktansulfonsyra- samt analyserade sedimentprover från Sävåns mynning överskrider dess gränsvärden. Genomförd föroreningsberäkning (COWI 2022) visar att samtliga ämnen renas under befintliga nivåer och förslaget bedöms inte medföra en negativ påverkan på MKN i recipienten.

Konsekvenser för närboende

En ändring av användningen från småindustri till bostäder och förskola bedöms medföra goda kvaliteter, både till planområdet, men även till omkringliggande områden. Planområdet, som till största del är hårdgjort idag, kommer att förse med fler gröna element och det kommer att röra sig fler människor i området som är bra ur ett trygghetsperspektiv. Då markområdet i dagsläget inte brukas för rekreation eller dylikt innebär det att det inte är några friytor eller rekreationsytor som försvinner.

För de närboende ses planen främst innebära en förändring av den invanda vyn, då bebyggelsen planeras bli något högre än befintlig. Viss ökad insyn för bostäder öster om Bolltorpsvägen kan tillkomma, men trädallén fungerar som en naturlig avskärmning. Området kommer däremot att tillgängliggöras mer, även för de närboende när både cykel- och gångmöjligheter ökar.

Skuggning

För att i detalj kunna redovisa konsekvenserna på solförhållandena vid genomförandet av planen har en solstudie genomförts av Liljewall Arkitekter (2023-06-07) som inkluderas i områdets gestaltungsprinciper.

Solstudien visar att viss skuggning kan komma att skapas på fastigheter öster om planområdet. Detta gäller däremot endast under en begränsad tid under dagen, under eftermiddagen strax innan skymning vid vårdagjämning samt under kvällen strax innan skymning vid sommarsolståndet.

Solstudien nedan visar föreslagen bebyggelse under vårdagjämningen respektive sommarsolståndet. För båda tiderna på året redovisas varannan timme från 06.00 - 20.00.

Solstudie - Vårdagjämning



06.00



08.00



10.00



12.00



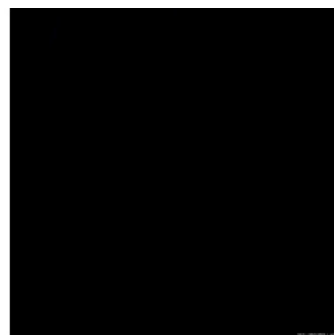
14.00



16.00



18.00



20.00

Solstudie - Sommarsolståndet



06.00



08.00



10.00



12.00



14.00



16.00



18.00



20.00

Konsekvenser för barn och ungdomar

En detaljplan styr marken under lång tid framöver och påverkar därav hur bland annat barn och unga kan använda platsen. Barnkonventionen stärker barns rättigheter, så även i detaljplaneprocessen. Detta gör att det är viktigt att beakta dessa rättigheter, särskilt när det rör bostäder, skolor, skolvägar, kultur, lekplatser, friytor och grönområden. Eftersom detaljplanen möjliggör ett större antal bostäder, en förskola och en allmän lokalgata som kopplar ihop området med omkringliggande bostadsområden, i vilka det bor många barnfamiljer, konstaterades det tidigt i processen att det vore positivt att göra en barnkonsekvensanalys (BKA) som del av processen. Planområdet består i dagsläget av hårdgjorda ytor och verksamhetslokaler och möjligheterna är stora att omvandla fastigheten till en barnvänlig och trivsamt boendemiljö.

Syftet med barnkonsekvensanalysen var att formulera värden och kvaliteter ur ett barnperspektiv i det fortsatta arbetet, samt att identifiera vad som är viktigt för barn i de offentliga rummen inom detaljplaneområdet. Med detta i beaktning har sedan målet varit att hitta konkreta åtgärder som är positiva för barn och inkludera dessa i planförslaget.

Merparten av arbetet gjordes genom en workshop där tio personer deltog, två planarkitekter, trafikplanerare, stadsträdgårdsmästare, enhetschef för stöd och utveckling på barn- och ungdomsförvaltningen samt en museipedagog på kultur- och utbildningsförvaltningen. Workshopen utgick från Göteborgs stads metod för barnkonsekvensanalys och finns sammanfattad i *PM Barnkonsekvensanalys Smålandsgatan*.

Del 1 av workshopen handlade om kartläggning genom de fem kategorierna, sammanhållen stad, samspel, vardagsliv, identitet samt hälsa och säkerhet. Utifrån matrisen visade sig sedan vilka kvaliteter respektive brister som kan identifieras i området. De positiva aspekterna var att det finns många målpunkter söder om Kungälvsvägen, att det finns ett förhållandevis stort fritidsutbud, service och handel i närområdet samt att det finns ytor för äldre ungdomar. Däremot ses Kungälvsvägen och Bolltorpsvägen som stora barriärer vilka domineras av bilar och lastbilar. Det identifierades även otydliga platser i handelsområdet, otillgängliga grönytor och uppdelade boendetyper som skulle kunna påverka hur barn umgås.

Del två av workshopen handlade om att formulera värden i de offentliga rummen i och intill Verkstadsgatan som sträcker sig genom området. En grupp fokuserade på god trafikmiljö och en på gränzoner och rum. I gruppen med god trafikmiljö togs konkreta exempel fram på hur trafikmiljön i området skulle kunna se ut. Dessa exempel har sedan arbetats in i den trafikutredning som har genomförts inför samrådet. Den andra delen, gränzoner och rum, har varit vägledande för bland annat utformningen av kvarteren, där besökare ska känna sig välkomna genom att det finns privata zoner men att de inte upplevs för stängda. Även förgårdszoner har setts som viktiga ur ett barnperspektiv för att inte riskera att man springer rakt ut i gatan och även platsbildningar för spontana möten. Även placeringen av förskolan diskuterades där gruppen var enade om att en central plats är bra, dels för att tillgängliggöra förskolegården men även för att kunna skapa fler anslutningar.

Sammantaget komprimerades resultatet från de två grupperna till fyra områden som anses vara viktiga värden för barn och unga i området. Dels att trafik genom området är viktigt för att skapa liv, rörelse och trygghet, men att trafikmiljön även ska vara säker men även att skapa medvetet placerade passager för att cyklister ska kunna ta sig fram samtidigt som barn ska kunna röra sig fritt i området. Förskolegårdens utformning ses även som viktig då den ska upplevas som tillgänglig för området och även att små platser för möten skapas för att främja socialt samspel och lek, både för stora och små.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på omgivningen gällande hälsa och säkerhet.

Trygghet och jämställdhet

Hur platser utformas kan vara av stor betydelse för den upplevda tryggheten. Exempelvis kan det kännas tryggare att vistas på en plats under kvälls- och nattetid där det finns en blandning av bebyggelse och trafikflöden i jämförelse med att, under samma tid på dygnet gå på en gångbana som varken integreras med exempelvis bebyggelse eller trafikflöden där människor rör sig. I dagsläget kan platsen upplevas ödslig och otrygg under kvälls- och nattetid då det inte rör sig så mycket människor på platsen när verksamheterna är stängda. Genom bostäder och förskola ändrar området karaktär och befolkas under fler timmar på dygnet. Samtidigt finns det goda kommunikationsstråk och kringliggande bebyggelse som bidrar till kontakt med omgivningen. Genom att även arbeta med exempelvis belysning i utemiljön kan fler människor känna sig tryggare i området.

I Alingsås kommuns översiktsplan från 2018 lyfts jämställdhet som ett delmål. Målet är att tillförsäkra kvinnor ett fullt och faktiskt deltagande och lika möjligheter till det offentliga livet. Detta kan bland annat främjas genom en fysisk struktur som inte kräver tillgång till bil utan att alla på lika villkor kan nå service så som förskolor, skolor och vård även genom kollektivtrafik eller gång och cykel. I samband med ny exploatering i området stärks bland annat gång- och cykelbanor vilket innebär att det blir lättare att ta sig fram även utan att äga en bil. Samtidigt är området beläget i ett gynnsamt läge för kollektivtrafik vilket underlättar för transport mellan bostad och olika målpunkter som exempelvis arbete, skola eller fritidsaktiviteter.

8. Förklaring och motiv till planbestämmelser

Förklaring av planbestämmelser

Allmän plats

Verkstadsgatan som sträcker sig genom området föreslås planläggas som allmän plats GATA med en bestämmelse om att även dagvattenhantering möjliggörs inom användningen. Smålandsgatan breddas något för att möjliggöra för en gång- och cykelbana samt öppen dagvattenhantering. Östra sidan av Kungegårdsgatan planläggs även den som allmän plats GATA för att fortsatt möjliggöra för en gångbana i anslutning till planområdet. Bestämmelsen Dagvatten, reglerar att dagvatten ska avledas till ett fördröjnings-/reningsmagasin med en minsta totala fördröjningsvolym på 447 m³ vilket behövs för att ta hand om dagvatten och att rena det så att exploateringen inte medför någon påverkan på MKN vatten. Storleken på föreslagna biofilteranläggningar påverkas främst av en begränsad kapacitet i servisledning på Smålandsgatan.

Kvartersmark

Inom område med användningen B får bostäder uppföras och område betecknat med C avses för användningen centrum. På kvartersmark med beteckningen S får skola uppföras. Användningen skola ska tillämpas för områden för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförig verksamhet. Inom planområdet är det planerat för en förskola. Beteckningen E₁ avser yta för en ny transformatorstation vilken ersätter två mindre befintliga transformatorstationer som idag försörjer aktuellt område samt delar av omkringliggande områden.

På kvartersmark regleras bebyggelsens omfattning, dels med bestämmelse om största byggnadsarea samt med högsta nockhöjd. Inom användningsområdet för skola reglerar egenskapsbestämmelsen e₁ att största totala byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnad är 900 m², där huvudbyggnad maximalt får uppta 850 m². Detta för att säkerställa en tillräcklig bebyggelse- och friyta till verksamheten. Högsta nockhöjd över angivet nollplan är +88 (utgår från +73) vilket är tänkt att inrymma en förskolebyggnad i två plan.

Det södra användningsområdet för bostäder och centrum samt det östra användningsområdet för bostäder och centrum regleras med en största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad

(e_2 - e_5). Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader (e_6 - e_7) regleras inom hela användningsområdet vilket innebär att komplementbyggnader sammanlagt får uppgå till 500 m² i det södra användningsområdet för bostäder och centrum respektive 550 m² i det östra användningsområdet för bostäder och centrum. Genom att reglera största byggnadsarea säkerställs friyta för kvalitativa innergårdar för de boende i kvarteren.

Bebyggelsen regleras med högsta nockhöjd på huvudbyggnad över angivet nollplan och tar höjd för husstommar uppförda i trä. Södra användningsområdet, längs med Smålandsgatan, medger en högsta nockhöjd på +90 (utgår från +72) samt +88 (utgår från +69). I det östra området, längs med Bolltorpsvägen, regleras högsta nockhöjd till +88 (utgår från +72) samt +91,5 (utgår från +73,3). Bestämmelsen h_2 reglerar bebyggelsen i norra delen av planområdet där högsta angivna nockhöjd gäller för högst 50% av bebyggelsen inom användningsområdet och att övrig andel bebyggelse ska vara minst 2 meter lägre. Den syftar till att öka detaljplanens flexibilitet samtidigt som en variation i bebyggelsens höjder säkerställs. Bestämmelserna avgränsar bebyggelsen i höjdlöd och anpassas utefter Alingsås stads småskaliga och sammanhållna stadsbild. En generell bestämmelse reglerar att högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 5,0 meter. Bestämmelsen säkerställer att komplementbyggnaderna underställs bostadshusen.

Mark som inte får förses med byggnader är markerat $\ddot{o}_1$. Möjlighet finns därav fortfarande att upprätta murar och plank inom dessa ytor. Planbestämmelsen $\ddot{o}_2$ medger att endast komplementbyggnad och andra anläggningar, så som murar och plank, än byggnader tillåts. Komplementbyggnader, murar och plank får således uppföras inom dessa områden, men inga huvudbyggnader. Mark som endast får förses med komplementbyggnader, garage i suterrängvåning samt andra anläggningar än byggnader ($\ddot{o}_3$) tillämpas på kvartermark för att säkerställa en kvartersstruktur med bostadsgårdar. Andra anläggningar än byggnader avses i detta fallet murar och plank.

Egenskapsbestämmelsen u_1 avgränsas via sekundär egenskapsgräns och säkerställer att marken fortsatt tillgängliggörs för befintliga ledningar.

En generell egenskapsbestämmelse för kvartermark anger att minsta takvinkel är 30 grader. Bestämmelsen gäller inte takkupor, komplementbyggnader, transformatorstation eller garage i suterräng.

Egenskapsbestämmelsen b_1 anger att minst 50% av fastighetsarean inom berört användningsområde ska vara genomsläpplig för att möjliggöra för en fungerande dagvattenhantering i området. Bestämmelsen anses kunna uppnås även över planerat garage i suterräng om genomsläppliga material (exempelvis gräs eller grus) används över bjälklaget. Gröna tak anses inte vara genomsläppligt.

Egenskapsbestämmelsen f_1 anger att takkupor/frontespiser maximalt får uppta 50% av takets längd och att största tillåtna bredd på varje enskild takkupa/frontespis är 4 meter. Hisstopp får finnas på tak. Övriga utformningsbestämmelser som är generella och som gäller all kvartermark är att tak ska utformas som sadeltak, mansardtak och/eller valmade tak (gäller ej takkupor, komplementbyggnader, transformatorstation eller garage i suterräng) och att de ska vara av takpannor och/eller plåt. Takmaterial får däremot inte vara av zink eller koppar då dessa kan innehålla miljöfarliga ämnen som kan bidra negativt till föroreningsbelastningen i avrinning från planområdet. Fasadmateriel ska vara av trä, tegel och/eller puts (gäller ej transformatorstation). Ytterligare en generell bestämmelse är att bottenvåning på huvudbyggnads fasad som vetter mot användningen skola, Kungegårdsgatan, Smålandsgatan, Bolltorpsvägen och Verkstadsgatan ska ha ett varierat uttryck gentemot övrig fasad. Detta kan exempelvis göras genom en variation av material, mönster eller färgsättning.

Uppförande av balkonger begränsas genom f_2 - f_5 . I det södra användningsområdet för bostäder och centrum får balkonger på byggnads långsida som vetter mot Kungegårdsgatan, Verkstadsgatan och användningen skola (f_2) respektive Smålandsgatan (f_3) utgöra maximalt 25% av fasadens längd och får skjuta ut maximalt 1,5 meter. För det östra användningsområdet för bostäder och centrum får balkonger på byggnads långsida som vetter mot Kungegårdsgatan och Bolltorpsvägen utgöra max 25% av

fasadens längd och får skjuta ut maximalt 1,5 meter (f_4). Syftet med bestämmelserna är att begränsa balkonger mot respektive gator och användning för att de inte ska vara för dominerande i gaturummet. Balkonger mot Verkstadsgatan får utgöra maximalt 50% av fasadens längd (f_5). Bestämmelsen berör de balkonger som uppförs mot kvarterens innergårdar. Franska balkonger begränsas inte inom någon utav de två användningsområdena.

För förskolan gäller bestämmelsen p_1 som reglerar att huvudbyggnaden ska placeras med en långsida mot Kungegårdsgatan. Bestämmelsen möjliggör därav att byggnaden kan utformas i vinkel där en av långsidorna är placerad i riktning mot Kungegårdsgatan.

Egenskapsbestämmelsen n_1 anger att parkering i suterrängvåning får anordnas. Bestämmelsen n_2 reglerar att färdig marknivå ovan garage i suterrängvåning inte får överstiga +72,0 meter över angivet nollplan, detta för att säkerställa en innergård i kvarter två och tre. I övrigt gäller en generell egenskapsbestämmelse om att parkering ska anordnas på kvartersmark.

En bestämmelse om skydd mot störningar säkerställer att det, vid en eventuell översvämning av lågpunkten i Smålandsgatan, inte tränger ned vatten i garaget via nedfarterna. Detta görs exempelvis genom att höja garagenedfarten till minst +68,7, vilket rekommenderas i dagvatten- och skyfallsutredningen.



Utdrag från plankarta.

Egenskapsbestämmelsen j₁ säkerställer att in- och utfart från garage i suterrängvåning endast kan ske mot Smålandsgatan samt att dessa avgränsas till maximalt två stycken. Utfartsförbud finns även längs med Kungegårdsgatan för att begränsa antalet in- och utfarter utifrån trafiksäkerhetssynpunkt.

Viktiga frågor i efterkommande skeden

- Marken ska luta mot biofilteranläggningarna så att dagvattnet leds till dessa. Exakta lutningar kan bestämmas först när placeringen av biofilteranläggningarna är fastställda.
- Utifrån genomförd dagvattenutredning bör marken vid infart till planerad garagedfart på Smålandsgatan höjas till minst +68,7. Detta för att minska risken för att vattnet tränger in när befintlig lågpunkt översvämmas. För att säkerställa avledning av skyfall på Kungegårdsgatan så att vatten inte tränger in i planområdet bör marken höjas cirka 10 cm vid korsningarna. I fortsatt arbete bör höjdsättningen däremot studeras i detalj så att föreslagen dagvattenhantering är möjlig samt att skyfall kan hanteras utan att planerad bebyggelse skadas.
- För att uppnå minst 50% genomsläpplig markyta i kvarter två och tre behöver den underbyggda gården som ligger över garaget i suterrängvåning förses med genomsläppliga ytor så som planteringar, gräsytor eller grusytor. Garaget och dess bjälklag behöver därav anpassas till sådana lösningar.
- Befintligt dagvattenmagasin i Smålandsgatan ska tas hänsyn till vid val av plantering.
- Bebyggelsen inom planområdet behöver vara åtkomliga för räddningstjänstens fordon. I kommande skede ska räddningsvägar därav säkras genom att se till att komplementbyggnader, parkeringsplatser, häckar eller plank inte hindrar räddningsfordon från att nå bebyggelse.
- Vid elbilsladdare i garage rekommenderar räddningstjänsten att dessa, i största möjliga mån, placeras så nära utfart som det går. Vid ett eventuellt släckningsarbete bör även kontaminerat vatten kunna tas om hand så att det inte rinner ut i dagvattensystemet. Detta kan bland annat förhindras genom stängningsbara ventiler.
- Vid samtliga bostäder ska det, vid behov, finnas möjlighet att anlägga en parkeringsplats anpassad för rörelsehindrade inom ett maximalt gångavstånd av 25 meter från entréer. I samtliga bostadskvarter kan kravet uppfyllas genom att placera dessa parkeringsplatser på innergårdarna. I kvarter två och tre skulle dessa parkeringsplatser även kunna placeras i det planerade parkeringsgaraget.
- För bättre möjlighet till utspädning av eventuella avgaser från parkeringsgaraget bör luftutsläppet ledas bort så att det inte ansamlas på bostadsgården. För att möjliggöra utluftning i de större gaturummen i området föreslås ventilation från parkeringsgarage placeras mot Kungegårdsgatan eller Smålandsgatan, alternativt på en höjd ovan takfot.
- Vid elbilsladdare i garage rekommenderar räddningstjänsten att dessa, i största möjliga mån, placeras så nära utfart som det går. Vid ett eventuellt släckningsarbete bör även kontaminerat vatten kunna tas om hand så att det inte rinner ut i dagvattensystemet. Detta kan bland annat förhindras genom stängningsbara ventiler.
- I de fall där biofilteranläggningar kommer i kontakt med grundvatten ska dessa utformas som täta anläggningar för att grundvatten inte ska kontamineras av dagvatten. Behovet av täta biofilteranläggningar utreds i samband med projektering.

9. Tidigare ställningstaganden

Vision 2040

Alingsås kommun har antagit Vision 2040 som en framtidsbild av vad Alingsås vill vara år 2040. Visionen lyder:

”Alingsås är Västsveriges vackraste kulturstad i en levande bygd. Genom nytänkande, engagemang och tillgänglighet skapar vi livskvalitet för alla”.

För att låta visionen få kraft i hela samhället finns fem fokusområden utpekade, som tydliggör de särskilda inriktningar där fokus bör ligga för att nå Vision 2040. De utpekade fokusområdena är:

- Vackra miljöer

- Livskvalitet
- Experimentlust
- Omställning
- Tillsammans

Budget för Alingsås kommun 2024-2026

Budgeten pekar ut färdriktningen för kommunens utveckling. Den innehåller resultat-, balans och kassaflödesbudget för de kommande tre åren och investeringsbudget för de kommande fem.

I budgeten presenteras prioriterade mål med Vision 2040 som ledstjärna. Målen är övergripande och omfattar hela kommunen. Till de prioriterade målen kopplas indikatorer som är styrande för att nå de politiska ambitionerna.

De mål som berör detaljplaneringen är:

- Alingsås växer genom att stärka och uppmuntra arbetsliv, näringsliv och föreningsliv
- I Alingsås finns goda livsmiljöer genom en långsiktig ekologisk, social och ekonomisk hållbar utveckling
- Alingsåsarna har inflytande, får god service och ett gott bemötande från kommunen
- Alingsås ska utvecklas genom ett hållbart samhällsbyggande med bevarad natur och kulturmiljö

Tillväxtprogram 2021-2030

Tillväxtprogrammet med tillhörande övergripande finansieringsplan visar på vilka möjligheter det finns i Alingsås kommun samt hur Alingsås kommun skulle kunna utvecklas de kommande tio åren. Tillväxtprogrammet utgör underlag till kommunens budget för kommande år och anger de politiska prioriteringar som ligger till grund för den kommunala planeringen och investeringar. Programmet ska ge underlag till de expansionsinvesteringar som planeras och peka ut särskilda utvecklingsprojekt men ersätter inte beslut för enskilda projekt. Huvudstrategin är att genom investeringar i goda infrastrukturlägen, möjliggöra tillväxt i form av fler bostäder och nya etableringsområden för företagande och näringsliv, i takt med att ekonomin och marknaden tillåter det. Utöver tillväxtområdena pågår och startas också ett antal förtätningsprojekt i Alingsås stad.

De områden som tillväxtprogrammet pekar ut som de områden som ska utvecklas inom programmets tioårsperiod är:

- Södra och Norra Stadsskogen
- Mjörnstranden
- Verksamhetsområde Norr
- Sollebrunn
- Krangatans förlängning

Planområdet ligger inte inom något av de områden som tillväxtprogrammet pekar ut.

Stadsplan för Alingsås stad

Stadsplanen som antogs av Alingsås kommunfullmäktige 2023 är uppdelad i två delar, en byggnadsordning samt en planeringsordning. Planeringsordningen utgår från kommunens Vision 2040 och Översiktsplan 2018. Den utgör en grund för de prioriteringar som görs i stadsbyggnadsprocessen, för var staden planeras för att växa. Området för den aktuella detaljplanen ingår i den zon där ny bebyggelse i första hand ska lokaliseras.

Byggnadsordningen konkretiserar vision 2040 och Översiktsplan 2018 och syftar bland annat till att bidra till kvalitetsstyrning. Detta genom att ange principer och vägledningar för arkitektonisk kvalitet, gestaltning, Alingsås stadslandskap och identitetsskapande bebyggelsekaraktärer som sedan kan tillämpas i stadsbyggnadsprocessen. Området för den aktuella detaljplanen pekats ut som ett område med förändringspotential och bedöms i dagsläget inte innehålla några specifika värden. Det byggda utformas därav med stöd i kunskap om Alingsås särart.

Alingsås miljömål

Kommunen har antagit *Alingsås miljömål 2011-2019*. De är grupperade i de tre huvudområdena Rik natur, Friskt vatten och Det goda samhället. Inom det sistnämnda området är det främst följande nationella miljö kvalitetsmål som är aktuella för detaljplaneringen: Begränsad klimatpåverkan, God bebyggd miljö och Frisk luft samt Säker strålmiljö. Ett övrigt övergripande mål är att de nationella miljömålen avseende luftföroreningar ska klaras i hela kommunen.

Naturvårdsprogram

Alingsås kommuns Naturvårdsprogram antogs av kommunfullmäktige den 26 februari 2020. Syftet med Naturvårdsprogrammet är att ange mål och strategier för det kommunala naturvårdsarbetet. Målen är uppdelade i de tre huvudområdena En rik och levande natur, Naturanpassad samhällsbyggnad samt Kunskapsspridning och medborgarsynpunkter. Aktuellt planområde ligger inte inom eller i anslutning till någon yta utpekad i Naturvårdsprogrammet.

Trädplan

Tekniska nämnden har i februari 2012 antagit *Trädplan för Alingsås kommun*. Till trädplanen kopplas en trädvårdsplan som beskriver olika objekt och de insatser som behöver göras.

Policy för funktionshinderfrågor

Alingsås har 2011 antagit en *Policy för funktionshinderfrågor i Alingsås kommun*. Västra Götalandsregionen har tagit fram detaljerade riktlinjer för tillgänglighet: *Tillgängliga och användbara miljöer* (se www.vgregion.se/riktlinjer-tillganglighet). Riktlinjerna har antagits av Alingsås kommunfullmäktige 2012 och gäller vid kommunalt byggande. De anger krav på tillgänglighet vid bl.a. nyanläggning på allmänna platser.

Alingsås ljusguide

Riktlinjer för ljussättning finns i Alingsås ljusguide (antagen av kommunstyrelsen 2004) samt i rapporten Tryggt och jämställt ljus (Alingsås kommun 2010). Ljussättningen bör gestalta rummet, framhäva karakteristiska detaljer/miljöer och underlätta orientering. Gång- och cykelstråk mellan olika målpunkter som entréer, busshållplatser etc. ska vara väl ljussatta. För belysning på kvartersmark och längs gång- och cykelstråk används stolpar med ca 4 m höjd till armaturen, alternativt låga pollare eller vägghängning på byggnader. Samtliga armaturer inom kvarteret bör ha en enhetlig karaktär för att upplevelsemässigt hålla samman området. Ljuskällor ska ha god färgåtergivning och neutral färgtemperatur.

Riktlinjer för miljöanpassat byggande

Riktlinjer för miljöanpassat byggande har antagits av Alingsås kommunfullmäktige 2011. De övergripande målen är att begränsa vår klimatpåverkan och att byggnader inte ska påverka människors hälsa negativt.

10. Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Huvudmannaskapet innebär ansvar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats.

Avtal

Planens genomförande kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet reglerar ansvar och kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän platsmark respektive kvartersmark samt reglerar erforderliga fastighetsbildningar och marköverlåtelse.

För det område som planläggs för transformatorstation kommer ett servitutavtal tecknas mellan fastighetsägaren och Alingsås Energi som är nätägaren i området.

Ansvarsfördelning

Alingsås kommun projekterar och utför samtliga åtgärder på allmän platsmark inom och utanför detaljplanen som krävs för att genomföra detaljplanen. Vissa åtgärder kommer behöva göras utanför planområdet, så som en ny gång- och cykelbana längs med Smålandsgatan i direkt anslutning till planområdet.

Inom kvartersmark ansvarar exploatören för att projektera och utföra samtliga åtgärder inklusive gator, parkeringsplatser, gångbanor mm.

Ansvarsfördelning regleras i exploateringsavtalet.

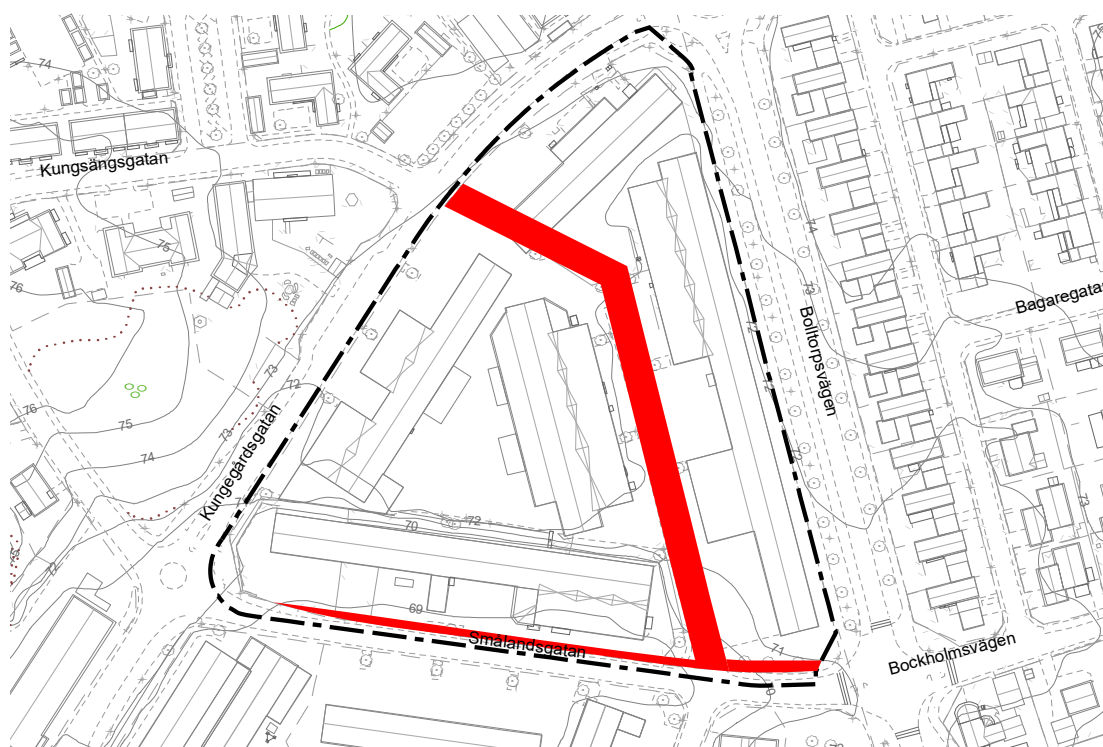
Fastighetsrättsliga frågor

Alla fastighetsrättsliga frågor, inklusive överlåtelse- av mark, kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Fastighetsbildning och marköverlåtelse

För att genomföra detaljplanen kommer fastighetsbildningar och marköverlåtelse att behöva genomföras. Fastighetsbildningsåtgärder görs sedan genom en eller flera lantmäteriförrättningar som kommunen ansöker om. Även andra fastighetsjuridiska åtgärder kommer att utföras.

Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen har också en skyldighet (enligt 14 kap. 14 § PBL) att på fastighetsägarens begäran lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse.



Områden (ungefärliga) i rött föreslås överlåtas från exploatörens fastighet Förmannen 2 till kommunens fastighet Noltorp 2:1.

Allmän plats

De områden som planlagts som allmän platsmark och ligger inom fastigheten Förmannen 2 kommer att överlåtas till en kommunal fastighet. Det gäller framförallt för den del av Verkstadsgatan som ligger inom planområdet och kommunal dagvattenhantering längs med Smålandsgatan. Utöver det kan mindre justeringar av fastighetsgränser behöva genomföras för att dessa ska stämma överens med plankartan.

I bild nedan redovisas i rött de områden som föreslås överlåtas från exploatörens fastighet Förmannen 2 till kommunens fastighet Noltorp 2:1.

Kvartersmark

Detaljplanen ger exploatören utökad byggrätt för bostäder och förskola inom befintlig fastighet. Inga större markområdet kommer att överlåtas från kommunens fastigheter till exploatörens fastighet.

Ett område i detaljplanens norra del planläggs för tekniska anläggningar. Servitut ska upprättas till förmån för Alingsås Energi belastande Förmannen 2 för tillgång till blivande transformatorstation.

Fastighetsindelning

Inga fastighetsindelningsbestämmelser finns i plankartan. Gränser och rättighetsupplåtelsers närmare geografiska läge kommer att avgöras först vid efterföljande lantmäteriförrättning eller i senare skede när exploatören så vill.

Övrigt

Befintlig ledningsrätt för VA-ledningar i planens södra del kommer nu att ligga kvar på den del som utgörs av kvartersmark. Området anges i plankarta med "u" (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar). Det påverkar fastighetsägarens möjligheter att använda området.

Ekonomiska frågor

De ekonomiska frågorna som beskrivs nedan kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Allmänna anläggningar

Exploatören och Alingsås kommun kommer att fördela kostnaden för utbyggnaden av allmän platsmark mellan varandra genom att exploatören erlägger ett exploateringsbidrag. Exploatören ska bekosta utbyggnad av Verkstadsgatan genom planområdet med även andra arbeten inom allmän platsmark som krävs för att genomföra detaljplanen, t.ex. nya trädplanteringar.

Anläggningar på kvartersmark

Exploatören ansvarar för att bekosta samtliga anläggningar inom kvartersmark så som bostadshus, förskola och en kvartersgata mellan den södra bebyggelsen och förskolan. Exploatören ansvarar dock inte för det område som planläggs för transformatorstation.

Alingsås Energi ansvarar för att bekosta samtliga anläggningar inom kvartersmark avsedda för transformatorstation.

Övriga avgifter och kostnader

Utöver en planavgift som regleras i det planavtal som har tecknats mellan fastighetsägaren och kommunen kommer fastighetsägaren behöva erlägga bygglovsavgift i samband med bygglov i enlighet med kommunens bygglovstaxa. Exploatören ska även erlägga en avgift till kommunen för framtagande av exploateringsavtal.

Fastighetsägaren ska bekosta erforderliga fastighetsbildningskostnader.

VA-ledningar

Kommunen bygger ut dagvattenhantering inom allmän platsmark och samtliga allmänna VA-ledningar fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Kostnaderna täcks av anläggningsavgifter enligt gällande taxa som exploatören ska bekosta.

Säkerhet

Exploatorerna ska ställa säkerhet till kommunen för de kostnader som exploatören ansvarar för enligt exploateringsavtalet. Garantierna utformas i enlighet med kommunens riktlinjer. Kommunen godtar bankgaranti som säkerhet. Bolag som ägs till 100% av Alingsås kommun behöver dock inte lämna någon säkerhet.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal

Exploatorn bekostar de åtgärder som här beskrivs genom erläggande av exploateringsbidrag som bestäms i exploateringsavtalet. Det innebär att kostnader som skulle kunna påföras exploatorn genom en gatukostnadsutredning inte kommer att krävas av kommunen.

Tidplan

I exploateringsavtalet ska parterna komma överens om den tidsplan som ska gälla för exploateringsområdets utbyggnad. Allmänna anläggningar byggs när byggnader inom fastigheten (Förmannen 2) har rivits vilket förväntas starta när detaljplanen har fått laga kraft. Vissa allmänna anläggningar kan färdigställas först när exploatorn har genomfört sin utbyggnad inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Utredningar

Följande utredningar utgör underlag för detaljplanen:

- Miljöteknisk markundersökning (Relement Miljö Väst AB, 2021-10-25)
- Bullerutredning (Sweco, 2022-07-14)
- PM barnkonsekvensanalys (Alingsås kommun, 2022-11-22)
- Dagvatten- och skyfallsutredning (Cowi, 2022-12-14, reviderad 2024-09-13)
- Trafikutredning, trafikutformning (Sweco, 2023-07-04)
- Geoteknisk utredning (Tyréns, 2023-09-14)
- Gestaltungsprinciper (Liljewall arkitekter 2023-06-27, reviderad 2024-10-29)
- Trafikutredning, trafikanalys (Sweco, 2023-09-29)
- Förslag på trafikutformning (Alingsås kommun 2024-03-04)
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning (Relement Miljö Väst AB, 2024-04-22)
- Riskbedömning av kobilthaltiga fyllnadsmassor (Relement Miljö Väst AB, 2024-09-17)

De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader m.m.) erfordras ytterligare undersökningar.

El-, teleledningar mm

Alingsås Energi Nät, Telia samt övriga nätägare ska kontaktas i god tid innan arbeten påbörjas som påverkar deras anläggningar. Minst fyra månader innan några arbeten påbörjas i närheten av Telias anläggningar önskar Telia AB att beställning har inkommit på eventuell undanflyttning. Kostnader för omläggningar belastar exploatorer (vid ändringar av allmän plats kan detta vara reglerat i avtal mellan kommunen och respektive ledningshavare).

Massbalans

En massbalans ska eftersträvas för planområdet. Exploator och entreprenör ansvarar för omhändertagande samt bygglov söks för tillfällig lagring av massor för omfördelning inom området.

11. Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter att planen har vunnit laga kraft.

PBL-version

Planarbetet påbörjades efter 2 januari 2015 och planeringen sker därför i enlighet med den nya version av plan- och bygglagen (PBL) som gäller från och med detta datum.

Handläggning

Planprövningen sker med utökat förfarande eftersom förslaget är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Skillnaden mot standardförfarandet är att en kungörelse görs innan planarbetet inleds med ett samråd och att en samrådsredogörelse upprättas efter samrådet där samtliga skriftliga synpunkter redovisas. Efter ett granskningsskede upprättas sedan ett granskningsutlåtande och därefter antas planen av kommunfullmäktige.

Planavgift

Ett planavtal är upprättat om fördelning av kostnader för planarbetet och planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

Medverkande

Detaljplanen har utarbetats under medverkan av en plangrupp med representanter från kommunledningskontoret och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Förslaget till genomförande har tagits fram i samverkan med exploateringsenheten.

Förslag till situationsplan och gestaltungsprinciper har tagits fram av Liljewall arkitektkontor.

Planenheten

Elisa Johansson
Planarkitekt

Åsa Jönsson
Planchef



ALINGSÅS
KOMMUN

Kommunledningskontoret
BESÖKSADRESS Sveagatan 12, 441 81 Alingsås
TFN 0322-61 60 00 (växel)
E-POST kommunstyrelsen@alingsas.se
WEBBPLATS alingsas.se/detaljplanering