

# Planbeskrivning



## Samrådshandling

Ändring nr 1 av detaljplan 175 för Fodret 11 med fler, Bolltorpsvägen i Alingsås stad

---

Delegationsbeslut  
Diarienummer: 2022.289 KS  
Lagstiftning: Plan- och bygglagen 2010:900  
(SFS t.o.m 2023:173 och BFS 2020:8)

Förfarande: Standardförfarande  
Upprättad: 2024-10-31  
Genomförandetid: 5 år  
Planförfattare: Emelie Spreizer-Aspeheim  
Planenheten, KLK

# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>4</b>
Läsanvisning .....	4
<b>Inledning</b> .....	<b>5</b>
Vad är en detaljplan? .....	5
Varför ändring av planen valts.....	5
Förteckning över ursprunglig detaljplan och efterföljande ändringar .....	5
Planprocessen .....	6
Planeringsunderlag .....	7
Planhandlingar .....	7
Utredningar .....	7
<b>Beskrivning av planändringen</b> .....	<b>8</b>
Lägesbestämning och omfattning.....	8
Ärendeinformation.....	8
Planförslag.....	9
Kvartersmark .....	9
Genomförandetid.....	11
<b>Motiv till planändringens regleringar</b> .....	<b>11</b>
Upphävda användningsbestämmelser inom kvartersmark .....	12
Upphävda egenskapsbestämmelser inom kvartersmark .....	13
Tillkommande användningsbestämmelser inom kvartersmark .....	14
Tillkommande egenskapsbestämmelser inom kvartersmark .....	15
<b>Planeringsförutsättningar och konsekvenser</b> .....	<b>17</b>
Kommunala .....	17
Översiktsplan.....	17
Stadsplan för Alingsås stad .....	17
Handelsstrategi .....	18
Detaljplan .....	18
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan .....	19
Fastigheter och rättigheter.....	20
Stadsmiljö och bebyggelse .....	20
Trafik och mobilitet.....	21
Parkering.....	21
Gång- och cykel .....	22
Naturmiljö .....	22
Hälsa, störningar och risker .....	23
Förorenade områden.....	23
Risk för översvämning vid skyfall.....	25
Buller .....	26
Risk för skred, ras och erosion .....	26

Farligt gods .....	26
Radon.....	26
Räddnings- och sjukvårdsinsatser .....	26
Dagvatten .....	27
Geologiska och geotekniska förhållanden .....	28
Miljö kvalitetsnormer .....	29
Luft .....	30
Vatten.....	30
Buller.....	32
Teknisk försörjning .....	32
El, fjärrvärme och fiber .....	32
Dricksvatten och spillvatten .....	32
Brandvattenförsörjning och släckvatten .....	32
<b>Genomförandefrågor.....</b>	<b>33</b>
Organisatoriska frågor .....	33
Ansvarsfördelning.....	33
Fastighetsrättsliga frågor .....	33
Fastigheter .....	33
Rättigheter.....	33
Gemensamhetsanläggningar .....	33
Förrättningar.....	33
Ekonomiska frågor.....	34
Planekonomisk bedömning och planavgift.....	34
Anläggningar på kvartersmark.....	34
Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar .....	34
Vatten och avlopp.....	34
Dagvatten.....	34
Tekniska frågor .....	34
<b>Utbyggnad vatten och avlopp.....</b>	<b>34</b>
<b>El-, tele- och fiberledningar .....</b>	<b>35</b>
<b>Rivning .....</b>	<b>35</b>
<b>Medverkande tjänstepersoner .....</b>	<b>35</b>

# Sammanfattning

Planområdet är beläget i Bolltorps handelsområde, cirka 2 kilometer norr om Alingsås stadskärna. Planområdet omfattar fem fastigheter som tillsammans utgör en area på cirka 13 000 kvm. Planområdet utgörs i dagsläget av butiks- och verksamhetslokaler samt hårdgjorda ytor i form av parkeringsplatser.

Fastighetsägaren ansökte den 8 juni 2021 om planbesked för att möjliggöra livsmedelsbutik. Positivt planbesked gavs av samhällsbyggnadsnämnden den 27 september 2021, § 159. Detaljplanen ingår i kommunstyrelsens beslutade planprioritering, beslutad 2024-02-05, § 19. Syftet med ändring av gällande detaljplan 175 är att pröva lämpligheten att utöka befintlig markanvändning för att möjliggöra etablering av livsmedelsbutik inom fastigheterna Fodret 11 med fler.

Planändringen bedöms stämma överens med översiktsplanen. En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts och kommunen bedömer att planändringen inte medför en betydande miljöpåverkan. Ett genomförande av planändringen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormer för luft/vatten/buller försämras. Bedömningen är sammantaget att ett genomförande av planändringen inte leder till några ökade störningar för omgivningen eller risker för människor vad gäller hälsa och säkerhet.

## Läsanvisning

Detta dokument är en samrådshandling med ett förslag till ändring nummer 1 av detaljplan 175. Planändringen redogör för markanvändning inom fastigheterna Fodret 4, 8, 9, 11 och 13. Markanvändningen K (kontor), J1 (småindustri samt hantverk som inte är störande för omgivningen) är redan prövad i gällande detaljplan 175 och den markanvändning som föreslås prövas i planändringen är centrum i planområdets östra del samt opreciserad handel.

# Inledning

## Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut inom ett visst område. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en process där lämpligheten i förslaget prövas och berörda får möjlighet att lämna synpunkter. I detta fall föreslås en ändring av en gällande detaljplan. En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. En ändring av en detaljplan omfattar förändringar, borttagande och/eller införande av nya bestämmelser inom den ursprungliga detaljplanens planområde. En ändring av detaljplan kan även innebära upphävande av en geografisk del av en gällande detaljplan samt för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell. Ändringen ska rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen och uppfylla plan- och bygglagens (PBL) krav på tydlighet.

En detaljplan består av plankarta, planbeskrivning och illustrationsplan. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny.

Läs mer om ändring av detaljplan på Boverkets webbplats [www.boverket.se](http://www.boverket.se).

## Varför ändring av planen valts

En ändring av en detaljplan kan endast göras om ändringen bedöms vara förenlig med gällande detaljplans syften. Kommunens bedömning är att ändring av detaljplan är lämplig att använda då gällande detaljplans syfte är att ge möjlighet att bedriva handel inom de västra delarna av kvarteret Fodret. En ändring av detaljplanen frångår inte gällande detaljplans syfte eller övergripande markanvändning. I denna planändring utökas markanvändningen för livsmedel samt centrum i nordöstra delen av gällande detaljplan.

Planändringen innebär i övrigt inga olägenheter och kommunen har bedömt att en planändring är lämplig i detta fall då planändringen är förenlig med gällande detaljplan syfte om att utveckla området med handel. Markanvändningens grundstruktur i gällande detaljplan bevaras även efter ändringen och ändringen bedöms göra detaljplanen mer användbar och flexibel för framtida behov.

## Förteckning över ursprunglig detaljplan och efterföljande ändringar

Detaljplan 175 för Bolltorps handelsområde, laga kraft 2012-10-04

Syftet med planen är att ge möjlighet att bedriva handel i de västra delarna av Fodrets kvarter samt planläggning av korsningar vid Kungälvsvägen för att öka trafiksäkerheten och kapaciteten. Detaljplanen har en pågående genomförandetid till och med 2027-10-04.

Ändring nr 1 av detaljplan 175, (detta dokument)

Ändringen berör fastigheterna Fodret 4, 8, 9, 11 och 13. Gällande detaljplan 175 har en planbestämmelse som reglerar att det inom kvarteret endast tillåts detaljhandel samt handel med tunga eller skrymmande varor, dock ej livsmedelshandel eller bilförsäljning. Markanvändningen kontor, parkering samt småindustri och hantverk som inte är störande för omgivningen tillåts även.

Planändringen innebär en prövning så att markanvändningen inom kvarteret utöver gällande planbestämmelser tillåter handel med livsmedel och att centrum möjliggörs inom sydöstra delen av fastigheten. Inom planändringen utökas byggnadshöjden till 9,0 meter och planbestämmelser om fördröjningsmagasin, lägsta färdig golvnivå, hårdgörningsgrad samt placering regleras.

## Planprocessen

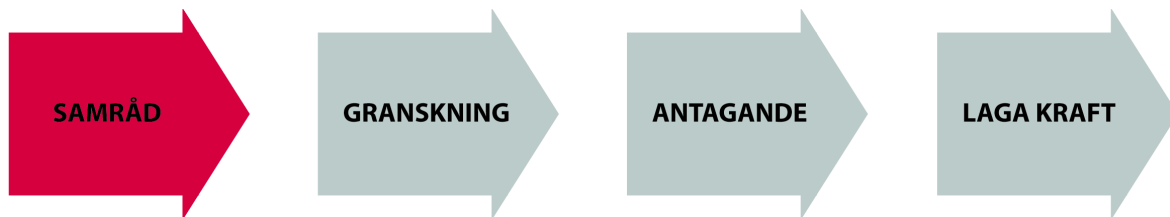
En detaljplan tas fram genom planprocessen som regleras av plan- och bygglagen (2010:900) och består av flera olika skeden med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och förankra förslaget.

Denna detaljplan handläggs enligt ett standardförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Under planprocessens inledande skede tas ett planförslag fram över ett område. Planförslaget redovisas på en plankarta med tillhörande planbeskrivning och illustrationskarta. För att samla information i ett tidigt skede om vad fastighetsägare, berörda hyresgäster, länsstyrelsen, lantmäteriet, kommunala myndigheter och andra som berörs anser om planförslaget genomförs ett samråd. Under samrådet kan ett samrådsmöte genomföras och om man har synpunkter på planförslaget ska man lämna in dem i skriftlig form till kommunen. Samrådet föregås av att kommunen informerar om hur lång samrådstiden är och var planförslaget finns tillgängligt.

Efter samrådet genomförs eventuella revideringar av planförslaget innan det tillgängliggörs för granskning. Under granskningen som är minst två veckor vid standardförfarande har fastighetsägare, berörda hyresgäster, länsstyrelsen, lantmäteriet, kommunala myndigheter och andra som berörs möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget ytterligare en gång. Granskningen ska föregås av en underrättelse där de som berörs av förslaget meddelas. När granskningen är avslutad sammanställs de inkomna synpunkterna från både samråd och granskning, samt svar på hur kommunen bemöter dem, i ett granskningsutlåtande.

Efter granskningen kan endast mindre revideringar av planförslaget göras innan beslutet om antagande av planförslaget genomförs. Beslut om antagande av planförslaget fattas av kommunstyrelsen vid standardförfarande. Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter att planförslaget antas, om inte beslutet om antagande överprövas eller överklagas. När detaljplanen har fått laga kraft börjar den gälla som en juridisk handling.



*Planprocessen*

## Planeringsunderlag

Nedan följer en sammanställning av de dokument som planhandlingarna består av samt de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

### Planhandlingar

- Plankarta upprättad på grundkarta med planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Plankartan är den juridiskt bindande planhandlingen. Planbeskrivningen (denna handling) och illustrationsplanen utgör båda planhandlingar men har ingen rättsverkan. Planbeskrivningen och illustrationsplan ska användas för att underlätta förståelsen av planändringen och vara vägledande vid tolkningen av den.

### Utredningar

- Geoteknisk utredning (Norconsult, 2024-08-22)
- Dagvatten- och skyfallsutredning (Norconsult, 2024-09-11)
- Miljöteknisk markundersökning (Norconsult, 2024-06-25)
- Parkeringsutredning (Norconsult, 2024-11-08)
- Trafikanalys väg 180 (Sweco, 2023-03-15)

Innehållet i utredningarna, samt vilka slutsatser som varit relevanta för planändringens utformning och omfattning, redovisas nedan under respektive ämnesområde.

## Detaljplanens syfte

Syftet med att ändra detaljplanen för Bolltorps handelsområde är att utöka handelsändamålet till att tillåta hantering av livsmedel inom fastigheterna Fodret 11 med flera. Genom att ta bort preciseringen av handelsändamålet möjliggörs etablering av en ny livsmedelsbutik inom handelsområdet. I planområdets sydöstra del föreslås markanvändning för centrumändamål. I samband med ändring av detaljplanen upphävs

gällande detaljplans prickmark inom ändringsplanen för att möjliggöra genomförbarhet av projektet.

# Beskrivning av planändringen

## Lägesbestämning och omfattning

Planområdet uppgår till en areal om cirka 13 000 kvm. Planområdet är beläget i Bolltorps handelsområde i norra delen av Alingsås tätort, cirka 2 kilometer norr om stadskärnan. Planområdets avgränsas av Norrlandsgatan i norr, Bolltorpsvägen i öst, en gemensamhetsanläggning för trafik i syd samt Verkstadsgatan i väst. Planområdet utgör en del av kvarter Fodret och omfattar fastigheterna Fodret 4, 8, 9, 11 och 13. Samtliga fastigheter inom planområdet ägs av privat fastighetsägare.



Bild 1: Ortofoto över aktuellt planområde. Planområdesgräns illustrerad med röd linje.

## Ärendeinformation

Planändringen handläggs med ett standardförande enligt 5 kap. PBL (2010:900). Konsekvenserna av planändringen bedöms vara förenliga med kommunens ställningstagande i översiktsplanen kring hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras, samt bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och vara av betydande intresse för allmänheten eller i stor betydelse i övrigt.



Planbeskrivningen har utformats i enlighet med Boverkets föreskrifter om planbeskrivning BFS 2020:8.

## Planförslag

Planförslagets huvuddrag innebär att gällande detaljplan 175 för Bolltorps handelsområde ändras så att det inom fastigheterna Fodret 4, 8, 9, 11 och 13 tillåts opreciserad handel (H) där livsmedelshandling ingår samt centrum (C) i planområdets sydöstra del. Gällande detaljplan 175 har en planbestämmelse som reglerar att det inom kvarteret endast tillåts detaljhandel samt handel med tunga eller skrymmande varor, dock ej livsmedelshandel eller bilförsäljning. Planändringen innebär därför en prövning för att utreda möjligheten med att ändra markanvändningen inom kvarteret så att handel med livsmedel och centrum möjliggörs.

## Kvartersmark

### Föreslagen ny markanvändning

Kvartersmarken inom planområdet ges användningen:

**Detaljhandel (H)** vilket omfattar alla slags köp och försäljning av varor och tjänster till privatpersoner. Handeln preciseras inte för att möjliggöra en flexibilitet över tid samt då det inte finns något motiv till att en viss handel är mer lämplig än en annan på platsen sett till platsens förutsättningar.

**Centrum (C)** vilket innebär kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. För att det opreciserade centrumändamålet inte ska riskera att påverka stadskärnans handel negativt möjliggörs endast centrumändamål för en begränsad del av planområdet.

### Gällande markanvändning

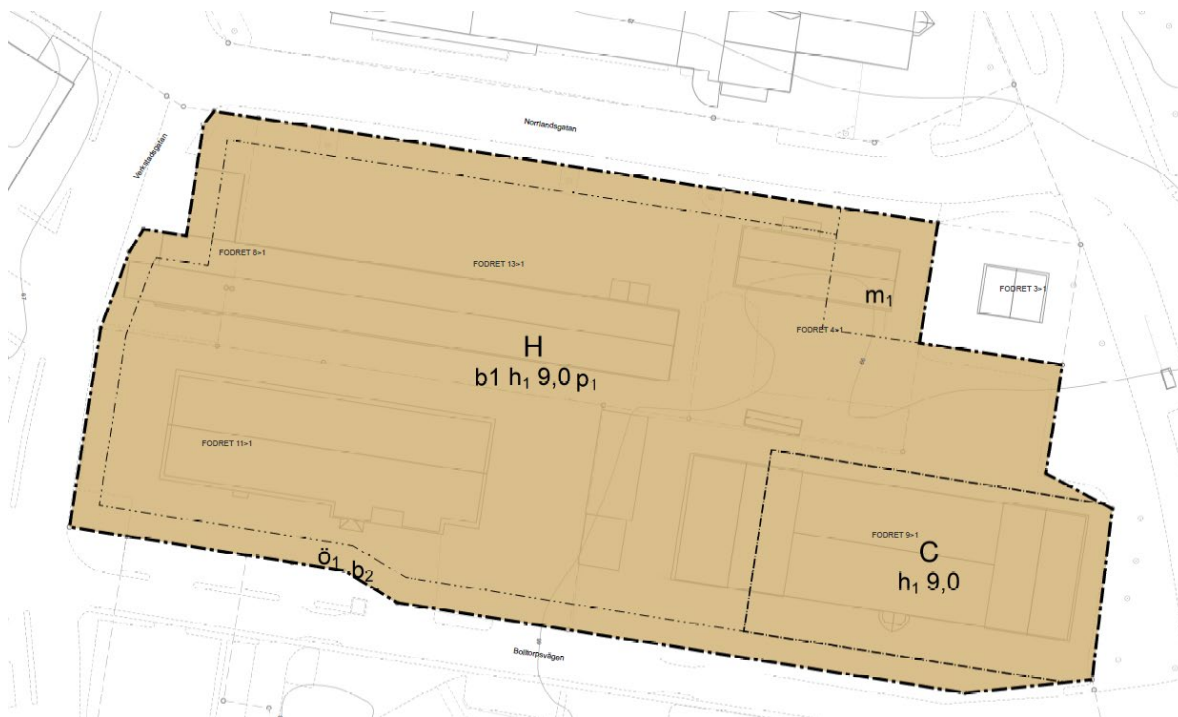
Detaljplan 175 med dess gällande markanvändning inom planområdet reglerar:

**Kontor (K)**

Småindustri och hantverk som inte är störande för sin omgivning (**J<sub>1</sub>**)

**Parkering (P)**

Utöver markanvändningen reglerar gällande detaljplan ett antal egenskapsbestämmelser såsom utformningsbestämmelser och dagvattenhantering.



Figur 2: Utsnitt ur plankarta med föreslagen markanvändning. Användnings- och egenskapsbestämmelser ovan utgör ett komplement till gällande detaljplan och den markanvändning som regleras inom planområdet med denna planändring är handel (H), centrum (C), kontor (K) samt småindustri och hantverk som inte är störande för sin omgivning (J<sub>1</sub>).

### Parkering

Parkering för bil och cykel anordnas inom kvartersmark.

Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska följa Alingsås kommuns parkeringsnorm, läs mer under sid. 17. En viktig aspekt inom planändringen har varit att planområdets hårdgjorda miljö behöver ses över och att gröna dagvattenreglerande element ska inkorporeras inom kvartersmarken. En god helhethetsverkan med en grön gestaltning, där träd, buskar och annan vegetation planteras inom parkeringsytorna är en viktig aspekt inom planarbetet, men i samband med ansökan om bygglov sker en slutlig prövning av antal parkeringsplatser.

### Mark och vegetation

Planområdet är till största delen hårdgjort i dagsläget och består av asfalterade ytor samt befintlig bebyggelse.

Planförslaget innebär en dagvattenhantering i form av öppna gräsdikessystem med möjlighet till trädplantering (se bild 2 illustrationsplan). Dessa föreslagna lösningar tillför grönska och vegetation i en i övrigt hårdgjord kontext.

### Dagvatten

Dagvatten hanteras inom kvartersmark genom öppna gräsdikessystem samt fördröjningsmagasin. Hantering av dagvatten beskrivs under sid. 22.

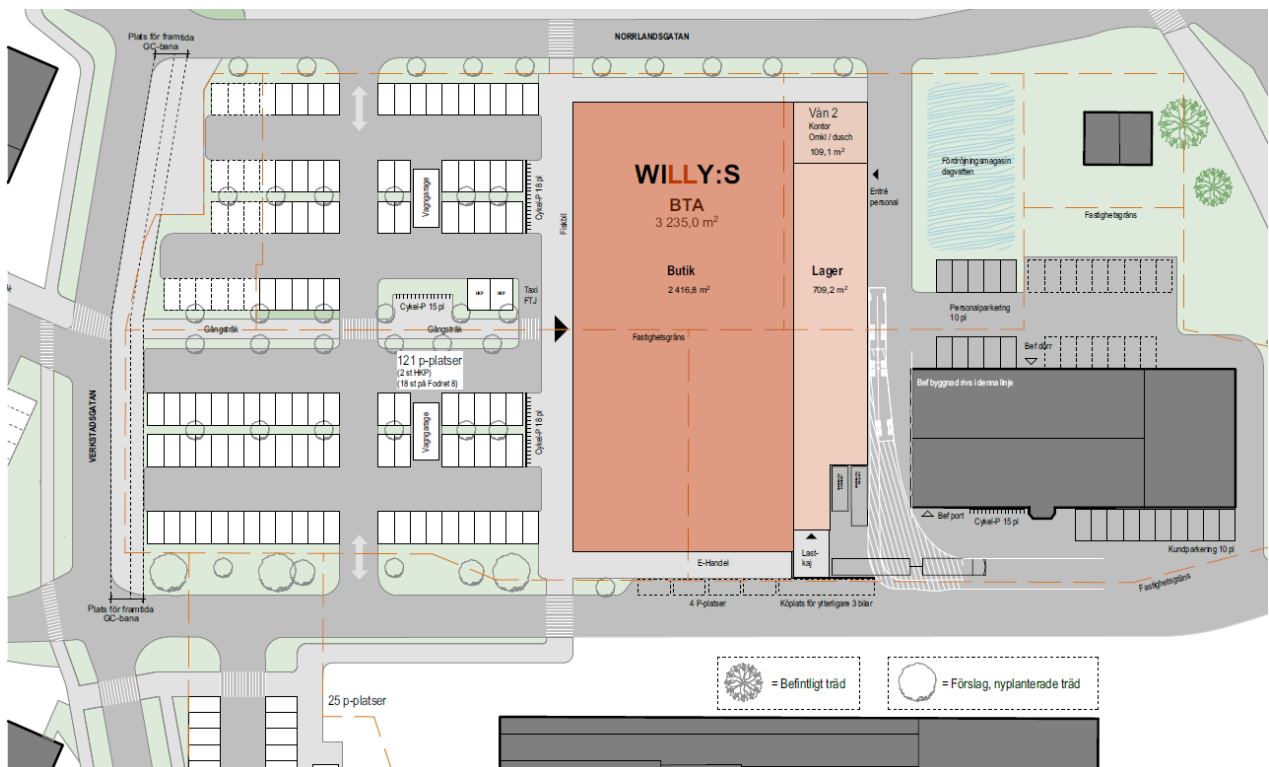


Bild 2: Illustrationsplan för föreslagen ny bebyggelse samt befintlig bebyggelse

## Genomförandetid

Generellt gäller att en detaljplan inte får ändras före genomförandetidens utgång om inte berörda fastighetsägare godkänner det. Plan- och bygglagen redogör i 4 kap. § 22 att om genomförandetid finns kvar för den detaljplan som ändras ska den återstående genomförandetiden för den gällande detaljplanen gälla för den eller de ändringar som sker. Det gäller även om kvarvarande genomförandetid är mindre än 5 år. Genomförandetiden till och med 2027-10-04 gäller för den gällande detaljplanen samt för de ändringar som avses i planförslaget.

# Motiv till planändringens regleringar

Planändringen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen. Ändringen av detaljplanen redovisar även planbestämmelser som upphör inom planområdet.

## Upphävda användningsbestämmelser inom allmän plats

Planbestämmelse som upphävs	Beskrivning och motiv
Lokalgata	<p><b>Lokaltrafik</b></p> <p>Gällande detaljplan reglerar en smal passage för allmän plats lokalgata där en busshållplats planerades. Planbestämmelsen upphävs inom planområdet i samband med att detaljplanen ändras. I samband med att planbestämmelsen upphävs upphör den att gälla inom kvarteret. Planbestämmelsen upphävs då behov av allmän plats lokalgata inte längre finns samt då busshållplats inte kommer uppföras i detta läge.</p>

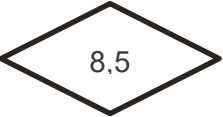

## Upphävda användningsbestämmelser inom kvartersmark

Planbestämmelse som upphävs	Beskrivning och motiv
P	<p><b>Parkering</b></p> <p>Planbestämmelsen upphävs inom planområdet i samband med att detaljplanen ändras. I samband med att planbestämmelsen upphävs upphör den att gälla inom kvarteret. Planbestämmelsen upphävs då parkering generellt möjliggörs inom kvartersmark och då det inte finns ett behov av att specifikt reglera användningen.</p>
H <sub>2</sub>	<p><b>Detaljhandel på högst 70% av bruttoarean samt handel med skrymmande eller tunga varor (dock inte livsmedels eller bilförsäljning)</b></p> <p>Planbestämmelsen upphävs inom planområdet i samband med att detaljplanen ändras. I samband med att planbestämmelsen upphävs upphör den att gälla inom kvarteret. Planbestämmelsen upphävs då ett preciserat handelsändamål inte är önskvärt inom planområdet.</p>

## Upphävda egenskapsbestämmelser inom allmän plats

Planbestämmelse upphävs	som	Beskrivning och motiv
Hållplats		<p><b>Hållplats med väderskydd</b></p> <p>Gällande detaljplan reglerar en passage där busshållplats med väderskydd ska uppföras. planerades. Planbestämmelsen upphävs inom planområdet i samband med att detaljplanen ändras. I samband med att planbestämmelsen upphävs upphör den att gälla inom kvarteret. Planbestämmelsen upphävs då behov av busshållplats inte längre finns samt då busshållplats inte kommer uppföras i detta läge.</p>

## Upphävda egenskapsbestämmelser inom kvartersmark

Planbestämmelse upphävs	som	Beskrivning och motiv
		<p><b>Högsta byggnadshöjd 8,5 meter</b></p> <p>Inom gällande plan regleras en högsta byggnadshöjd om 8,5 meter. Planbestämmelsen upphävs och förtydligas med planbestämmelse där 9,0 meter byggnadshöjd tillåts. Planbestämmelsen upphävs då ändringen vill möjliggöra en flexiblare användning och genomförbarhet.</p>
		<p><b>Marken får inte bebyggas, dock får parkering samt kundvagnsskydd, återvinningsstation mm. anordnas</b></p> <p>Inom gällande plan regleras att marken inte får bebyggas, dock får parkering samt kundvagnsskydd, återvinningsstation mm. Anordnas. Planbestämmelsen upphävs inom planområdet för att underlätta genomförbarhet av projektet.</p>

Bilplats	<p><b>Bilplats ska finnas enligt text under rubriken "Parkering" i planbeskrivningen</b></p> <p>Inom gällande plan regleras att bilplats ska finnas enligt text under rubriken parkering i planbeskrivningen. Planbestämmelsen upphävs då parkering och bilplats hanteras inom kvartersmark. Detaljplanen har säkerställt behov samt ytor enligt kommunens parkeringsnorm, men för att skapa flexibilitet samt genomförbarhet upphävs egenskapsbestämmelsen.</p>
----------	--

## Tillkommande användningsbestämmelser inom kvartersmark

Planbestämmelse som tillkommer	Beskrivning och motiv
<b>H</b>	<p><b>Detaljhandel</b></p> <p>Delar av planområdet regleras med markanvändningen detaljhandel. Handeln preciseras inte för att möjliggöra en flexibilitet över tid samt då det inte finns något motiv till att en viss handel är mer lämplig än en annan på platsen sett till platsens förutsättningar.</p> <p>Bestämmelsen H – detaljhandel reglerar att handel medges för köp och försäljning av varor och tjänster där både dagligvaru- och sällanköpshandel ingår.</p>
<b>C</b>	<p><b>Centrum</b></p> <p>Då planområdet är beläget i ett strategiskt läge med närhet till centrala Alingsås önskas en större flexibilitet och att ha möjlighet att utveckla området med centrumändamål om behov uppstår. Bestämmelsen C - Centrum reglerar att centrumändamål medges för att ge möjlighet att inrymma lokaler för t.ex. handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Centrumändamålet medges på en begränsad yta inom planområdet för att inte riskera att påverka stadskärnans handel negativt.</p>

## Tillkommande egenskapsbestämmelser inom kvartersmark

Planbestämmelse tillkommer	som	Beskrivning och motiv
ö <sub>1</sub>		<p><b>Marken får inte förses med byggnad</b></p> <p>Inom planområdet regleras begränsning av markens utnyttjande och innebär att det inom kvartersmarkens utpekade egenskapsområde får byggnad inte uppföras. Det gemensamma motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara öppen och byggnadsfri i förhållande till Norrlandsgatan i norr samt till gemensamhetsanläggningen i söder.</p> <p>Det bebyggelsefria området enligt ö<sub>1</sub> uppgår till 4,5 meters bredd.</p>
b <sub>1</sub>		<p><b>Lägsta färdig golvnivå + 66,7 meter</b></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att ny bebyggelse inte ska riskera att påverkas negativt vid händelse av skyfall. Dagvattenutredning har studerat lägsta färdig golvnivå inom planområdet varför denna regleras.</p>
b <sub>2</sub>		<p><b>Högst 40% av marken får hårdgöras</b></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra incitament till grönytor inom bebyggelsefritt område ö<sub>1</sub> och få en god helhetsverkan genom att införliva gröna värden.</p>
h <sub>1</sub>		<p><b>Högsta tillåtna byggnadshöjd 9,0 meter</b></p> <p>Planändringen medger en utökning av byggnadshöjden med 0,5 meter. Utökningen genomförs för att möjliggöra en flexiblare användning och genomförbarhet.</p>
m <sub>1</sub>		<p><b>Fördröjningsmagasin</b></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att dagvatten- och skyfallshantering sker inom fastigheten. Ytan har reserverats då dagvattenutredningen pekat ut denna yta som lämplig för fördröjning utifrån dagvatten- och</p>

	skyfallsperspektiv. Ytan som reserveras för fördröjningsmagasin uppgår till 360 kvadratmeter.
<b>p<sub>1</sub></b>	<b>Huvudbyggnad ska placeras med långsida fasad mot Verkstadsgatan</b>  Motivet till bestämmelsen är att få en kvalitet inom kvarteret och genom att styra placering ges förutsättningar för en god helhetsverkan inom kvarteret.



# Planeringsförutsättningar och konsekvenser

## Kommunala

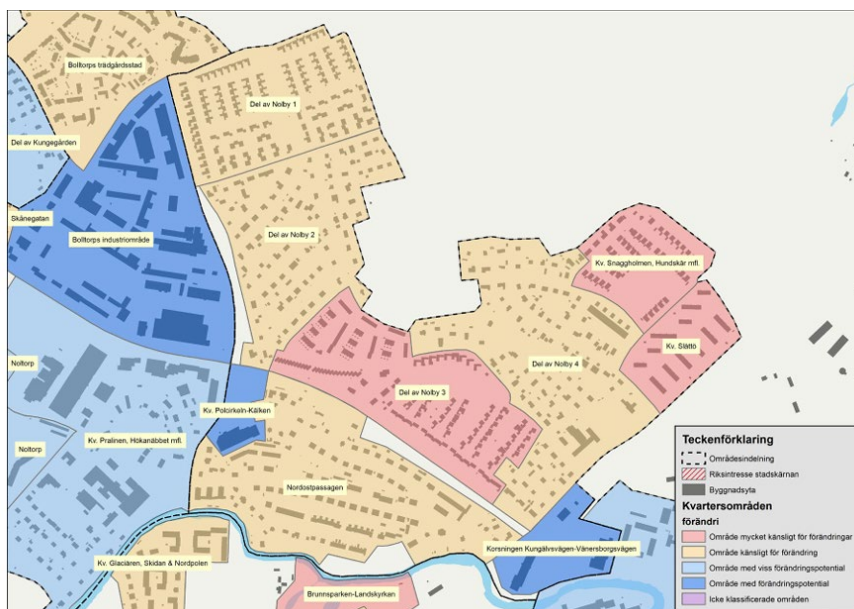
### Översiktsplan

I översiktsplan för Alingsås kommun antagen av kommunfullmäktige 2018-10-31, § 182 pekas planområdet inte specifikt ut utöver att området omfattas av detaljplan.

Översiktsplanen anger att Alingsås ska stärkas ytterligare som målpunkt för handel i närregionen. Alingsås stadskärna ska fortsatt vara det självklara centrumet för handel i staden och att utveckling av handel ska ske stadskärnan. Planändringen bedöms förhålla sig till översiktsplanens riktlinjer.

### 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 att växa. Området för den aktuella detaljplanen ingår i en zon som pekas ut som område med förändringspotential.



Stadsplanen anger att stadens bebyggelsemiljöer ska utvecklas med stöd i kunskap om den specifika platsen och att analysen av platsen bör utgå från platsen i sig, liksom relationen till omgivande miljöer och värden. Befintliga kvaliteter och värden ska tillvaratas vid utformning av ny bebyggelse, för att komplettera miljön med kvalitet där bristande helhet råder.

## Handelsstrategi

Kommunstyrelsen gav år 2010 kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta ett förslag till handelsstrategi med idéer till hur en positiv utveckling för handeln kan skapas och vidmakthållas. Handelsstrategin pekar ut åtta olika strategier för utveckling av handeln inom kommunen och strategi nummer tre redogör för att kompletterande handelsplatser ska byggas upp. Utöver en utvecklad stadskärnehandel måste stadskärnan kompletteras med attraktiva, välbelägna, handelsplatser som erbjuder den handel som inte passar i stadskärnan. Dessa handelsplatser skall lokaliseras inom centralorten i dess norra, respektive södra del.

Så som handelsstrategin tolkas så skall Bolltorps handelsområde i norr samt Vimpelns handelsområde i söder utvecklas och planändringen följer handelsstrategins strategier.

## Detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplan 175 för Bolltorps handelsområde, lagakraftvunnen 2012-10-04. Gällande detaljplan reglerar följande markanvändning för den del av detaljplanen som föreslås ändras:

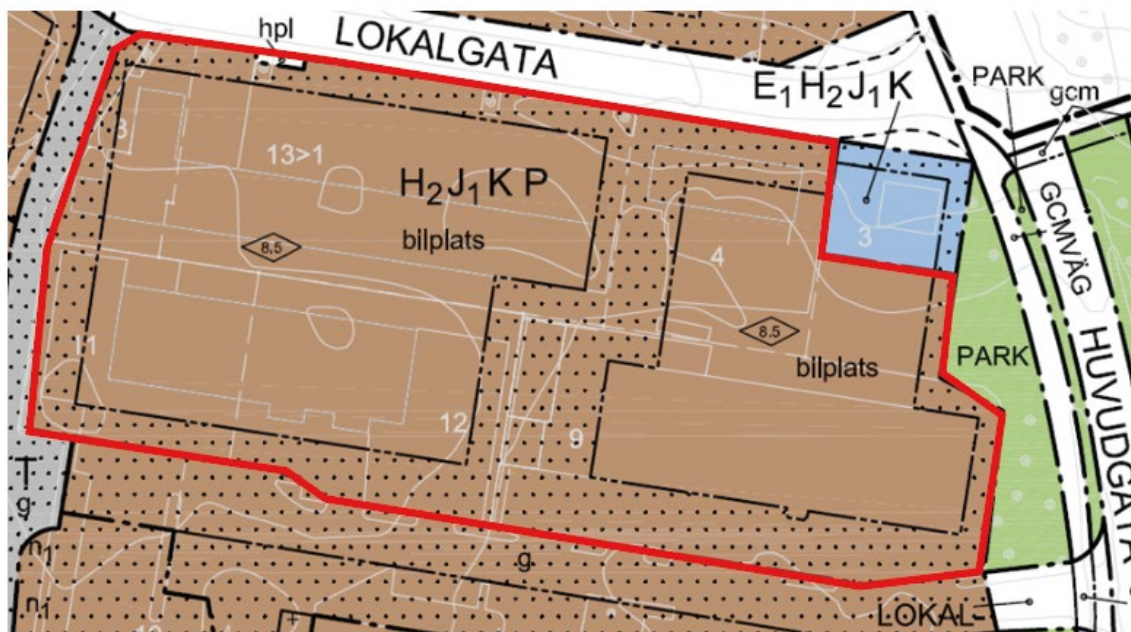
**H<sub>2</sub>** - Detaljhandel på högst 70 % av bruttoarean samt handel med skrymmande eller tunga varor. (Livsmedelshandel eller bilförsäljning får inte uppföras).

**J<sub>1</sub>** - Småindustri och hantverk som inte är störande för omgivningen

**K** - Kontor

**P** - Parkering

Mark som ej omfattas av prickmark får bebyggas. Undantag är exempelvis parkering samt kundvagnsskydd och återvinningsstation som får anordnas inom prickmark. Varje butikslokal ska ha en yta för försäljning och lager mm. som uppgår till minst 500 kvm bruttoarea.



Figur 5. Inzoomat utsnitt över aktuellt planområde markerat i rött.

## Trädplan för Alingsås kommun

Tekniska nämnden antog den 6 februari 2012 *Trädplan för Alingsås kommun*. Till trädplanen kopplas en trädvårdsplan som beskriver olika objekt och de insatser som behöver göras. För varje träd som tas ned ska tre nya återplanteras. Detta blir aktuellt inom projektet om befintliga träd tas ned. Viktiga faktorer att ta hänsyn till vid återplantering av träd är att trädgropen ges tillräckligt stor yta, så att trädet får bra betingelser att växa.

## Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Enligt 6 kap. 5–6 §§ miljöbalken ska kommunen inom ramen för planprocessen göra en undersökning av miljöeffekter när en plan upprättas eller ändras, för att avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En undersökning har genomförts där kommunens sammanlagda bedömning är att planändringen inte medför en betydande miljöpåverkan.

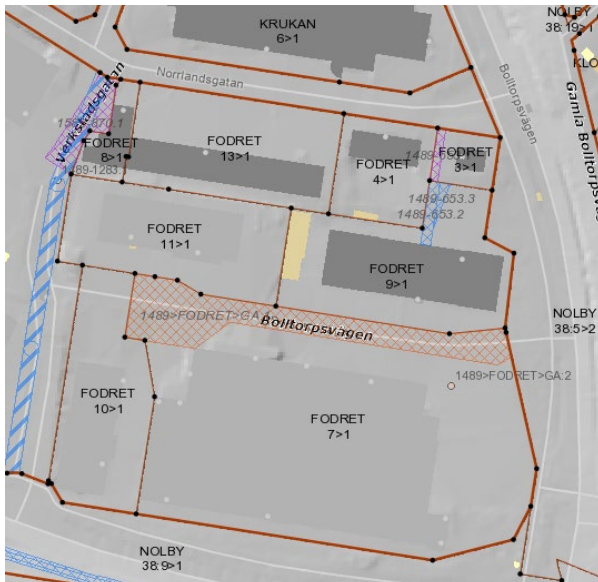
Planändringens karaktäristiska egenskaper bedöms inte ställa krav på en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Platsens förutsättningar bedöms inte vara sådana att en MKB krävs utifrån det som föreslås i planförslaget och effekterna av det som föreslås i planändringen bedöms inte vara betydande. Miljöeffekterna av planändringen skadar inte människors hälsa och säkerhet, varken direkt eller indirekt. Vid undersökningen har miljöbedömningsförordningen särskilt beaktats och kommunen har bedömt att en strategisk miljöbedömning inte behövs för aktuellt planområde.

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan planändringen innebär för miljön, hälsan och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning.

## Fastigheter och rättigheter

Planområdet utgörs av fastigheterna Fodret 4, 8, 9, 11 och 13. Samtliga fastigheter är i privat ägo. Fodret 4, 9, 11 och 13 ägs av Meras lokaler i Bolltorp AB. Fodret 8 ägs av Fodret 8 Aktiebolag och genom markförvärv avser planintressenten förvärva fastigheten.

Söder om planområdet inom fastigheten Fodret 7 finns gemensamhetsanläggningar, Fodret GA 1 och Fodret GA 2. En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter ihop. Gemensamhetsanläggningen inom Fodret 7 innebär samutnyttjande av väg. Norr om fastigheten Fodret 9 finns ett servitut, servitut 1489-653.1 samt två ledningsrätter 1489-653.2 och 1489-653.3.



Figur 6: Utsnitt över planområdet med gällande rättigheter i form av gemensamhetsanläggningar samt servitut.

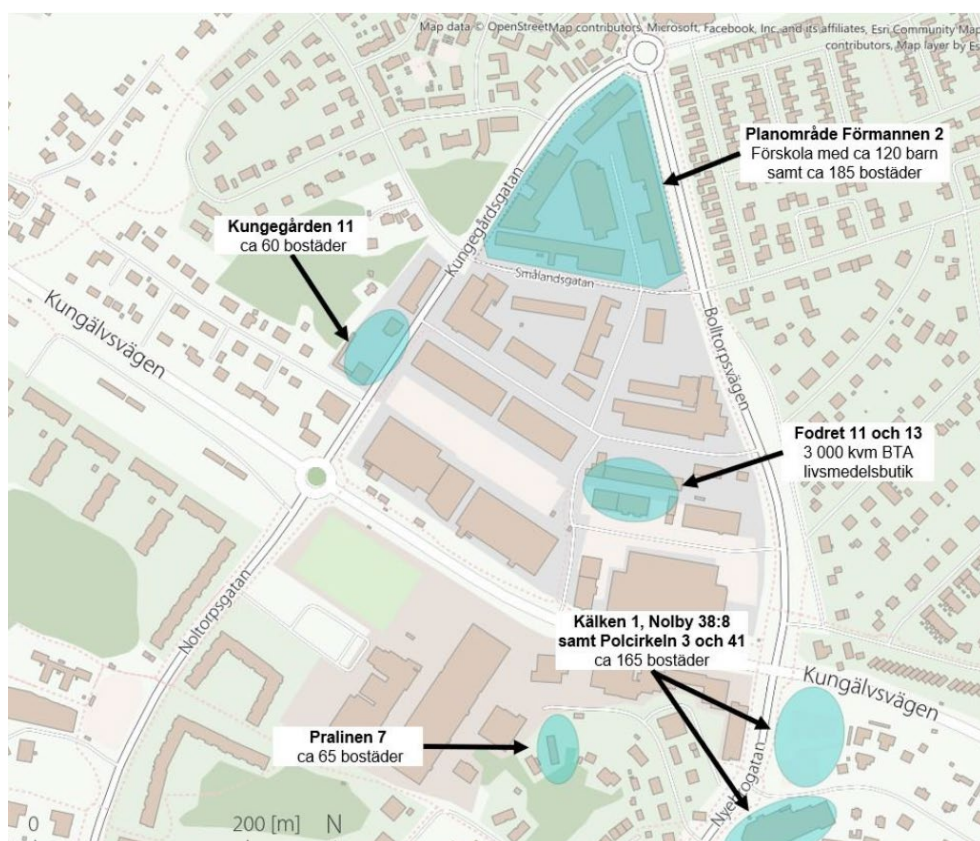
## Stadsmiljö och bebyggelse

Planområdet och närområdet utgörs av Bolltorps handelsområde. Handelsområdet består av högre byggnadsvolymer med avskalad form och sparsmakad gestaltning. Söder om planområdet ligger fastigheten Fodret 7 vars byggnad är utpekad som en kulturhistoriskt intressant byggnad.

## Trafik och mobilitet

Angöring till planområdet kan ske antingen via Kungälvsvägen eller från Bolltorpsvägen. I det fall planområdet angörs från Kungälvsvägen kan planområdet nås via Kungegårdsgatan – Verkstadsgatan, från Bolltorpsvägen, via gemensamhetsanläggning eller Norrlandsgatan samt från . Från Bolltorpsvägen kan planområdet nås via gemensamhetsanläggning eller från Norrlandsgatan.

Som en del av Bolltorps handels- och verksamhetsområde har en trafikanalys gjorts för väg 180 – Kungälvsvägen. Utifrån tillkommande projekt i närområdet samt en generell trafikuppräknings utifrån prognosår 2040 har kapaciteten på väg 180 studerats. Bedömningen är att infrastrukturen klarar den ökade trafikmängden som livsmedelsbutiken kommer generera, men att signalkorsningen vid väg 180-Bolltorpsvägen-Nyebrogatan kommer behöva byggas om till en cirkulationsplats.



Figur 7: aktuella nybyggnadsprojekt som trafikanalysen baserar nyttillkommande trafik på enligt prognosår 2040.

## Parkering

Planområdets krav på parkering regleras av kommunen genom plan- och bygglagen (PBL). Kommunen har som stöd i sitt övergripande ansvar, genom kommunfullmäktige, antagit en parkeringsnorm som vägledning i bedömning av det parkeringsbehov som uppstår vid ny-

om- och/eller tillbyggnation samt vid ändring av användning. Det är vid bygglovsprövning som antalet parkeringsplatser fastställs men möjliggörs även innan dess via detaljplaneprocessen om aktuellt.

Själva ordnandet av parkering, lastning och lossning av fordon ska ske på tomten eller i närheten lämpligt utrymme enligt PBL.

Planområdet är lokaliserat inom zon 2, Alingsås stad, Västra Bodarna, Ingared och Sollebrunn. Vid upprättandet av detaljplanen gäller parkeringstal för planområdet enligt tabellen nedan, där parkeringstalen för detaljhandel utifrån projektets bruttoarea om 3235 kvadratmeter medför ett behov om 125 parkeringsplatser.

Per 1000 m <sup>2</sup> BTA	Zon 1	Zon 2	Zon 3
<b>Detaljhandel, sällanköp</b>	Anställda 4 Besökare 20	Anställda 6 Besökare 20	Anställda 9 Besökare 18
<b>Dagligvaruhandel, livsmedel</b>	Anställda 4 Besökare 12	Anställda 6 Besökare 33	Anställda 9 Besökare 33
<b>Handel med skrymmande varor</b>	Anställda 4 Besökare 20	Anställda 6 Besökare 20	Anställda 9 Besökare 20

Figur 8: Tabell med specificerade parkeringstal från Alingsås kommuns parkeringsnorm.

Inom projektet har en parkeringsutredning tagits fram och i denna redogörs för planändringens innebörd på antalet parkeringsplatser för cykel och bil, läs mer i dokumentet parkeringsutredning (Norconsult, 2024-11-08).

## Gång- och cykel

Invid Bolltorpsvägen samt Kungälvsvägen finns separat gång- och cykelväg, som löper in på gemensamhetsanläggningen inom Fodret 7 respektive Verkstadsgatan. I övrigt är möjligheterna till separerad gång- och cykeltrafik dåliga i anslutning till planområdet då det saknas trottoarer samt gång- och cykelvägskopplingar.

## Naturmiljö

I anslutning till planområdet finns viss vegetation i form av enstaka uppvuxna träd invid Norrlandsgatan. Dessa träd utgör inget naturvärde i sig då de utgörs av yngre individer. All vegetation inom planområdet kan dock bidra med ekosystemfrämjande värden då de bidrar med biologisk mångfald. Vegetationen kan även utgöra livsmiljö för arter samt då vegetationen fungerar reglerande och bidrar med bevarat lokalklimat, luftrening samt rening och reglering av vatten. Grönska och vegetation bidrar även med estetiska värdena i enlighet med antagen stadsplan för Alingsås.

## Kulturmiljö

I nära angränsning till planområdet inom fastigheten Fodret 7 finns en kulturhistoriskt utpekad byggnad enligt bilaga 2 till fördjupning av översiktsplan för Alingsås kommun, antagen av kommunfullmäktige den 26 mars 2008, § 65.

Byggnaden inom Fodret 7 är en äldre fabriksbyggnad, uppförd av AB Fodervävnader år 1936. 1949 och 1956 byggdes fabriken till. Under slutet av 1900-talet har byggnaden delvis förändrats kraftigt och numera är halva byggnaden relativt oförändrad och övrig del är inklädd med plåt. Fabriksbyggnad i ett plan med källare. Byggnaden har plåttäckt sågtandat tak och fasad av gult tegel med sockel av svart skiffer. Exteriöra detaljer är grönmålade treluftsfinster och en utkragande tegelgesims under takfot. Fastigheten har ett kulturhistoriskt värde där fabriksbyggnadens norra del har till stor del kvar sin ursprungliga karaktär trots stora förändringar i den södra delen. Fastigheten är teknikhistoriskt intressant med vackra materialval. Den sågtandade takkonstruktionen, vilken var vanlig på industribyggnader, har ett symboliskt värde.

Planändringen bedöms inte medföra negativ påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i anslutning till planområdet.

## Hälsa, störningar och risker

### Förorenade områden

Risken för förekomst av markföroreningar antas då industriell verksamhet tidigare har bedrivits på platsen. En historisk inventering har gjorts (Norconsult 2024-06-25) där det framgår att inom aktuellt markområde har det bedrivits verkstadsindustri, bilvårdsanläggning och bilverkstad samt åkeri. 2016 installerades en oljeavskiljare väster om befintlig verkstadsbyggnad på Fodret 11. Strax utanför området i väst har en tidigare legat en cistern och oljeavskiljare men som togs bort 2012.

Den historiska inventeringen resulterade i att en miljöteknisk markundersökning genomfördes då det inom aktuellt markområde tidigare har bedrivits bilvårdsanläggningar, bilverkad samt industriverkstad där föroreningar såsom polyklorerade bifenyler (PCB), klorerade kolväten och halogenerade lösningsmedel (klorerade lösningsmedel) troligen har använts. Asfaltsytorna inom aktuellt planområde kan även bestå av äldre asfalt som kan innehålla stenkolstjära, vilket användes som bindemedel i asfalterade vägar fram till 1973 då det förbjöds. Stenkolstjäran innehåller höga halter av PAH. Sett till att aktuellt markområde även ligger i ett område som till största del består av hårdgjorda ytor där det utifrån andra markundersökningar för närliggande fastigheter har bekräftats att det övre jordlagret består av fyllnadsmassor är det inte omöjligt att aktuellt markområde utgörs av fyllnadsmassor som kan innehålla förhöjda halter av förorenade ämnen, framför allt metaller, petroleumkolväten och PAH. Cirka 150 meter norr om planområdet har det även bekräftats att verksamheter har använts en större mängd trikloreten (klorerade lösningsmedel). Spridning av klorerade lösningsmedel är svårbedömd, men kan omfatta

stora föroreningsplymer som i regel sjunker till djupare jordlager och är därför aktuell att undersöka.

I framtagen miljöteknisk markundersökning (Norconsult 2024-06-25) har provtagning skett i både mark, vatten och luft för att kartlägga förekomst av föroreningar inom planområdet. Gällande provtagning i jord har analysresultaten genomförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning då förslagen utvidgning av befintlig markanvändning inte innebär någon skillnad från dagens markanvändning som ej klassas som känslig. Detta sett till att den innehåller handel och industriverksamheter vilket inte ger upphov till att människor vistas där längre än under sin yrkesverksamma tid samt att barn och äldre endast vistas i området tillfälligt. För att bedöma behov av avfallshantering har även Avfall Sveriges gränsvärden för Farligt avfall använts vid analys för jordprovtagningen. För provtagning av grundvatten har SGU:s bedömningsgrunder använts tillsammans med riktvärden från Svenska Petroleuminstitutet, Nederländerna och Göteborgs stad. För provtagning i asfalt har Göteborgs miljöförvaltning avfallsklassning använts och för porluft har Naturvårdsverkets riktvärden för luft tillsammans med Arbetsmiljöverkets hygieniska gränsvärden tillämpats.

Utifrån jordprovtagningen visar analysresultaten att halter över riktvärdet för MKM påvisades i stort sätt inte i några utav de analyserade jordproven. Undantag är två halter av bly som överskrider MKM. Inga halter av klorerade alifater över laboratoriets rapporteringsgräns påvisades i något av de analyserade jordproven. Provtagningen i asfalt visar att denna inte innehåller inga halter över aktuella riktvärden och klassas inte som tjärasfalt. Analyserat ofiltrerat grundvattenprov påvisar halter av metaller (krom och koppar) över Göteborgs stads riktvärden i ett av grundvattenrören. Filtrerat prov från ett annat grundvattenrör understiger SGU:s tillståndsklasser för metaller i grundvatten. Vid jämförelse med analysresultaten tyder detta på att metallföroeningen är partikelbunden. Inga halter av petroleumkolväten, PAH, klorerade alifater samt PCB påvisades över aktuellt riktvärde i något av grundvattenrören. För luftprovtagningen omfattande det mätning i inomhusmiljön för befintlig byggnad på fastighet Fodret 13 samt porluften i mark genom mätning i befintligt grundvattenrör. För inomhusluften påvisade analysresultaten inga halter över rapporteringsgräns för klorerade alifater och för porluft i grundvattenröret detekterades en halt av diklormetan, men under Naturvårdsverkets referensvärden och Arbetsmiljöverkets nivågränsvärden.

### **Samlad bedömning**

Utifrån erhållna analysresultat är den samlade bedömningen att jordmassorna i området som är ett MKM-område generellt inte är förorenade. Lokalt förekommer halter över riktvärdet för MKM i enstaka provpunkter. Då området till stor del består av lera, både som eventuellt fyllnadsmaterial vilket sannolikt är lokal lera som har återanvänts och naturlig lera, bedöms det inte vara en stor risk för föroreningsspredning. Massor över MKM får inte återanvändas och måste omhändertas av godkänd mottagningsanläggning. Vid framtida markarbete rekommenderas avgränsande provtagning av fyllnadsmaterialet i plan öster ut av de påträffade förhöjda blyhalterna. Ursprunget är inte känt men kan ha tillförts i samband med anläggning av området.



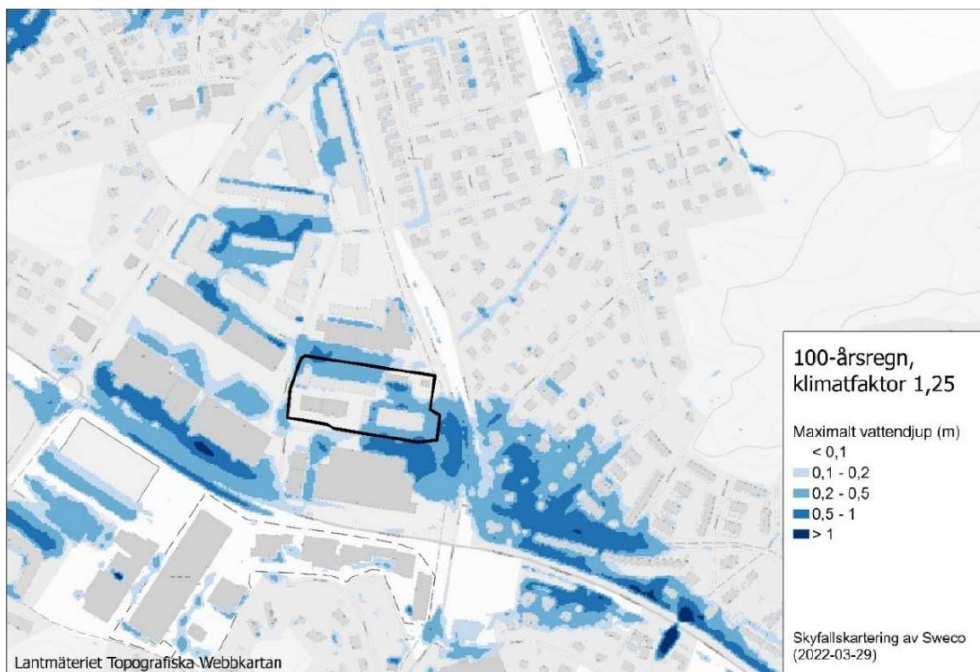
Sett till att luftmätningarna visar på halter av klorerade alifater under rikt- och gränsvärden för luft, liksom att inga halter av klorerade alifater påträffades i jord eller grundvattnet bedöms det inte föreligga någon risk för människors hälsa och fastigheterna inom planområdet är sannolikt inte heller påverkade av närliggande verksamheter där klorerade lösningsmedel har använts.

Föreliggande undersökning bedöms vara tillräcklig sett till att aktuell planändring bedöms vara lämplig. Om någon ytterligare förorening skulle upptäckas och förorening kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa och miljö ska aktuell tillsynsmyndighet underrättas enligt miljöbalkens upplysningskyldighet (10 kap 9 §). Bygg- och miljönämnden i Alingsås kommun är tillsynsmyndighet.

Uppstår överskottsmassor vid entreprenad ska dessa provtas för en korrekt hantering. Schakt av förorenad jord är en anmälningspliktig verksamhet. En anmälan enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska upprättas och lämnas in till tillsynsmyndigheten i god tid (minst 6 veckor) innan markarbeten påbörjas. Myndigheten kommer att ställa krav på försiktighetsmått som svar på anmälan och ett godkännande från myndigheten ska erhållas innan entreprenadarbetet får påbörjas.

## Risk för översvämning vid skyfall

En skyfallskartering har gjorts utifrån ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Planområdet riskerar i dagsläget att drabbas av lågpunkter om 0,2 – 1 meter vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Även utanför planområdet finns en befintlig översvämningssproblematik vid kraftig nederbörd.



Figur 9: Maximalt vattendjup vid 100-årsregn och klimatfaktor 1,25 (Sweco, 2022). Planområdet är markerat med svart linje.

För att inte riskera att påverka ny bebyggelse införs en planbestämmelse för lägsta färdig golvnivå. Planbestämmelse om fördröjningsmagasin införs även på plankarta och fördröjningsmagasinets placering sker på en yta dit dagvatten samt eventuellt skyfall skall avledas. Lämpliga marknivåer kommer att studeras närmare vid projektering och i samband med bygglov och startbesked beaktas frågan. Med dessa regleringar i plankarta bedöms ändringen av detaljplanen inte medföra risk för människors hälsa och säkerhet vid händelse av översvämning.

## **Buller**

Den verksamhet med handel och centrum som föreslås inom planändringen medför viss utökad omfattning av trafikolymer på Kungälvsvägen och Bolltorpsvägen. Denna trafikökning bedöms dock inte medföra olägenhet för boende på östra sidan av Bolltorpsvägen och frågan har prövats inom gällande detaljplan 175 med dess gällande omgivningspåverkande markanvändning.

## **Risk för skred, ras och erosion**

Inom projektet har en geoteknisk utredning utförts där slutsatserna redovisas i PM geoteknik (Norconsult 2024-08-22). Planområdet utgörs av plan mark med marknivåer som varierar mellan +66 och +67 meter över havet. Med hänsyn till markytans flacka lutning bedöms stabilitetsförhållandena vara tillfredställande för befintliga förhållanden och för planerad byggnation. Säveån ligger cirka 450 meter från planområdet och enligt Sveriges geologiska undersökning är åbanken i anslutning till Säveån utpekad som skredbenägen enligt kartlagret "Förutsättningar för skred i finkornig jordart". Inom planområdet bedöms dock risken för skred som liten med hänsyn till avståndet till Säveån.

De geotekniska förhållandena inom planområdet bedöms inte förändras nämnvärt då planändringen möjliggör för en mindre utökning av byggrätten då prickmark tas bort. Planförslaget bedöms inte medföra risk för människors hälsa och säkerhet vad gäller risken för skred, ras och erosion.

## **Farligt gods**

E20 utgör primär väg för farligt gods enligt Trafikverkets Nationella vägdatas. Inga sekundära färdvägar för farligt gods finns utpekade inom kommunen. Planområdet är inte lokaliserat i anslutning till farligt gods-led.

## **Radon**

Planområdet utgörs av tät lera, dock förekommer fyllnadsmassor i de ytliga jordlagren. Kontroll av radon rekommenderas i samband med projektering av byggnader för att undersöka om de ska utföras radonskyddade. Frågan säkerställs i samband med bygglov och startbesked.

## **Räddnings- och sjukvårdsinsatser**

Planområdet är i nära anslutning till statliga vägnätet Kungälvsvägen samt kommunala genomfartsgatan Bolltorpsvägen. Avstånd från räddningstjänstens uppställningsplats till

planområdet uppgår till cirka 6 kilometer färdväg och tillgängligheten till planområdet för blåljuspersonal är god.

## Dagvatten

Planområdet är i dagläget till stor del hårdgjort och en ändring av detaljplanen medger ingen ytterligare hårdgöring. Planområdets vatten avvattnas till recipienten Sävån, som i sin tur avrinner mot slutrecipienten Mjörn.

Grundvattennivån är uppmätt till cirka +65 meter (RH2000). Utifrån jordlagerföljd med lera bedöms infiltrationsmöjligheterna som mindre goda, men ändringen av detaljplan möjliggör ingen ytterligare hårdgöring och grundvattnet anses inte påverkas.

Inom detaljplanen har en dagvattenutredning gjorts (*Norconsult*, 2024-09-11) för att säkerställa dagvattenhantering och att planförslaget inte är olämpligt. Dagvattenutredningen har använt klimatfaktor 1,25 och följt Svenskt vatten riktlinjer enligt P110. Utifrån föreslagen ny bebyggelse har dagvattenhantering beräknats för två delområden, delområde väst och öst. För delområde väst krävs en dimensionerad fördröjningsvolym om 49 kubikmeter och för delområde öst 67 kubikmeter, total dimensionerad fördröjningsvolym är 116 kubikmeter. Dagvatten som uppkommer inom delområde väst föreslås renas och fördröjas i gräsdiken. Gräsdiken föreslås fördelas över parkeringsytan för att motverka att dagvatten avrinner längre sträckor på ytan innan det når ett dike och gräsytorerna ger en fördröjningsvolym om 98 kubikmeter. Gräsdikena föreslås anläggas med underliggande filtermaterial och dräneringsledning med utlopp som kopplas på befintliga dagvattenserviser. Dagvatten som uppkommer inom delområde öst föreslås hanteras i en kombinerad dagvatten- och skyfallsanläggning där anläggningen är en större nedsänkt gräsyta som fördröjer och renar dagvatten. Fördröjningsvolym för denna anläggning uppgår till 36 kubikmeter. De föreslagna dagvattenanläggningarna inom delområde öst och väst har en fördröjningsvolym om 134 kubikmeter, vilket är mer än dimensionerad fördröjningsvolym om 116 kubikmeter.

Plankartan inför en reglering med skyddsbestämmelse m1 där den kombinerade dagvatten- och skyfallsanläggningen föreslås. I samband med projektering utreds dagvatten- och skyfallshantering inom fastigheten samt att markens höjd och lutning detaljprojekteras. I detta skede sker ingen reglering av markens höjd eller lutningspilar då kommunen bedömt att frågan hanteras i ett senare skede i samband med bygglov och startbesked.

Gällande detaljplan har två egenskapsbestämmelser som reglerar:

- Dagvatten ska fördröjas i magasin eller på gröna tak med växtlighet så att det maximala flödet till recipient inte ökar på grund av exploateringen
- Dagvatten från parkering och kvartersgata ska renas från slam- och oljeföroreningar i lokal behandlingsanläggning i anslutning till fastigheten innan det når recipient.

Planbestämmelserna gäller fortsatt, men dess rättsverkan och tolkning är oklar.

## Geologiska och geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av lera. I samband med de miljötekniska skruvprovtagningar som utförts utgörs jordlagren överst av torrskopelera som är siltig och med inslag av sand. Torrskopelera finns på djup ner till ca 3,5 m under markytan och därefter övergår torrskorpan till siltig lera.

I samband med detaljplaneändringen har en geoteknisk utredning gjorts (*Norconsult*, 2024-08-22). Planområdet är i stort sett helt plant där marknivå varierar mellan +66 och +67 meter över havet och befintlig markyta utgörs av hårdgjorda ytor. Med hänsyn till markytans flacka lutning bedöms stabilitetsförhållandena vara tillfredställande för befintliga förhållanden och för planerad byggnation. Större belastningar och schakter (>0,5 m) inom aktuellt planområde förutsätts behandlas och kravställas i samband med bygglov och marklov. Området utgörs av tät lera, dock förekommer fyllnadsmassor i de ytliga jordlagren varför kontroll av radon rekommenderas i samband med projektering av byggnader för att undersöka om de ska utföras radonskyddade.

De geotekniska förhållandena inom planområdet bedöms inte förändras nämnvärt då planändringen inte möjliggör för någon utökad byggrätt.



Figur 10: Utdrag ur SGU:s jordartskarta inklusive lager "förutsättningar för skred i finkornig jordart". Ljusgula ytor markerar jordlager lera och röda ytor markerar ytligt berg. Skrafferad och gul markering längs Sävveån indikerar att risk för skred i finkornig jordart föreligger. De runda svarta ringarna visar var kolprovtagningar tidigare utförts

## Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer, MKN, är regler om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna beslutas genom förordningar och föreskrifter och är till för att varaktigt skydda miljön och människors hälsa eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för miljön och människors hälsa. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för luft, vatten och buller.

## Luft

Regeringen har utfärdat en förordning med miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Miljö kvalitetsnormer finns bl.a. för kvävedioxid, svaveldioxid, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5) och ozon i utomhusluft.

Mätningar och beräkningar görs årligen av samverkansförbundet Luft i Väst och av bygg- och miljöavdelningen på Alingsås kommun på de platser i kommunen där luften är eller kan förväntas vara som sämst med de högsta luftföroreningshalterna. Det är som regel där många människor vistas och där det finns belastade gaturum. Till dessa platser hör exempelvis Kungsgatan, Västra Ringgatan, Boråsvägen (väg 180) och Gärdesgatan vid E20. Luftföroreningar kommer från en rad olika källor. I Alingsås är det utsläpp från fordon och vägslitage samt uppvärmning av bostäder som är de främsta källorna. Utsläppen innehåller framförallt koloxid, partiklar, VOC (flyktiga organiska kolväten) samt svavel- och kväveoxider. Det är för dessa ämnen som mätningar görs. Resultatet från de senaste mätningarna och beräkningarna visar att miljö kvalitetsnormer för luft enligt miljöbalken inte överskrids på någon utav platserna.

Planområdet är lokaliserat i nära anslutning till en statlig väg med högre trafikstringar. Gällande mätningar visar på att miljö kvalitetsnormer för luft inte överskrids trots den trafikintensitet som råder vid Kungälvsvägen. Livsmedelshandel bidrar till en stor ökning av trafik lokalt, dock inte på en nivå som ur ett större perspektiv riskerar att gränsvärdena för luftkvalité överskrids, vilket påvisats i de senaste mätningarna som utförts. Bedömningen är att miljö kvalitetsnormer och miljö mål för luft klaras och att inga åtgärder behöver vidtas.

## Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten beskriver den vattenkvalitet som ska uppnås vid en viss tidpunkt. Varje vattenförekomst statusklassificeras och huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå god status eller potential innan år 2039. Ingen vattenförekomsts status får försämrats, den ska istället förbättras eller bevaras. Miljö kvalitetsnormerna 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. Ytvattnets kemiska status bestäms av hur mycket kemiska föroreningar som finns i vattnet eller bottensedimentet. Grundvatten klassificeras i kvantitativ och kvalitativ status.

### Ytvatten

Den ytliga avrinning som sker från planområdet sker åt norr och når recipienten Sävån. Sävån i sin tur avrinner sedan österut mot slutrecipienten Mjörn. Recipienterna klassas enligt VISS (2023) i tabellerna nedan:

Vattenförekomst	Ekologisk status		Kemisk status	
	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)
<b>Mjörn</b> WA92968406	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2039	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus

Vattenförekomst	Ekologisk status		Kemisk status	
	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)
<b>Säveån – Alingsås centrum till Vårgårda</b> WA1482804	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2039	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus

Den ekologiska statusen för Säveån enligt senast beslutade förvaltningscykel (2017–2021) klassas till måttlig med målet är att uppnå god ekologisk status 2039. Utslagsgivande kvalitetsfaktor för bedömningen är fisk vars naturliga vandringsmöjligheter i vattensystemet hindras. Recipienten uppnår ej god kemisk status. Undantag med mindre stränga krav har satts för den kemiska statusen angående kvicksilver och bromerad difenyleter på grund av atmosfärisk deposition. Utsläpp under lång tid både i Sverige och internationellt har lett till långväga luftburen spridning och storskaliga luftnedfall av dessa föroreningar, vars gränsvärden bedöms överskridas i samtliga svenska vattenförekomster. För kvicksilver och PBDE bedöms det tekniskt omöjligt att sänka halterna till nivåer som motsvarar god kemisk status, varför undantag i form av mindre stränga krav har satts. Däremot får de nuvarande halterna av kvicksilver och PBDE inte öka.

Den ekologiska statusen för Mjörn enligt senast beslutad förvaltningscykel (2017–2021) uppgår till måttlig med tidsfrist att uppnå god ekologisk status 2039. Utslagsgivande kvalitetsfaktor för bedömningen är fisk vars naturliga vandringsmöjligheter i vattensystemet hindras. Recipienten uppnår ej god kemisk status då flera prioriterade ämnen ej uppnår god status. De prioriterade ämnena som ej uppnår god status är antracen, tributyltenn föreningar, bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Undantag med mindre stränga krav har satts för den kemiska statusen angående kvicksilver och bromerad difenyleter på grund av atmosfärisk deposition. Vid en limnologisk undersökning i Mjörn 2018 uppmättes höga halter av Antracen i sediment då det togs två prov. Antracen är ett utfasningsämne av typen PBT som bland annat kan finnas i takpapp och gummi.

Utifrån den dagvattenutredning som tagits fram under planprocessen redovisas att framtida föroreningshalter efter föreslagen rening understiger befintliga föroreningshalter, detta gäller samtliga analyserade ämnen.

### Grundvatten

Planområdet omfattas inte av någon grundvattenförekomst. Planområdet är i dagsläget hårdgjort och en ökad hårdgöring av planområdet kommer inte ske. Grundvattenförekomster anses inte påverkas negativt till följd av planändringen.

## **Buller**

Miljö kvalitetsnormen för buller infördes år 2004 genom förordning om omgivningsbuller (SFS 2004:675). Miljö kvalitetsnormen omfattar omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar och gäller kommuner med mer än 100 000 invånare men även i mindre och medelstora kommuner ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning.

Tillkommande trafik som livsmedelshandel genererar bedöms obetydande i sammanhanget och detaljplanen påverkar inte möjligheterna att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för buller.

## **Teknisk försörjning**

### **El, fjärrvärme och fiber**

Alingsås energi har fjärrvärme, el samt fiber utdraget till handelsområdet. Fastigheten kan ansluta till tjänsterna mot anslutningsavgift.

### **Dricksvatten och spillvatten**

Dricksvatten- och spillvattenledningar finns i angränsande gatunät mot Norrlandsgatan och Verkstadsgatan. I samband med ombyggnation av verksamheten ses ny anslutning till kommunalt VA över.

### **Brandvattenförsörjning och släckvatten**

Brandposter finns i anslutning till planområdet, en i korsning Norrlandsgatan-Verksatdsgatn (VBP129) samt en i korsning Bolltorpsvägen-Norrlandsgatan (VBP 579).

Räddningstjänsten Alingsås-Vårgårda har framfört att antalet brandposter behöver ses över inom planområdet då avståndet mellan brandposter ej får överstiga 75 meter.

För fastigheterna inom planområdet finns i nuläget ingen förhöjd risk av olycksvatten som riskerar att spridas via VA- och dagvattensystemet.

### **Renhållning**

Alingsås kommuns Avfallsföreskrifter redogör för förutsättningar kring avfallshantering och dimensionering för avfallsfordon. För att avfallshanteringen ska fungera ställs krav på vägars bärighet, siktförhållanden, frihöjder och fria bredder, kurvradier samt vändytor. För avfallsfordon krävs rundkörningsmöjlighet eller vändplan med ett vändutrymme om 8 + 8 meter alternativt en vändradie om 9 meter.

Avfallsfordon trafikerar redan idag gatorna kring planområdet och tillgängligheten bedöms som god. I samband med planändringen har tillgänglighet för avfallsfordon studerats, men frågan löses slutligen i samband med bygglov.



# Genomförande frågor

## Organisatoriska frågor

### Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren projekterar, utför och bekostar samtliga åtgärder i enlighet med detaljplanens bestämmelser inom kvartersmark.

### Huvudmannaskap

Planändringen omfattar ingen allmän plats. För de till planområdet omgivande gatorna omfattas gatan inom fastigheten Fodret 14 av enskilt huvudmannaskap och Fodret 7 av gemensamhetsanläggningar, medan Bolltorpvägen har kommunalt huvudmannaskap.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastigheter

Fastigheterna Fodret 4, 8, 9, 11 och 13 ägs av privata fastighetsägare.

### Rättigheter

Servitut 1489-653.1 som belastar Fodret 3 samt ledningsrätterna 1489-653.2 och 1489-653.3 bedöms inte påverkas av detaljplaneändringen, utan ska fortsätta att gälla som tidigare.

### Gemensamhetsanläggningar

Fodret 7 och Fodret 9 är delägande fastigheter i Fodret ga:2 med ändamål vattenledning och spillvattenledning med brunnar. Fodret 7, Fodret 9, Fodret 10 och Fodret 11 är delägande fastigheter i Fodret ga:1 för utfartsväg mm. Detaljplaneförändringen kan föranleda ändring av andelstal i gemensamhetsanläggningarna.

### Förrättningar

Exploatören har uppvisat ett köpekontrakt gällande Fodret 8, daterat 2025-01-22. En eventuell fastighetsreglering genomförs och bekostas av exploatören.

Andelstalen i gemensamhetsanläggningar kan behöva ändras.

# Ekonomiska frågor

## Planekonomisk bedömning och planavgift

Ett planavtal är upprättat mellan kommunen och exploatören där exploatören förbinder sig att stå för kostnaderna för planarbetet. Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov.

## Anläggningar på kvartersmark

Exploatören bekostar samtliga åtgärder och anläggningar som behöver utföras inom kvartersmark. Det gäller exempelvis nya byggrätter och eventuella geotekniska undersökningar eller förstärkningsåtgärder som kan krävas för dessa. Vid bygglovsprövning utgår bygglovsavgifter enligt gällande taxa.

Exploatören bekostar eventuella anpassningsåtgärder som krävs på allmän plats till följd av byggnationen på kvartersmarken.

## Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar

Exploatören ansöker om och bekostar eventuell ändring av andelstal i gemensamhetsanläggningar samt eventuell förrättning gällande fastighetsreglering av Fodret 8, i enlighet med köpeavtal daterat 2025-01-22.

## Vatten och avlopp

Allmänna VA-ledningar finns i befintliga gator. Kommunen ordnar nya anslutningspunkter vid fastighetsgräns vid behov. Kostnaderna täcks av anläggningsavgifter enligt gällande taxa.

## Dagvatten

Fastighetsägarna ansvarar för sina fastigheter och för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom fastigheterna. Detta innebär att de ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten, avvattnas till den förbindelsepunkt som kommunen har anvisat.

# Tekniska frågor

Fastigheterna är redan bebyggda och anslutna till el samt kommunalt vatten och avlopp.

## Utbyggnad vatten och avlopp

Allmänna VA-ledningar finns i befintliga gator. Kommunen ordnar nya anslutningspunkter vid fastighetsgräns vid behov mot tillkommande anläggningsavgift.

## **El-, tele- och fiberledningar**

Alingsås Energi Nät AB 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 fastighetsägaren (vid ändringar av allmän plats kan detta vara reglerat i avtal mellan kommunen och respektive ledningshavare).

## **Rivning**

Delar av byggnader avses rivas i samband med planens genomförande. Exploatören ansvarar för att söka nödvändiga tillstånd samt att utföra och bekosta rivningen.

# **Medverkande tjänstepersoner**

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

Handläggare från Alingsås kommun har varit planarkitekter Hanna Pettersson och Emelie Aspeheim-Spreizer.

Avsnittet om genomförande har tagits fram av Rebecca Wedberg, exploateringsenheten.