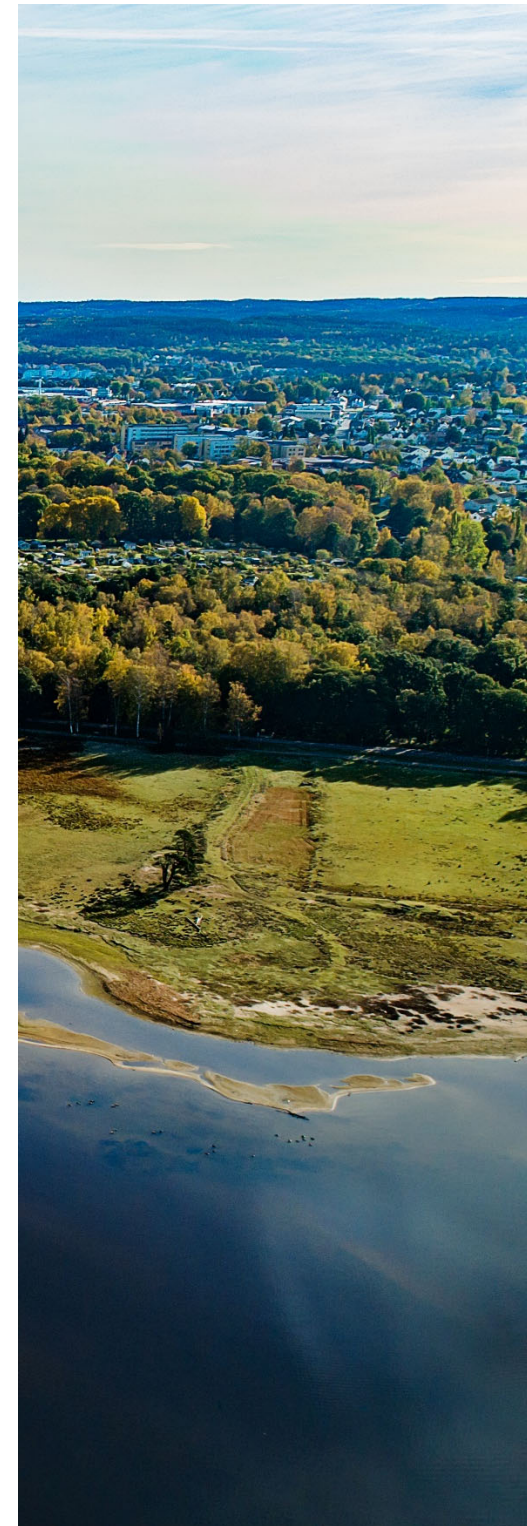


**DETALJPLAN FÖR LÖVEKULLE 1:1 M.FL.
LÖVEKULLEVÄGEN I ALINGSÅS STAD
(SKAVERYD)**

**LOKALISERINGSUTREDNING
JORDBRUKSMARK**

Samrådshandling upprättad 2025-11-03



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND OCH SYFTE.....	2
FÖRUTSÄTTNINGAR	2
Kommunala beslut och ställningstaganden	2
Alingsås kommuns målbilder i översiktsplanen	3
Om den aktuella detaljplanen	6
JORDBRUKSMARK	7
Bedömning av jordbruksmarkens värde	7
Slutsats gällande jordbruksmark	12
VÄSENTLIGT SAMHÄLLSINTRESSE	13
Behovet av bostäder	13
Bedömning av väsentligt samhällsintresse	13
Slutsats	14
ALTERNATIVA OMRÅDEN.....	15
Urvalskriterier	15
Lokaliseringsalternativ	16
Bedömning av alternativa områden.....	14
Skaveryd (aktuellt planområde).....	15
Område 1: Norra Bolltorp	16
Område 2: Tomteredsfältet.....	17
Område 3: Kristineholm och Nygård	18
Område 4: Östra Ängabo	19
Område 5: Lyckan	20
Område 6: Rosendal	21
Område 7: Södra Stadsskogen	22
Område 8: Bolltorp och Kungälvsvägen	23
Område 9: Sydväst om Vardsjön.....	24
Område 10: Söder om Hjortmarka	25
SAMLAD BEDÖMNING.....	26
SLUTSATS	28



BAKGRUND OCH SYFTE

Alingsås är en av många kommuner i Göteborgsregionen som har ett underskott på bostäder. I kommunens tillväxtprogram anges målet att skapa minst 1000 nya bostäder fram till 2030 i Alingsås tätort och tre utvecklingsområden pekas ut. Ett av de utpekade områdena för utbyggnad är området vid Mjörnstranden, vilket resulterade i uppdraget om att ta ett nytt helhetsgrepp kring utvecklingen av Mjörnstranden. Kommunfullmäktige beslutade den 15 juni 2022, § 67 att godkänna planprogram för Mjörnstranden. Planprogrammet anger kommunens inriktning och ambitioner för hur området ska utvecklas. Planprogrammets syfte var att utreda möjligheterna för utveckling av rekreationsområdet samt nybyggnation av bostäder och kompletterande service. Kommunstyrelsen i Alingsås beslutade under hösten 2023 om utbyggnadsstrategi och start-PM för Mjörnstranden och två detaljplaner, för Västra Sörhaga och Skaveryd har sedan påbörjats. I detaljplanerna ska markens lämplighet prövas utifrån det antagna planprogrammet. Planprogrammet anger övergripande utveckling och visioner för hur området ska utvecklas, men genom detaljplaneringen prövar kommunen markens lämplighet för ny föreslagen bebyggelse.

Med anledning av att marken inom planområdet för detaljplan för Skaveryd, delvis utgörs av brukningsvärd jordbruksmark som skyddas enligt 3 kapitlet 4 § Miljöbalken, åläggs kommunen att påvisa att planerad markanvändning är av särskilt allmänt intresse, och motivera varför den föreslagna lokaliseringen är den mest lämpliga. Kommunen har därför upprättat föreliggande lokaliseringsutredning där alternativa lokaliseringar redovisas och vilka ställningstaganden som ligger till grund för val av lokalisering.

Syftet med lokaliseringsutredningen är att utreda den mest lämpliga platsen för att möjliggöra byggnation av bostäder, kompletterande service och

infrastruktur inom ett område i staden som har god tillgång till kollektivtrafik och befintlig infrastruktur samt är storleksmässigt och ekonomiskt rimligt att exploatera. Enligt översiktsplanen ska ny bebyggelse lokaliseras inom tre kilometer från Alingsås tågstation samt utgöra en del av den sammanhållna staden vilket är utgångspunkten för urval och bedömning av de olika lokaliseringalternativen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala beslut och ställningstaganden

Alingsås kommuns översiktsplan 2018

Alingsås översiktsplan (ÖP) anger att ny bebyggelse ska förläggas i första hand till staden Alingsås, som är kommunens naturliga centrum och där störst tillväxt sker. Här finns även goda förutsättningar för ett hållbart resande. Alingsås utbyggnadsprincip bygger på idén om en sammanhållen bebyggelse, där förtätning sker inifrån och ut med förutsättningar för gemensamt utnyttjande av infrastruktur och tekniska system.

En sammanhållen och tät bebyggelse skapar även bättre förutsättningar för kollektivtrafik och minskat bilberoende, vilket genererar fördelar både ur ekologiska och sociala perspektiv. Tätheten ska även ge förutsättningar till kommersiell och kommunal service och möten människor emellan. Alla stadsdelar i Alingsås ska innehålla arbetsplatser, service, kultur- och fritidsaktiviteter och olika bostadstyper. Tätorten Alingsås ska tydligt präglas av de tre karaktärerna; *Cykelstaden*, *Den sammanhängande staden* och *Blandstaden*.

Alingsås kommuns målbilder i översiktsplanen

Målbild 1

Ny bebyggelse ska i huvudsak tillkomma inom befintliga orter och i goda kollektivtrafiklägen och ska främja orternas särart.

Målbild 3

Alingsås kommun ska vara del i ett effektivt kommunikationsnät, där kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik prioriteras.

Målbild 4

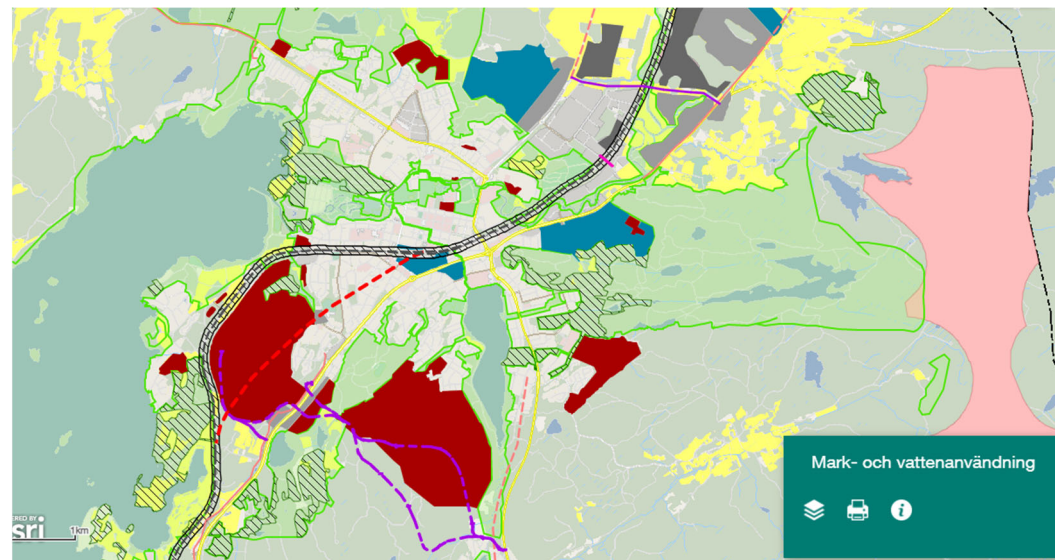
Värdefulla naturområden och naturresurser ska säkerställas och utvecklas.

Översiktsplanen om jordbruksmark

Vid avvägning mellan utbyggnad av tätorter och vid byggande på landsbygden ska i första hand jordbruksmark bevaras. Undantag kan förekomma där ianspråktagandet av jordbruksmark ska vägas mot att skapa en god bebyggelsestruktur med sammanhållna tätorter. En sammanhållen bebyggelse där redan existerande infrastruktur tillvaratas och närhet till arbetsplatser och service utnyttjas, är positivt utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Det bidrar till att minska samhällets bilberoende genom korta avstånd och ger goda förutsättningar för ökad gång- och cykeltrafik.

Översiktsplanen om Mjörnstranden

Översiktsplanen pekar ut delar av planområdets två utbyggnadsområden Skaveryd och Västra Sörhaga för framtida utbyggnad. Utbyggnadsområdet i ÖP är något mer begränsad till ytan än det nu föreliggande planförslaget föreslår. Andra stora delar av Mjörnstrandsområdet är utpekade både som jordbruksmark samt naturvård och friluftsliv kopplat till bad, båtliv, m.m. vid Mjörn sjön. Tre områden är



Mark och vattenanvändningen i Alingsås kommuns översiktsplan, 2018.
Röd markering är utbyggnadsområden. Blå markering utredningsområden.

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.

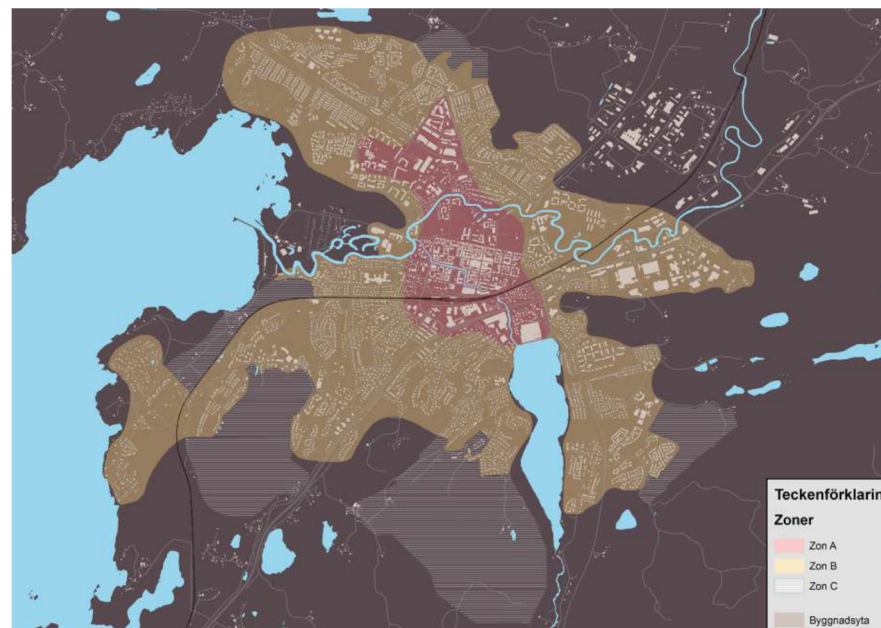
För att tillgodose stadens behov av ny bebyggelse, är det nödvändigt för staden att succesivt växa utåt, genom att ta i anspråk områden utanför befintlig stadsstruktur som översiktsplanen pekar ut som möjliga för framtida bebyggelse. Området för den aktuella detaljplanen ligger inom den zon som stadsplanen pekar ut som stadens framtida utbyggnadsområden. Den yttre gränsen för stadens utbyggnad är tre kilometer från tågstationen och dessa utbyggnadsområden ska planeras på ett sammanhängande vis, med redan befintlig stadsstruktur och infrastruktur. Den övergripande planen detaljplaneras och bebyggs sedan i mindre etapper, med utgångspunkt i befintlig stadsstruktur, i form av nya "årsringar" och prioriteras utifrån behov.

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.

Budget 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 planarbetet 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

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogrammet är Alingsås kommuns styrdokument som beskriver kommunens mål och strategier för bostadsförsörjningen. Bostadsförsörjningsprogrammet antogs av kommunfullmäktige den 11 juni 2024, § 111 och ska uppdateras varje mandatperiod. Programmet har tagits fram i enlighet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, vilket innebär att varje kommun ska identifiera viktiga behov och utmaningar samt formulera riktlinjer och åtgärder för att säkerställa tillgången till bostäder.

Enligt bostadsförsörjningsprogrammet är ett varierat bostadsbestånd grundläggande för att det ska finnas möjlighet att möta olika behov och efterfrågan på bostäder. För att klara det bostadsbehov och den efterfrågan som finns idag och det som förväntas uppstå under kommande tio år, behöver ett ökat utbud av en variation av bostadstyper, upplåtelseformer och storlekar säkerställas.

- Riktvärdet för kommunen är att skapa förutsättning för en jämn tillväxttakt, på omkring en procent per år. För en sådan tillväxttakt, krävs det en bostadsplanering som skapar cirka 2500 nya bostäder under kommande tio år.
- I antagna detaljplaner bör det finnas en planberedskap på kommunalägd mark för cirka 250 bostäder, i syfte att komplettera det som den privata marknaden bygger.
- Cirka 75 procent av planläggningen och nybyggnationen bör koncentreras till Alingsås stad under en tioårsperiod, vilket innebär cirka 1800 bostäder på tio år.
- Cirka 35 procent av nybyggnationen bör vara småhus, ungefär 800 småhus på 10 år. Omkring 400–500 småhus bör planeras i detaljplaner i tätorter, med fokus på Alingsås stad.
- Cirka 65 procent av nybyggnationen bör vara bostäder i flerbostadshus, vilket är ungefär 1600 bostäder på 10 år. Runt 200 av dessa bostäder bör planeras för utanför Alingsås stad, resterande i Alingsås stad.

Dagens planering ger en beredskap för cirka 1 800 – 1 900 bostäder i flerbostadshus, i både antagna och pågående detaljplaner. Av dessa utgörs ca 600 av bostäderna av flerbostadshus inom Mjörnstranden. Om Mjörnstranden inte genomförs sjunker beredskapen till cirka 1200–1300 bostäder. Det är en låg nivå för att möjliggöra de mål som anges i bostadsförsörjningsprogrammet. Utan enbart Skaveryd sjunker beredskapen till omkring 1500–1600 bostäder, vilket fortfarande innebär en otillräcklig planberedskap, eftersom en del projekt kan försenas eller helt utebli.

Genom att utveckla Mjörnstranden skapas en realistisk möjlighet att nå det bostadstillskott som krävs för att understödja en befolkningsökning på omkring 1 procent per år. Utan Mjörnstranden blir det svårt att möta detta mål, vilket gör området till en viktig del av kommunens långsiktiga bostadsförsörjning.

Planprogram för Mjörnstranden

I Alingsås kommuns Tillväxtprogram 2019-2021 pekades Mjörnstranden ut som ett utvecklingsområde, vilket resulterade i uppdraget om att ta ett nytt helhetsgrepp kring utvecklingen av Mjörnstranden. Kommunfullmäktige

beslutade den 15 juni 2022, § 67 att godkänna ett planprogram för Mjörnstranden. Planprogrammet anger kommunens inriktning och ambitioner för hur området ska utvecklas och syftet var är att utreda möjligheterna för utveckling av rekreationsområdet samt nybyggnation av bostäder och kompletterande service. Målet är att området ska kopplas närmare staden och utgöra en del av den sammanhållna staden där översiktsplanen pekar ut att ny bebyggelse ska lokaliseras inom tre kilometer från Alingsås tågstation.

Programförslaget bygger på gällande översiktsplan, med vissa undantag för att kunna bygga fler bostäder i området. Ambitionen är att hitta en balans mellan att bevara naturmiljön och samtidigt skapa förutsättning för verksamheterna att vara livskraftiga och skapa nya målpunkter för att få ett tryggt och befolkat område.

Det aktuella planområdet pekas i programmet ut som ett område för ny bebyggelse i form av småskalig bostadsbebyggelse i en öppen kvarterstruktur. Bebyggelsen föreslås integreras i ytterkanten av de trädklädda kullarna vid Strandgården och Skaverydsvägen.



Karta från planprogrammet för Mjörnstranden (2022).

Om den aktuella detaljplanen

Utifrån den prövning som görs enligt plan- och bygglagen vid upprättande av detaljplan är projektets uppdrag att pröva markens lämplighet för ny bebyggelse och infrastruktur. Planprogrammet anger inriktning och visioner för området medan detaljplaneprocessen konkret utreder lämplighet samt omfattning för förslaget.

Syftet med detaljplanen är att skapa en attraktiv stadsdel med fem nya bostadskvarter, offentlig service, platsbildningar med omsorgsfullt gestaltade offentliga rum samt tätortsnära rekreation, som tar tillvara på och utvecklar delar av platsens rika kulturmiljö och omgivande bebyggelse och grönstruktur. Syftet är också att tillföra området nya förbindelser för körtrafik samt stråk för cykel- och gångtrafikanter med tydliga och säkra kopplingar till centrum och kollektivtrafik.



Illustrationskarta som visar föreslagen ny bebyggelse inom planområdet.

Genom anpassning av bebyggelsens höjd och utformning samt genom bevarande av grönområden med bevarandevärda träd kan platsens rika kulturmiljö samt värdefulla natur värdas och tas tillvara. Grönstrukturen ska lyftas fram och hänsyn ska tas till den befintliga naturen där attraktiva naturmiljöer med skogskaraktär skapas. Den nya stadsdelen ska uppföras med blandad bebyggelse och ska utgöra en naturlig förlängning av staden genom att den nya stadsdelen kopplas samman med staden. Områdets kopplingar mot Lövekulle ängar och sjön Mjörn ska också främjas för att möjliggöra att fler kan använda områdets rekreativa värden.

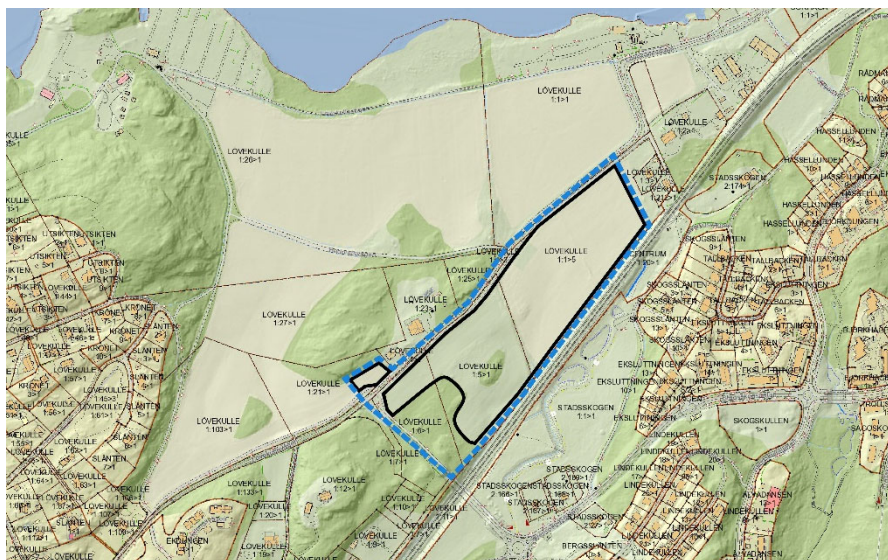
Planområdet avgränsas i landskapet tydligt av järnvägen och av en skogsbeklädd kulle norr om Lövekullevägen. Området består idag av öppna ängsytor och en lövskogsdunge som främst består av trädslagen asp, ek, hassel, bok och björk. Ängsyrtorna där ny bebyggelse föreslås utgörs av jordbruksmark som skyddas enligt 3 kapitlet 4 § Miljöbalken.



Bilden visar planområdet sett från Stadsskogen med Mjörn i bakgrunden. Planområdet avgränsas av järnvägen och lövskogsdungen intill Lövekullevägen.

JORDBRUKSMARK

Jordbruksmark är en viktig resurs för att säkra dagens och framtidens matproduktion samt för att långsiktigt bibehålla den biologiska mångfalden. Exploateringen av jordbruksmark är därför lagstyrd enligt 3 kapitlet 4 § Miljöbalken (MB 1998:808). Vid exploatering av jordbruksmark måste kommunen kunna påvisa att bebyggelsen eller anläggningen behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och att detta behov inte kan tillgodoses på ett tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. För att göra en sådan bedömning ska olika alternativa lokaliseringar pekas ut, beskrivas och slutligen vägas mot varandra för att kunna påvisa den mest lämpliga. Den alternativa lokaliseringen ska vara fullt godtagbar från samhällsbyggnadssynpunkt, tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig för den planerade markanvändningen.



Karta som visar planområdesgränsen markerad med blå streckad linje och jordbruksmarken inom planområdet inringad med svart linje.

- Brukningsvärd jordbruksmark definieras av Mark- och miljödomstolen, 2015-P 4087 domskäl i sak som följande: Med begreppet "brukningsvärd jordbruksmark" avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Bedömning av jordbruksmarkens värde

Jordbruksmarkens brukningsvärde kan delas in i två huvudsakliga kategorier: *Produktiva värden* och *Övriga värden*. Jordbruksmarkens produktiva värde handlar om hur mycket livsmedel som marken kan producera och övriga värden är värden såsom biologisk mångfald, kulturmiljövärden, upplevelsevärden och klimatanpassningsaspekter vilket ger en mer heltäckande bild av det samlade brukningsvärdet. En stor del av dessa värden är även ekosystemtjänster. Enligt gällande rättspraxis är huvuddelen av all jordbruksmark brukningsvärd.

Enligt Lantbruksstyrelsens åkerklassificering (1971) graderas jordbruksmarken vid Alingsås som klass 4 i en 10-gradig skala, där klass 10 utgör bäst förutsättningar för god avkastning. Denna skala redovisar förhållanden mellan produktionsgrader inom Sverige, men ger ingen nyanserad bild av den enskilda jordbruksmarkens produktionsvärde då dess beskaffenheter kan skilja sig stort inom ett och samma klassningsområde. Denna skala tar inte heller hänsyn till de förändrade förutsättningarna inom jordbruket som minskade åkerarealer, förändrade klimatförhållanden eller den egna kommunens möjlighet till försörjning. Jordarten inom planområdet består främst av glacial lera och berg.

Övergripande jordbruksmarksutredning för Alingsås

En jordbruksmarksutredning har genomförts på en övergripande nivå inom Alingsås och rapporten beskriver jordbruksmarken i kommunen utifrån dess olika värden. Rapportens syfte är att vara vägledande vid planering kopplad till skydd, utveckling och användning av jordbruksmarken.

Jordbruksmarken i Alingsås omfattar cirka 7500 hektar vilket innebär att cirka 13,6% av kommunen utgörs av jordbruksmark. Jordbruksmarken utgörs av både åker- och betesmark och den återfinns främst i dalgångar utmed vattendrag och i anslutning till de stora sjöarna.

I utredningen har jordbruksmarkens produktionsvärden analyserats genom analys av markbundna värden och aktuell markanvändning. Markbundna faktorer är kopplade till platsens förutsättningar såsom jordart, möjlighet till markavvattning, fältets storlek och form samt storleken områdesvis.

Om jordbruksmarken inom planområdet

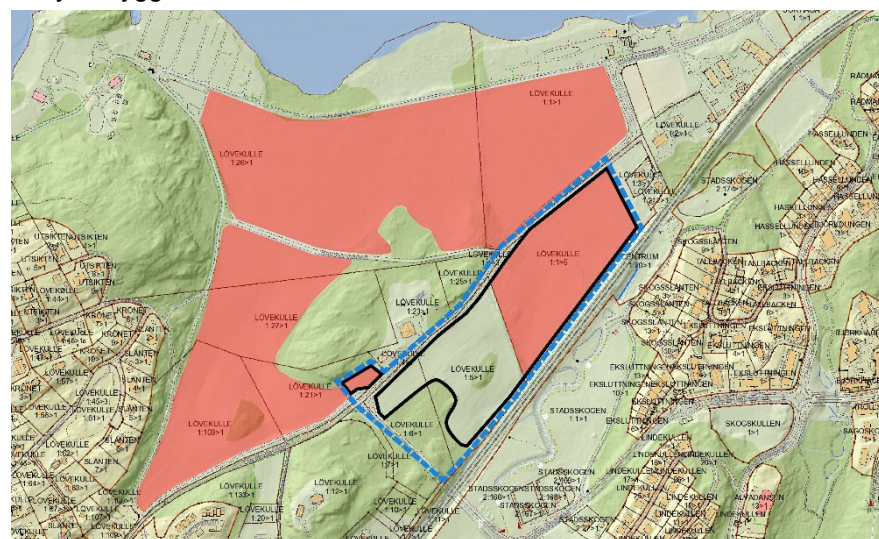
Jordbruksmarken inom planområdet är lokaliserat inom det småbrutna sprickdalslandskapet. Jordarten har en hög lerhalt vilket ger en låg genomsläpplighet och behov av god dränering. Planområdet utgör en del av åkermarksområdet vid Mjörnstranden. Åkermarksområdet avgränsas av sjön Mjörn, Västra stambanan samt omringas av tätortsbebyggelse. Det ligger därmed isolerat och ingår inte i något sammanhängande område med annan jordbruksmark. Det är också mycket långt till ett brukningscentrum.

Under tiden kommunen arbetat med att ta fram ett programförslag för kommande planläggning tillät kommunen en privatperson att klippa gräset på del av fastigheterna Lövekulle 1:1, Lövekulle 1:21, Lövekulle 1:26-27 samt Lövekulle 1:103. För ändamålet upprättades ett nyttjanderättsavtal med avtalstid om ett år, vilken förlängs årligen efter överenskommelse mellan parterna. Avtalet avser inte ett jordbruksarrende utan ett nyttjanderättsavtal som ger nyttjanderättshavaren rätt att klippa gräset utan att erlägga ersättning. Nyttjanderättshavaren är medveten om att upplåtelsen endast gäller fram till utbyggnad av Mjörnstranden. År 2023 och 2024 har nyttjanderättsinnehavaren sökt och fått utbetalt gårdsstöd och kompensationsstöd av Jordbruksverket.

- Gårdsstödet är ett arealbaserat inkomststöd som ska bidra till skäliga inkomster för lantbrukarna.
- Kompensationsstödet ges till jordbrukare som brukar mark i ett område där det är sämre förutsättningar för att odla.

Planområdet är ca 6 ha varav 2,5 ha ingår i det område som nyttjas för slätter enligt nyttjanderättsavtalet. Övriga delar av planområdet utgörs av ca 1 hektar ängsmark och resten av trädgångar och gator.

Sammanlagt är det 3,5 hektar åker/ängsmark som planeras att tas i anspråk av ny bebyggelse och infrastruktur.



Karta som visar planområdesgräns markerad med blå streckad linje, jordbruksmarken inom planområdet inringad i svart samt de ytor markerade med rött där privatperson tar slätter enligt nyttjanderättsavtal.

Ytan som avses för nyttjanderätten omfattar ca 13 ha. Totalt område för jordbruksmark inom hela Mjörnstrandsområdet är ca 14 ha, där alltså 3,5 hektar tas i anspråk i den aktuella detaljplanen.

Alingsås kommun anser att ianspråktagandet av jordbruksmark som detaljplanen avser är av mindre omfattning och att exploateringen är varsam och tar hänsyn till bevarandet av jordbruksmark. Nyttjanderättens ändamål var ett sätt att använda området fram till dess att Mjörnstranden bebyggs. Avtalet upprättades år 2019 och är således något som tillkommit i närtid för att det vid tillfället inte fanns någon anledning att neka personen att klippa gräset/ta slätter på ytan. Något annat bruk av marken (så som odling eller liknande) är inte tillåtet. Innan nyttjanderättsavtalet upprättades år 2019 har området inte omfattats av någon form av jordbruk under lång tid.



Bilden visar ängsmarken inom planområdet med Lövekullevägen i förgrunden och Stadsskogen i bakgrunden.



Flygfoto över planområdet.

Jordbruksmarkens brukningsvärde

Som nämnts ovan delas jordbruksmarkens brukningsvärde in i två huvudsakliga kategorier: *Produktiva värden* och *Övriga värden* (*Biologisk mångfald, klimatanpassning, kulturmiljövärden och upplevelsevärden*).

Produktiva värden

Jordbruksmarken i området vid Mjörnstranden är fragmenterad och uppdelad i flera mindre delområden (se karta ovan) som inbördes är skilda åt av vägar, diken och bebyggelse. Utåt sett är jordbruksmarken avgränsad genom bostadsbebyggelse, Västra stambanan, skog och berg och ingår inte i något sammanhängande område med annan jordbruksmark. Jordarten har en hög lerhalt vilket ger en låg genomsläpplighet och behov av god dränering.

Eftersom jordbruksmarken vid Mjörnstranden både har en liten yta, är fragmenterad inom området, ligger avskild från annan jordbruksmark samt är svårtillgänglig med konventionella jordbruksmaskiner, är den svår att bruka. Det visas av de senaste årens användning av marken.

- 1993 – 2003
Jordbruksmarken nyttjas för slätter.
- 2001 – 2005
Lövekulle 1:103, området närmast Lövekulle, nyttjas för betesmark.
- 2006 – 2017
Marken nyttjas inte alls. Kommunen putsar ängarna för att hindra igenväxt.
- 2018 – idag
Privat jordbrukare nyttjar område markerat med röd färg i kartan ovan genom att slå gräset för ensilage en gång/år. Kommunen putsar vissa delar vid behov för att hålla efter kanter och sly för att motverka igenväxt.

Den sammanlagda bedömningen av detta är att jordbruksmarken i planområdet har ett lågt produktionsvärde.

Biologisk mångfald

I naturvärdesinventeringen som gjorts för planområdet anges inga särskilda naturvärden inom ytorna som utgörs av jordbruksmark och som består av öppen äng eller äng med mindre växtlighet. Området har dock en funktion som del av en större "grönkil" från väst som leder vidare in mot Nollhaga park. De områden som pekas ut med höga värden och som är av betydelse för framförallt olika fågelarter är de skogsdungar som föreslås bevaras.

Kulturmiljövärden

Lövekulle är ett område med höga värden i kulturlandskapet och det är bland annat de sammanhängande partierna med öppen jordbruksmark, långa siktlinjer som kontrasterar mot skogsbeklädda höjder och åkerholmar dominerat av ekskog som utgör grund för de höga värdena.

Klimatanpassning

Samtliga områden används för att leda bort dagvatten från stadsskogen, framförallt i slutna system. Det finns potential att ändra detta till en öppen dagvattenhantering. Planområdet bedöms inte vara av särskild betydelse som buffert vid höga vattenflöden pga. det faktum att det mesta av jordbruksmarken vid Mjörnstranden bevaras.

Upplevelsevärden

Delar av området vid Mjörnstranden används för rekreation och bedöms ha ett visst socialt värde. Dessa delar är föreslagna som rekreation i planprogrammet och är främst förlagda intill strandområdena; campingen, bryggområdet och Playan. Planområdet som ligger intill järnvägen, och på ett längre avstånd från sjön, har mycket lågt nyttjande för sociala aktiviteter.

Slutsats gällande jordbruksmark

Den sammanlagda bedömningen av jordbruksmarkens värden är att den kan klassas som brukningsvärd, bland annat för att den till viss del har använts för bete och slåtter. Däremot är produktionsvärdet lågt och det område som föreslås tas i anspråk för nybyggnation har även mycket låga sociala värden.

Utifrån definitionen av begreppet "brukningsvärd jordbruksmark", där det anges att marken med hänsyn till läget ska vara lämpad för jordbruksproduktion, kan det inte anses att jordbruksmarken inom planområdet har ett högt brukningsvärde. Dels eftersom den utgör en liten del av ett redan fragmenterat jordbruksmarksområde som är uppdelat i flera mindre delområden och därmed svårare att bruka på ett effektivt sätt, dels eftersom att den är avskild och inte sammanlänkad med andra åkerarealer.

Planförslaget innebär att Mjörnstranden minskar arealen av jordbruksmark med ca 3,5 ha när mark tas i anspråk för den nya bostadsbebyggelsen. Övrig åkermark berörs inte av den aktuella detaljplanen utan omfattas av kommande etapp enligt utbyggnadsstrategin för Mjörnstrandenområdet. Enligt planprogrammet ska övrig åkermark planläggas som park eller naturmark och bevaras för rekreation.

En exploatering skulle innebära att brukningsvärd jordbruksmark försvinner men eftersom dessa områden redan är avskilda, eller ligger i ytterkanten av jordbruksområdet, kan exploateringen inte anses bidra till en ökad fragmentering av åkermarken.

De områdena med höga sociala värden berörs inte av detaljplanen och de föreslås i planprogrammet i huvudsak användas för rekreation och föreningsliv även i fortsättningen.

Sammantaget så bedöms huvuddelen av den jordbruksmark som tas i anspråk för byggnation och parkeringar ha ett mycket lågt värde.



VÄSENTLIGT SAMHÄLLSINTRESSE

Enligt 3 kap 4 § Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och att detta behov inte kan tillgodoses på ett, från allmän synpunkt, tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Det är 2 kap 2 § Plan- och bygglagen som anger att bestämmelserna om hushållning med mark och vattenområden i Miljöbalken ska tillämpas vid planläggning. I detaljplaner och tillhörande planprogram ska kommunerna därmed föra ett resonemang kring den brukningsvärda jordbruksmarkens kvalitet samt om det exploaterande intresset verkligen är ett väsentligt samhällsintresse, samt redogöra för varför förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte är tillfredsställande.

Behovet av bostäder

Ett exempel på väsentligt samhällsintresse är bostadsförsörjningsbehovet, eller intresset av att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra. Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande faktorer i ett hållbart samhälle och grundpelare i plan- och bygglagens bestämmelser. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet utgör sedan 2014 ett allmänt intresse enligt plan- och bygglagen.

De senaste åren har de allra flesta kommuner i Västra Götalands län bedömt att de har ett underskott på bostäder. Situationen är, enligt länsstyrelsens bostadsmarknadsenkät, oroande och svårigheten att hitta en lämplig bostad påverkar människors livskvalitet samt ungdomar och barns uppväxtvillkor. Alingsås är en av flera kommuner i regionen som har ett underskott på bostäder och är även en av de kommuner i Göteborgsregionen som har lägst procentuell ökning av antalet bostäder.

Alingsås önskar dessutom bidra till bostadsförsörjningen inte bara utifrån ett lokalt behov utan också sett till det regionala perspektivet med rådande bostadsbrist. För att Alingsås ska kunna bidra till den regionala

bostadsförsörjningen och utveckla sin centralort samt kommunal och kommersiell service behöver markresurser tas i anspråk.

Enligt bostadsförsörjningsprogrammet är riktvärdet för kommunen att skapa förutsättning för en jämn tillväxttakt, på omkring en procent per år. För en sådan tillväxttakt, krävs det en bostadsplanering som skapar cirka 1800 bostäder i staden Alingsås under de kommande tio åren. Dagens planering ger en beredskap för cirka 1 800 – 1 900 bostäder i flerbostadshus, i både antagna och pågående detaljplaner. Den aktuella detaljplanen bedöms bidra med ca 300 bostäder och genomförandet av detaljplanen är därmed av betydelse för att uppnå tillväxttakten enligt bostadsförsörjningsprogrammet och det gör området till en viktig del av kommunens långsiktiga bostadsförsörjning.

Bedömning av väsentligt samhällsintresse

Mjörnstranden är utpekad som utvecklingsområde för bostäder i kommunens översiktsplan. I planprogrammet från 2022 föreslås en något större yta för bostadsbebyggelse än vad som utpekats i översiktsplanen. Detta bedöms dock vara en förutsättning för att bebyggelsen ska uppnå översiktsplanens intentioner om en sammanhängande bebyggelse med utrymme för såväl bostäder som arbetsplatser, att staden ska växa inifrån och ut samt för att uppnå en rimlig genomförandeekonomi. Närheten till centrala Alingsås och befintlig bebyggelse innebär även förutsättningar till att skapa en tätare bebyggelse som ger underlag för såväl service som kollektivtrafik. Närheten till rekreativa områden innebär även en god närmiljö för nya och befintliga boende i Alingsås tätort. Därmed minskar behovet av att privatisera mark för dessa ändamål, på det sätt som görs vid småhusbebyggelse med stor del privat tomtmark.

Området är redan ett etablerat stråk för boende i Lövekulle och delar av Stadsskogen, som tar sig till Alingsås centrala delar för att arbeta eller resa vidare från stationen. För nya boende i planområdet kommer gång och cykel dessutom vara ett mycket tidseffektivt sätt att arbetspendla till regionens



stora arbetsgivare, exempelvis på Alingsås lasarett (ca 700 m) eller Alingsås centrum (1,6 km) där pendeltåg till Göteborg central finns eller buss till Borås. En bostadsbebyggelse har därför stor potential att bidra till att utveckla den typ av cykelstad som översiktsplanen förordar. Utöver bostadsförsörjning syftar planprogrammet även till att stärka områdets kvalitéer som rekreationsområde med bland annat anrättningar för båtliv, bad och annan rekreation vid och på vattnet. Detta bedöms bidra till en god boendemiljö för de närboende men är också genom sina park- och naturområden, frilufts- och idrottsanläggningar och stora föreningsliv, en samlingsplats för boende i hela Alingsås tätort.

Slutsats om relationen mellan jordbruksmark och väsentligt samhällsintresse

Utifrån ovanstående resonemang bedöms planläggningen tillgodose ett väsentligt samhällsintresse; att möjliggöra för uppförandet av nya bostadshus med tillhörande infrastruktur i ett läge som stödjer utbyggnadsprinciperna i översiktsplanen och andra strategiska dokument.

Miljöbalkens utgångspunkt är att brukningsvärd jordbruksmark ska bevaras och inte användas för bebyggelse. Denna utgångspunkt kan dock prövas i förhållande till samhällsintresset. I fallet med visionen för Mjörnstranden anses jordbruksmarken framför allt ha sociala värden men låga produktionsvärden. Särskilt låga värden har det område där bostadsbebyggelse nu föreslås.

Kommunens slutsats är därför att ett väsentligt samhällsintresse avseende bostadsbebyggelse överstiger intresset för att bevara den aktuella jordbruksmarken.

ALTERNATIVA OMRÅDEN

För att bedöma om planområdet är den mest lämpliga platsen för ny bostadsbebyggelse har kommunen även undersökt om det finns andra platser med lägre skyddsvärd mark där motsvarande etablering av bostäder kan genomföras på ett acceptabelt sätt.

Urvalskriterier

Syftet med denna lokaliseringsutredningen är att utreda den mest lämpliga platsen för att möjliggöra byggnation av bostäder. Området ska vara storleksmässigt och ekonomiskt rimligt att exploatera samt får inte innebära olägenheter för bostäder och skyddade områden. Urvalet av alternativa områden har utgått från två kriterier:

1. Inom 3 km från stationen

Översiktsplanen anger att Alingsås stad ska byggas tätt och småskaligt och att ny bebyggelse huvudsakligen lokaliseras inom 3 km från stationsläget. Det ger närhet till kommunikationer och samtidigt närhet till offentlig och kommersiell service.

2. Stort nog att inrymma minst 250 bostäder och minsta area 40 000 m²

Översiktsplanen samt byggnadsordningen i Stadsplan för Alingsås syftar till att identifiera och utveckla nya områden i Alingsås tätort. Därför är enskilda husprojekt inte en relevant jämförelse. I planprogrammet angavs att 250 bostäder ska möjliggöras inom planområdet, därför anges det som minsta rimliga omfattning av ett alternativt utvecklingsområde. Det ger en planområdesarea på 40 000 m², vilket motsvarar den täthet som efterfrågas; en tät bebyggelse på mellan två till fyra våningar som ger möjlighet till i huvudsak flerfamiljshus, men även ett antal radhus.

Lokaliseringsalternativ

Utifrån kriterierna har kommunen identifierat 10 områden, där de flesta är utpekade för byggnation i politiskt beslutade styrdokument medan ett område inte tidigare varit aktuellt för byggnation. Områden som är med i kommunens planprioritering, d.v.s. där planering redan pågår samt områden där kommunen tidigare beslutat om negativt planbesked, ingår inte bland lokaliseringsalternativen.

ÖP och Stadsplan för Alingsås tätort

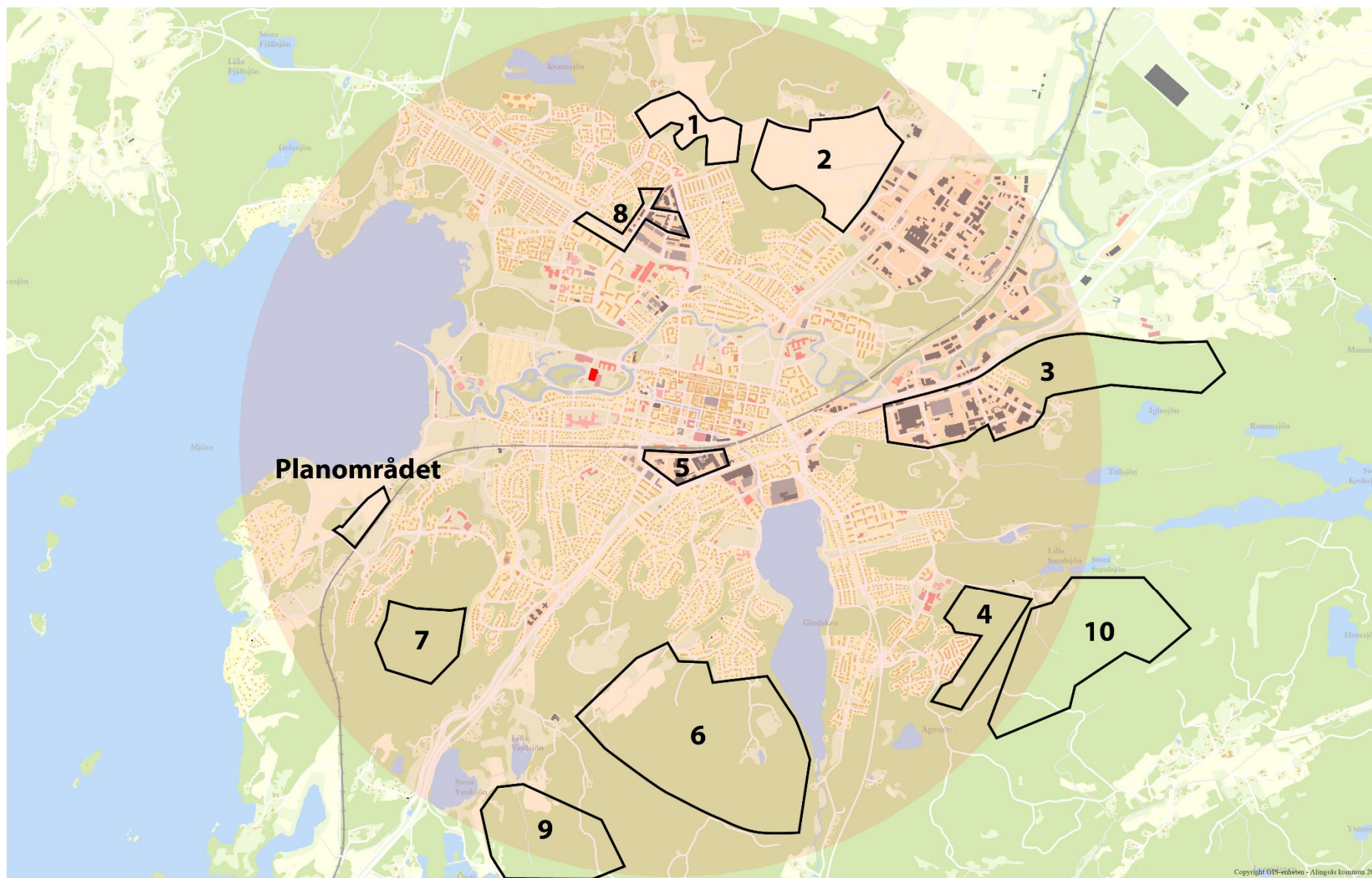
Områden som är utpekade i politiskt beslutade styrdokument:

1. Norra Bolltorp
2. Tomteredsfältet
3. Kristineholm och Nygård
4. Östra Ängabo
5. Lyckan
6. Rosendal
7. Södra Stadsskogen
8. Bolltorp och Kungälvsvägen

Övriga områden inom 3 km från stationen

Övriga områden som uppfyller kriterierna:

9. Sydväst om Vardsjön
10. Söder om Hjortmarka



Översiktsbild för de 10 lokaliseringalternativen i lokaliseringstuderingen. Cirkeln illustrerar 3 km radie från Alingsås station.

Bedömning av alternativa områden

Dessa områden har därefter utvärderats utifrån nedan angivna bedömningskriterier. Vid jämförelsen mellan de olika lokaliseringalternativen har en tabell fyllts i. I översta raden finns rubriker som syftar till att få fram de förutsättningar som är relevanta inom de olika bedömningskriterierna.

Bedömningskriterier

1. Utpekad i kommunala styrdokument men ej pågående detaljplanering enligt planprioritering
2. Tillgänglighet – *Finns tillgång till befintliga vägar och kollektivtrafik?*
3. Närhet till samhällsservice – *Finns befintlig samhällsservice som kan nyttjas?*
4. Närhet till rekreation – *Finns närhet till grönområden, lekplatser och rekreationsområden?*
5. Hälsa och säkerhet – *Finns möjligheter att skapa en god boendemiljö?*
6. Natur och kulturvärden – *Möjlighet att bevara eventuella höga natur- och kulturvärden.*
7. Riksintresse och områden av nationell betydelse – *Finns utpekade riksintressen, jordbruksmark eller skogsbruk?*
8. Sammanhållen stad – *Hur väl knyter ny bebyggelsen an till den befintliga stadsväven?*
9. Möjlighet att bygga både flerbostadshus och småhus – *Finns möjligheter till en varierad bostadsbebyggelse som medger flerbostadshus och småhus?*
10. Ekonomisk genomförbarhet – *Behövs omfattande markarbeten och nya ledningssystem eller kan man använda befintlig struktur?*
11. Genomförbarhet, kommunal mark, befintlig markanvändning – *Finns möjligheter att bebygga området inom den närmsta tiden?*



Skaveryd (aktuellt planområde)

Styrdokument	Tillgänglighet	Samhällsservice	Rekreation	Hälsa och säkerhet	Natur och kulturvärden	Rikssintressen, skyddade områden	Sammanhållen stad	Blandade boendeformer	Ekonomisk genomförbarhet	Genomförbarhet kommunal mark
Översiktsplanen pekar ut delar av planområdet för framtida utbyggnad. Utbyggnadsområdet är dock något mer begränsad till ytan än det nu föreliggande planförslaget föreslår.	Gång- och cykelvägar samt bilvägar finns och kan användas. Området är försörjt med kollektivtrafik till Alingsås station redan idag och möjlighet finns att skapa fler busslinjer i området. Avstånd till Alingsås station är ca 2,5 – 3 km.	Förskola, skola för åk F-6 samt vårdboende finns i Stadsskogen (avstånd ca 700 m). Ytterligare skola till och med åk 9 planeras i Stadsskogens femte etapputbyggnad. LSS-boende finns i närområdet.	Används för rekreation av allmänheten. Delar av Mjörnstranden nyttjas av föreningslivet med anläggningar i form av bollplaner, hamn, beachvolleybollplaner och beachhandbollsplaner. Det finns ytor och anläggningar för friluftsliv och övrig idrott.	Järnvägen medför störningar som buller, vibration och risk vid urspårning. Utredningar i samband med planarbetet har dock visat att dessa utmaningar kan hanteras och inte behöver innebära en stor negativ påverkan om relevanta åtgärder genomförs.	Område med visst naturvärde påverkas (naturvärdesklass 3), men planförslaget visar att en kommande byggnation till största del kan anpassas efter dessa. Det finns bl. a. skyddsvärda ekar i området. Områden med höga naturvärden i angränsning till planområdet påverkas inte. Jordbruksmark behöver tas i anspråk.	Området består delvis av jordbruksmark.	Planområdet omges av bebyggelse på alla håll utom mot vattnet. En utveckling av området bidrar till att närliggande områden i Lövekulle och Stadsskogen blir mer sammanhängande med den övriga staden, även om järnvägen utgör en barriär mot Stadsskogen.	Planområdets närhet till Stadsskogen och Lövekulle ger förutsättningar för att bygga en blandstad med varierad bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus och småhus. Befintliga stadsdelen Stadsskogen utgörs av en blandad bebyggelse, samtidigt som Lövekulle utgörs av främst småhus. Variationen i omgivningen innebär att en variation av flerbostadshus och småhus även kan lämpa sig inom planområdet där bebyggelsestrukturen blir en naturlig förlängning av staden Alingsås samt förstärker blandstadens variation.	Området har en väl utbyggd infrastruktur. Vatten- och avlopp samt el och fiber finns utbyggt till planområdet, men investeringar kommer krävas i samband med detaljplanens genomförande. Området är platt och tillgängligt. Det finns goda förutsättningar för ett effektivt resursutnyttjande samt att bygga vidare på nuvarande infrastruktur. En tät bebyggelse underlättar möjligheten att hantera kostnadsdrivande utmaningar som fördyrad grundläggning, bullerdämpande åtgärder och en hög gestaltningsnivå nivå inom allmän platsmark.	Marken ägs av kommunen, vilket underlättar exploateringen och området kan planläggas och därefter exploateras omgående.

Summering

Mjörnstranden uppfyller översiktsplanens intentioner om en tät och sammanhållen stad. Planområdets närhet till Stadsskogen och Lövekulle ger förutsättningar för att bygga en blandstad med varierad bostadsbebyggelse i form av både flerbostadshus och småhus. Det finns mycket goda förutsättningar att nyttja befintlig infrastruktur i vägar och ledningsnät, samt att få en hållbarhet i genomförandekonomin. Ett genomförande är möjligt i närtid då kommunen äger all mark.

Områdets utmaningar kopplat till risker under ”Hälsa och säkerhet” kan hanteras.

Området har god tillgänglighet för gång- och cykeltrafik och med kollektivtrafik och samhällsservice såsom skola finns relativt nära.



Område 1: Norra Bolltorp

Styrdokument	Tillgänglighet	Samhällsservice	Rekreation	Hälsa och säkerhet	Natur och kulturvärden	Riksintressen, skyddade områden	Sammanhållen stad	Blandade boendeformer	Ekonomisk genomförbarhet	Genomförbarhet kommunal mark
Området är utpekad som utbyggnadsområde för bostäder samt jordbruksmark i Översiktsplanen.	Ca 500 meter till busshållplats. Avstånd till Alingsås station är ca 3 km. Gång- och cykelvägar finns.	Avstånd till förskola är ca 300 meter, grundskola (Nolbyskolan) finns inom ca 2 km. Vårdcentral ligger på ett avstånd om ca 1,5 km.	Goda förutsättningar. Används av allmänheten till vandring i idag. Närhet finns till Kvarnsjöns naturreservat.	Inga hälsorisker identifierade. Goda förutsättningar för god boendemiljö.	Området består till stor del av god jordbruksmark som nyttjas idag för odling och bete. Enligt kommunens översiktsplan identifieras området som kulturlandskap och värdefull kulturmiljö. Skyddsvärda ekar finns inom området. Fornlämningar kan finnas.	Området består av jordbruksmark.	Ansluter naturligt till befintlig stad men innebär en utvidgning av tätorten. Inte omgiven av bebyggelse.	Planområdet är lokaliserat i anslutning till småhusbebyggelse och kommunens småhusplan pekar ut området som lämpligt att förtäta med småhus. Utifrån platsens förutsättningar, landskapsbild samt anslutande bebyggelse som endast utgörs av småhus, anses nybyggnad av småhus som mest lämpligt på platsen.	Inga kända hinder. Krävs inga större infrastrukturutbyggnader, goda förutsättningar för utbyggnad av vägar och infrastruktur. Platt mark som troligen kan exploateras till låg kostnad.	Till hälften kommunalägd mark. I kommunens småhusplan pekas området ut för exploatering på längre sikt.

Summering

Området uppfyller översiktsplanens kriterier och har goda förutsättningar för genomförbarhet. Området kan skapa en god boendemiljö och ansluter naturligt till befintlig stad men exploatering innebär en utvidgning av tätorten. Utifrån platsens förutsättningar, landskapsbild samt anslutande bebyggelse som endast utgörs av småhus, anses nybyggnad av småhus som mest lämpligt på platsen och målet om blandstad uppfylls inte.

Jordbruksmarken, som området till största del består av, brukas aktivt och bedöms vara värdefull till skillnad från annan jordbruksmark.

Området har god tillgänglighet för gång- och cykeltrafik och med kollektivtrafik och samhällsservice såsom skola finns relativt nära.



Område 2: Tomteredsfältet

Styrdokument	Tillgänglighet	Samhällsservice	Rekreation	Hälsa och säkerhet	Natur och kulturvården	Riksintressen, skyddade områden	Sammanhållen stad	Blandade boendeformer	Ekonomisk genomförbarhet	Genomförbarhet kommunal mark
Uttekat i kommunens översiktsplan som utredningsområde.	Busshållplats finns inom ca 220 m från området. Det är 2,5 km Alingsås station och 2 km till E20. Gång- och cykelväg finns i direkt anslutning till området.	Förskola, skola och vårdcentral finns inom ett avstånd om 2–4 km.	Nära till ett sammanhängande grönområde med värdefull natur. Det finns stigar inom området.	Eventuella störningar från befintlig industriverksamhet. Visst buller från Vänersborgsvägen. Inga risker identifierade.	Marken består av flack åkermark. Inga kända naturvärden. Området ingår delvis i ett utpekad kulturmiljöområde tillhörande Bolltorps gård och naturmarken intill ingår i ett sammanhängande grönområde med värdefull natur.	Hela området utgörs av brukningsvärd jordbruksmark. Marken har brukats aktivt under en lång tid, där befintligt arrendeavtal är från 1994.	Bostadsbyggnation inom området skulle innebära en fragmentering av staden och direkt motverka översiktsplanens intentioner. Området ligger i direkt anslutning till tätortsgården och innebär en utvidgning av staden och bidrar inte till en mer sammanhållen bebyggelse.	Uti från platsens förutsättningar, landskapsbild samt anslutande bebyggelse som endast utgörs av småhus, anses nybyggnad av småhus som mest lämpligt på platsen.	Ledningsnät för vatten och avlopp finns inom området men investeringar kommer krävas i samband med detaljplanens genomförande. Marken består av flack åkermark.	Marken ägs av kommunen.

Summering

Jordbruksmark som brukas aktivt sedan längre tid tillbaka behöver tas i anspråk.

Området angränsar till industriverksamhet och bedöms vara mer lämpligt som verksamhetsområde än för bostadsbebyggelse. Bostadsbyggnation inom området skulle innebära en fragmentering av staden och direkt motverka översiktsplanens intentioner.

Avstånd till samhällsservice är relativt långt men tillgängligheten är god.

Marken ägs av kommunen.



Område 3: Kristineholm och Nygård

Styrdokument	Tillgänglighet	Samhällsservice	Rekreation	Hälsa och säkerhet	Natur och kulturvården	Riksintressen, skyddade områden	Sammanhållen stad	Blandade boendeformer	Ekonomisk genomförbarhet	Genomförbarhet kommunal mark
De bebyggda delarna av området är utpekade som utredningsområde och de oexploaterade delarna är utpekade för naturvård och friluftsliv i Översiktsplanen.	Buslinje inom 500 m. Ny gång och cykelbana finns utbyggt intill E20. Avstånd till Alingsås station är ca 3,5 – 4 km.	Förskola finns inom ca 3 km, grundskola inom ca 4,5 km. Närmsta vårdcentral finns på ett avstånd om ca 4 km.	Närhet till naturreservat. Delar av området är i anspråktaget för industri. Övriga delar är skogsområde som delvis används för skogsbruk.	Närheten till E20 innebär risk och utsatthet för buller och vibration. I anslutning till skogen finns inga kända risker.	Mark- och vattenanvändning är utpekade för naturvård och friluftsliv. Del av sammanhängande grönområde som påverkas. Fornlämningar inom området.	Inga riksintressen eller skyddade områden. Angränsar till Hjortmarka naturreservat.	Delvis närhet till den centrala staden men utan tydliga kopplingar till övrig stadsväv. Skulle delvis bidra till en mer sammanhållen stad, men i huvudsak utvidgning. Utvecklingen/omvandlingen av verksamhetsområdet Kristineholm samt E20 påverkar utfallet.	De bostäder som finns i anslutning till området utgörs idag av småhus.	Ledningsnät för vatten och avlopp finns inom området men investeringar kommer krävas i samband med detaljplanens genomförande. Området har delvis kuperad terräng, anpassning behöver göras.	Verksamhetsområdet utgörs av privat mark och skogsområdet är till största del kommunal mark. Ett ianspråktagande av verksamhetsområdet för bostadsutbyggnad kräver omlokalisering av de befintliga verksamheter som finns i området idag. Utbyggnaden kräver därmed en stegvis omvandling över lång tid.

Summering

Delar av området är redan ianspråktaget för industri och viss sällanköpshandel, vilket anses vara en lämplig fortsatt utveckling. Naturområdet kan komma att studeras vid arbete med ny översiktsplan och när Kristineholms utveckling tydliggjorts. Det finns flera utmaningar vad gäller naturvård, friluftsliv, fornlämningar och sammanhängande grönområde.

Utbyggnad av vägnät för gång- och cykel krävs och investeringar kommer krävas i samband med detaljplanens genomförande. Området har delvis kuperad terräng.

Verksamhetsområdet utgörs av privat mark och skogsområdet är till största del kommunal mark. Ett ianspråktagande av verksamhetsområdet för bostadsutbyggnad kräver omlokalisering av de befintliga verksamheter som finns i området idag. Utbyggnaden kräver därmed en stegvis omvandling över lång tid och en omlokalisering skulle innebära att ny verksamhetsmark behöver tas i anspråk, vilket främst finns på jordbruksmark och därmed ses som ett sämre alternativ än att låta vara kvar som verksamhetsmark.



Område 4: Östra Ängabo

Styrdokument	Tillgänglighet	Samhällsservice	Rekreation	Hälsa och säkerhet	Natur och kulturvärden	Riksintressen, skyddade områden	Sammanhållen stad	Blandade boendeformer	Ekonomisk genomförbarhet	Genomförbarhet kommunal mark
Uttekat i kommunens översiktsplan som utbyggnadsområde för bostäder samt i antagen småhusplan för Alingsås. Planarbete pågår inom del av området.	Gång- och cykelväg planeras. Busshållplats in till centrala Alingsås finns i anslutning till området. Avstånd till Alingsås station är ca 3 – 3,5 km.	Förskola, skola och vårdcentral finns inom ett avstånd om ca 700–1000 m.	Nära till naturreservat. Inga värden i området är utpekade i tidigare inventeringar. Potatisleden passerar området.	Visst buller från Marydsvägen.	Barr-och lövskog, delvis för produktion, behöver tas i anspråk. Låg kunskap om områdets naturvärden. Orörd mark tas i anspråk, naturupplevelser tas bort.	Ingen jordbruksmark eller i övrigt skyddade områden.	Ligger i utkanten av staden, men inom tre km. Bidrar inte till en mer sammanhållen bebyggelse av staden utan anses bli en utvidgning.	Planområdet är lokaliserat i anslutning till småhusbebyggelse och kommunens småhusplan pekar ut området som lämpligt att förtäta med småhus. Utifrån platsens förutsättningar, landskapsbild samt anslutande bebyggelse som endast utgörs av småhus, anses nybyggnad av småhus som mest lämpligt på platsen.	Ekonomisk osäkerhet med grund i ett tidigare planarbete för området som avslutats med anledning att genomförandet bedömts innebära betydande ekonomiska åtaganden för kommunen. Kuperad terräng och berglandskap. Svårt och kostsamt för utbyggnad av ny teknisk infrastruktur, men inte omöjligt.	Delvis privatägd mark, delvis kommunalt ägd. Pekas ut för utbyggnad av småhus på längre sikt i småhusplan för Alingsås.

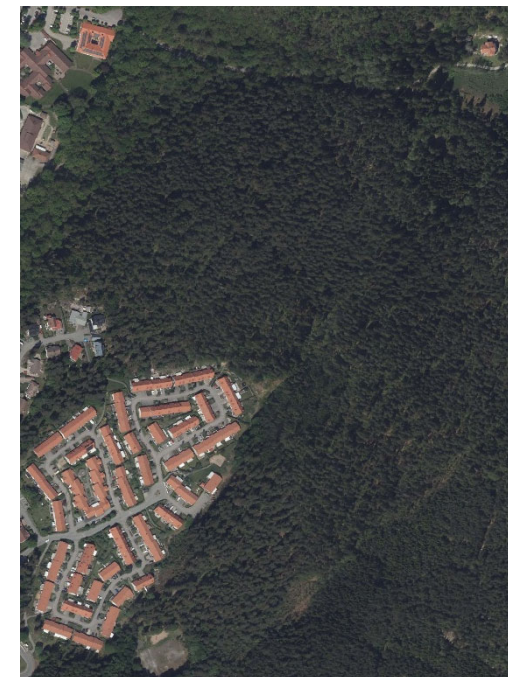
Summering

Detaljplanering för ca 150 bostäder påbörjades 2019 men pausades med anledning av ekonomiska utmaningar (problem att få ekonomi i genomförandet). En detaljplan har påbörjats för en del av Östra Ängabo och lokaliseringalternativet avser ett större område intill pågående detaljplan.

Gång- och cykelväg planeras. Busshållplats in till centrala Alingsås finns i anslutning till området. Förskola och skola finns nära.

Området består av skogsmark och ligger i utkanten av staden.

Utifrån platsens förutsättningar, landskapsbild samt anslutande bebyggelse som endast utgörs av småhus, anses nybyggnad av småhus som mest lämpligt på platsen. Den kuperade terrängen kan vara kostnadsdrivande och utbyggnad av ny teknisk infrastruktur krävs. Marken är delvis privatägd mark och delvis kommunalt ägd varför området lämpar sig bäst för utbyggnad på längre sikt.



Område 5: Lyckan

Styrdokument	Tillgänglighet	Samhällsservice	Rekreation	Hälsa och säkerhet	Natur och kulturvärden	Riksintressen	Sammanhållen stad	Blandade boendeformer	Ekonomisk genomförbarhet	Genomförbarhet kommunal mark
Uttekat i tidigare beslutat planprogram.	Befintlig infrastruktur finns i anslutning till området och utgörs av Järn-väggsgatan. Alingsås station med tillgång till buss och pendeltåg finns inom max 200 meters avstånd.	HÖG – Avstånd till skola och förskola samt vårdcentral är ca 200–500 m.	Nolhaga park samt Hårsberget ligger cirka 1,5 kilometer från platsen. Lekplats Prinsparken finns vid Västra Långgatan-Ekvägen, cirka 600 meter från planområdet. Även lekplats Svedenborgsplan ligger cirka 800 meter från planområdet.	Området ligger i direkt anslutning till Västra stambanans spårområde samt E20 med omgivningspåverkan för buller, vibration samt farligt gods. Den industriverksamhet som bedrivs kan medföra markföroreningar inom planområdet. Översvämningsutredning har genomförts vilket visar betydande risker för översvämnningar till följd av skyfall.	Området är i dagsläget bebyggt med verksamheter och lättare industri och att bebygga området med bostäder bedöms inte innebära en negativ påverkan för natur och kulturmiljön.	Området omfattas inte av några riksintressen eller jordbruksmark.	Områdets närhet till stationsområdet ger förutsättningar för att bygga en sammanhållen stad med direkta kopplingar in till Alingsås stad. E20 utgör dock en barriär och kopplingar över vägen behöver lösas för att området ska kunna stadsutvecklas.	Uti från områdets stadsbild och läge i staden är flerbostadshus den bebyggelse som är mest lämplig och det bedöms inte vara aktuellt med småhus inom området. Områdets bullerutsatthet innebär även att en struktur med flerbostadshus som sluts och skapar bullerfria innergårdar är det som bedöms som mest lämpligt.	Vatten- och avlopp samt el, fiber och fjärrvärme finns utbyggt till planområdet, men investeringar kommer krävas i samband med detaljplanens genomförande.	Kommunen äger viss mark, men det är främst privata fastighetsägare inom planområdet. En exploatering av området kräver nya trafikkopplingar samt omlokalisering av de befintliga verksamheter som finns i området idag. Utbyggnaden kräver en stegvis omvandling över lång tid.

Summering

Lyckan är utpekad i planprogram för Lyckan och stationsområdet, antaget av kommunfullmäktige den 14 juni 2017. Under 2024 genomfördes en förstudie för området i syfte att studera hur området kan utvecklas givet svårigheterna med E20. Området är beläget direkt väster om Alingsås station, med maximalt 500 meters avstånd till kollektivtrafik.

Området är lämpligt för ombyggnation och har potential att skapa goda värden som översiktsplanen efterfrågar. Planering för Lyckan pågår, men präglas av hög komplexitet med många osäkerhetsfaktorer som kring frågor som bland annat översvämning, trafik och ekonomisk genomförbarhet.

En exploatering av området kräver nya trafikkopplingar samt omlokalisering av de befintliga verksamheter som finns i området idag. Utbyggnaden kräver därmed en stegvis omvandling över lång tid.



Område 6: Rosendal

Styrdokument	Tillgänglighet	Samhällsservice	Rekreation	Hälsa och säkerhet	Natur och kulturvärden	Riksintressen, skyddade områden	Sammanhållen stad	Blandade boendeformer	Ekonomisk genomförbarhet	Genomförbarhet kommunal mark
Utpekad i kommunens översiktsplan som utbyggnadsområde för bostäder samt i antagen småhusplan för Alingsås.	Inga större vägar ansluter till området. Busshållplats finns i direkt anslutning till områdets norra del. Delvis utbyggd gång- och cykelväg finns vid Prästerydsvägen. Avstånd till Alingsås station är ca 2,5 – 3 km.	Avstånd till förskola är ca 2 km, grundskola finns inom ca 1,5 km. Vårdcentral ligger på ett avstånd om ca 1 km. Plats för att bygga ny samhällsservice finns.	Flera stigar finns inom området. Intilliggande sjön Gerdskan är ett populärt rekreatjonsområde.	Inget definierat buller. Inga kända risker. Delar av området, framförallt åkermarkerna är risken för översvämning vid 100-årsregn stor.	Rosendal utgörs i dagsläget av oexploaterad natur och att bebygga området med bostäder skulle innebära ett påtagligt ingrepp i naturmiljön. Området angränsar till delar av en regional grönsstruktur/grönkil som kan påverka utvecklingen av området. Fornlämningar finns inom området.	Delar av Rosendal omfattas av brukningsvärd jordbruksmark samt strandskydd.	Är inom tre km från Alingsås station och ansluter till befintlig villabebyggelse i den norra delen. Inte omgiven av bebyggelse utan blir en utvidgning söder om staden.	Planområdet är lokaliserat i anslutning till småhusbebyggelse och kommunens småhusplan pekar ut området som lämpligt att förtäta med småhus. Utifrån platsens förutsättningar, landskapsbild samt anslutande bebyggelse som endast utgörs av småhus, anses nybyggnad av småhus som mest lämpligt på platsen.	Behov av utbyggnad av större infrastrukturer för en bostadsutbyggnad, vilket kan vara kostnadsdrivande. Vatten- och avlopp samt el, fiber och fjärrvärme kommer behöva byggas ut till området. Områdets topografiska förutsättningar med stora variationer i topografin kan medföra kostnader vid genomförandet. Saknas utredningar för geoteknik. Hög exploateringsgrad krävs för att tillgodose den ekonomiska genomförbarheten.	Delvis privatägd mark, delvis kommunalt ägd.

Summering

Rosendal är utpekad i kommunens översiktsplan som utbyggnadsområde för blandstaden (R1) samt i Småhusplan för Alingsås, beslutad av kommunstyrelsen den 17 juni 2024. Området har dock brist på större infrastruktur och avståndet till samhällsservice är långt och tillgängligheten är dålig.

Området består av obebyggd naturmark samt jordbruksmark, vilket behöver invägas som försvårande planeringsförutsättningar.

Området har på längre sikt en potential att bidra med de kvalitéer som översiktsplanen efterfrågar. Utifrån platsens förutsättningar, landskapsbild samt anslutande bebyggelse som endast utgörs av småhus, anses nybyggnad av småhus som mest lämpligt på platsen.

Behov av utbyggnad av större infrastrukturer för en bostadsutbyggnad, vilket kan vara kostnadsdrivande. Kommunen äger endast en del av marken.



Område 7: Södra Stadsskogen

Styrdokument	Tillgänglighet	Samhällsservice	Rekreation	Hälsa och säkerhet	Natur och kulturvärden	Riksentressen, skyddade områden	Sammanhållen stad	Blandade boendeformer	Ekonomisk genomförbarhet	Genomförbarhet kommunal mark
Utpekat i kommunens översiktsplan som utbyggnadsområde för bostäder samt i	Området skulle ansluta primärt till Mellersta stadskogsgatan i norr, utbyggnad av gator söderut skulle också behöva vara nödvändigt. Busshållplats finns idag i Norra stadsskogen och söder om området utmed lokalvägen längs E20. Avstånd till Alingsås station är ca 2,5 – 3 km.	Avstånd till förskola är ca 1 km, grundskola finns inom ca 1 km. Vårdcentral ligger på ett avstånd om ca 1 km. Plats för att bygga ny samhällsservice finns.	Flera stigar finns inom området.	Påverkas av buller från Väs stambanan samt från E20.	Södra stadsskogen utgörs idag till stor del av skog. Det finns delar av området som har förmodat höga naturvärden liksom vissa kulturvärden.	Omfattas inte av riksentressen eller skyddade områden.	Är inom tre km från Alingsås station och ansluter till både befintlig och kommande etapper av Norra stadsskogen vid Mellersta stadskogsgatan i norr. Blir en utvidgning söder om staden.	Planområdet är lokaliserat i anslutning till största delen småhusbyggelse. Ny bebyggelse i området bedöms framförallt vara lämplig för småhusbebyggelse.	Vatten- och avlopp samt el, fiber och fjärrvärme kommer behöva byggas ut till området. Områdets topografiska förutsättningar med stora variationer i topografin bedöms medföra relativt höga kostnader vid genomförandet. Saknas utredningar för geoteknik.	Privata markägförhållanden vilket försvårar genomförbarheten påtagligt. Kommunen äger endast en del av marken.

Summering

Södra Stadsskogen är utpekat i kommunens översiktsplan. Området består av obebyggd naturmark, mestadels skog med bitvis höga naturvärden. Området har på längre sikt en potential att bidra med de kvalitéer som översiktsplanen efterfrågar. Utifrån platsens förutsättningar, landskapsbild samt anslutande bebyggelse som utgörs av småhus, bedöms nybyggnad av småhus som mest lämpligt på platsen. Området är förenat med troligen relativt höga kostnader för genomförande.



Område 8: Bolltorp och Kungälvsvägen

Styrdokument	Tillgänglighet	Samhällsservice	Rekreation	Hälsa och säkerhet	Natur och kulturvärden	Riksintressen, skyddade områden	Sammanhållen stad	Blandade boendeformer	Ekonomisk genomförbarhet	Genomförbarhet kommunal mark
Området är utpekatsom omvandlingsområde i Stadsplanen och i Översiktsplanen anges att centrumområden ska genom omvandling och komplettering ges bättre underlag med tätare utformad bebyggelse med blandade funktioner av bostäder, service och arbetsplatser.	Bussar trafikerar Kungälvsvägen, Smålandsgatan och Noltorpsgatan och flera busshållplatser finns därmed inom området. Gång- och cykelbanor finns utbyggt intill befintliga gator. Avstånd till Alingsås station är ca 2 km.	Inom området finns idag en mindre kommunal förskola. Behov av ytterligare förskoleplatser har identifierats och en större förskola har därför möjliggjorts i ny detaljplan i Bolltorp. Närmaste skolor är Noltorps skola F-6 (ca 1,2 km) samt Noltorps skola F-6 (ca 1,2 km).	Nolhaga Park och Bolltorps ängar finns ca 1 km från området. Kvalitativa grönytor i närområdet saknas.	Närheten till Kungälvsvägen innebär risk och utsatthet för framförallt buller. Den industriverksamhet som bedrivs kan medföra markföroreningar inom planområdet.	Området är i dagsläget bebyggt med verksamheter och lättare industri och att bebygga området med bostäder bedöms inte innebära en negativ påverkan för natur och kulturmiljön. Söder om Kungälvsvägen består området av gräs- och parkeringsytor som inte innehåller höga naturvärden	Inga riksintressen eller skyddade områden.	Området ligger inom den befintliga staden och i anslutning till bostäder och handel och en omvandling och förtätning av området bidrar till en sammanhållen stad. Tydliga kopplingar finns till övrig stadsav.	De bostäder som finns i anslutning till området Bolltorp utgörs idag av småhus. En ny detaljplan i Bolltorp möjliggör flerbostadshus och en förskola. Söder om Kungälvsvägen finns främst flerbostadshus. Ny bebyggelse skulle främst utgöras av flerbostadshus men det är eventuellt även möjligt med småhus.	Vatten- och avlopp samt el, fiber och fjärrvärme finns utbyggt, men investeringar kommer krävas i samband med detaljplanens genomförande.	Marken inom området ägs dels av privata fastighetsägare och dels av det kommunala bostadsbolaget. Ett ianspråktagande av verksamhetsområdet för bostadsutbyggnad kräver omlokalisering av de befintliga verksamheter som finns i området idag. Utbyggnaden kräver därmed en stegvis omvandling över lång tid.

Summering

Norr om Kungälvsvägen utgörs området av förskola, industri och viss sällanköpshandel och söder om Kungälvsvägen utgörs området av stora grönytor och parkeringsplatser i anslutning till befintliga flerbostadshus. Områdets nuvarande inriktning som verksamhetsområde kommer att förändras och istället är tanken att en blandstadsmiljö med ett för området nytt fokus på bostäder ska växa fram. Samtidigt är målbilden att ett visst inslag av verksamheter ska finnas kvar.

Området är lämpligt för omvandling och förtätning och har potential att skapa goda värden som översiktsplanen efterfrågar. En exploatering av verksamhetsområdet kräver dock omlokalisering av de befintliga verksamheter som finns i området idag. Omlokaliseringen skulle då behöva göras till område som idag är jordbruksmark. Utbyggnaden kräver därmed en stegvis omvandling över lång tid.



Område 9: Sydväst om Vardsjön

Styrdokument	Tillgänglighet	Samhällsservice	Rekreation	Hälsa och säkerhet	Natur och kulturvärden	Riksintressen, skyddade områden	Sammanhållen stad	Blandade boendeformer	Ekonomisk genomförbarhet	Genomförbarhet kommunal mark
Ej utpekad för ny bostadsbebyggelse i styrdokument. Mark och vattenanvändning är utpekad för naturvård och friluftsliv. Delar av området är utpekad med höga naturvärden samt mindre delar av jordbruksmark. Östra delen angränsar till utpekad område för ny väg.	1,4 km till busslinje. Ingen gång- och cykelväg finns utbyggd. Vägar för anslutning behövs.	Ingen befintlig utbyggnad av förskola eller skola på rimligt avstånd. Närmsta vårdcentral finns på ett avstånd om ca 3 km.	Nyttjas inte av allmänheten idag. Närhet till naturområden finns. Goda förutsättningar att skapa områden för vistelse.	Visst buller förekommer enligt kommunens kartläggning. Inga kända risker.	Mark- och vattenanvändning är utpekad för naturvård och friluftsliv. Delar av området är utpekad med höga naturvärden.	Utgörs delvis av jordbruksmark och strandskydd.	Området är inte lokaliserat intill någon befintlig sammanhållen bebyggelse. Exploatering av bostäder skulle innebära en fragmentering av staden och direkt motverka översiktsplanens intentioner. Innebär i huvudsak en utvidgning utan direkt anslutning till resterande stad.	Det perifera läget och avståndet till övrig sammanhållen bebyggelse gör att området främst skulle lämpa sig för småhus.	Delvis kuperad mark vilket kan vara kostnadsdrivande. De geotekniska förutsättningarna är inte kända. Ingen teknisk infrastruktur finns idag utan kräver omfattande ledningsdragningar. Vatten- och avloppsledning kan vara svårt och kostsamt att bygga ut med anledning av höjdskillnader.	Ingen kommunal mark.

Summering

En exploatering av området bidrar inte till en sammanhållen stad och ligger avsidet centrala Alingsås. Området anses mer lämpligt som verksamhetsområde. Kommunen äger ingen mark i området. Kostsamt genomförande utifrån flera aspekter, bland annat kuperad terräng som försvårarar för utbyggnad av exempelvis VA.



Område 10: Söder om Hjortmarka

Styrdokument	Tillgänglighet	Samhällsservice	Rekreation	Hälsa och säkerhet	Natur och kulturvården	Rikshintressen, skyddade områden	Sammanhållen stad	Blandade boendeformer	Ekonomisk genomförbarhet	Genomförbarhet
Markanvändning eller utbyggnad är ej utpekad i Översiktsplanen.	Infrastruktur avseende vägar saknas. Ingen kollektivtrafik i närheten.	Förskola, skola och vårdcentral finns inom ett avstånd om ca 1–1,5 km.	Skogsområde med stigar. Nyttjas inte av allmänheten idag i någon större utsträckning. Förutsättningar finns för att skapa områden för vistelse.	Inga större risker. Inget identifierat buller.	Markanvändning i översiktsplan avser större skogsområde dels för avverkning.	Inga rikshintressen eller skyddade områden. Angränsar till Hjortmarka naturreservat.	Skulle innebära en fragmentering av staden och direkt motverka översiktsplanens intentioner. Innebär i huvudsak en utvidgning av tätorten snarare än förtätning.	Det perifera läget och avståndet till övrig sammanhållen bebyggelse gör att området främst skulle lämpa sig för småhus.	Ingen teknisk infrastruktur finns idag utan kräver omfattande ledningsdragningar. Vatten- och avloppsledningar svårt och kostsamt att bygga ut med anledning av de stora höjdskillnaderna i den kuperade terrängen.	Till största del privata markägförhållanden, mindre områden mark är kommunalt ägda.

Summering

Står i direkt motsats till översiktsplanens intentioner att utveckla detta område innan "Östra Ängabo" är bebyggt. Utmaningar att få ekonomin att gå ihop för att genomföra projektet, främst avseende utbyggnad av VA och annan infrastruktur med anledning av terrängen.



SAMLAD BEDÖMNING

Det aktuella planområdet bedöms ha förutsättningar för en tekniskt och ekonomiskt rimlig exploatering. Området ligger inom rimligt avstånd från Alingsås centrala del, vilket är positivt för de boende och ger möjlighet att enkelt ta sig in till staden med cykel eller till fots. En bostadsbebyggelse i området har stöd i översiktsplanen och blir en naturlig förtätning av bostadsområdena i Lövekulle, Stadsskogen och Sörhaga. Sålunda uppfylls de intentioner som översiktsplanen har gällande bebyggelse som främjar en sammanhållen stad. Befintlig teknisk infrastruktur kan användas för nya ändamål samt byggas ut för att möjliggöra föreslagen bebyggelse enligt planprogrammet. Det finns närhet till befintlig samhällsservice i form av förskola, grundskola och vårdcentral. Rekreation i området är hög, vilket planprogrammet föreslår ska bevaras i stora delar och som pågående planläggning bygger vidare på.

Det finns utmaningar i form av buller från järnvägen, som behöver tas hänsyn till med fokus på byggnadsutformning. En annan utmaning området ställs inför är farligt gods, vilket också är kopplat till järnvägen. I detaljplanen har hänsyn tagits till dessa två utmaningar bland annat genom att byggnaderna placerats på ett avstånd om maximalt 45 meter från spårens mitt, genom att anordna bullerdämpande åtgärder samt genom reglering av placering och utformning av byggnader. Ett område med vissa naturvärden påverkas, men planförslaget visar att en kommande byggnation till största del kan anpassas efter dessa. Inga naturvärden påverkas negativt, utan hänsyn tas till värdena genom att anpassa den nya bebyggelsen samt att stora områden bevaras och förvaltas. De enda nackdelar med etablering på platsen är att delar av jordbruksmark tas i anspråk samt påverkan på upplevelsen av området och dess kulturhistoriska värden. När det gäller jordbruksmark som behöver tas i anspråk, för utbyggnad av bostäder och allmänna ytor, har dessa i planprogrammet anpassats till att göra så litet intrång som möjligt. Utgångspunkten för jordbruksmarken i Mjörnstranden som helhet är att dess brukningsvärde påverkas negativt av att åkrarna avgränsas med bilväg och därför inte är sammanhängande. Det

ianspråktagande som den aktuella detaljplanen medför behöver därmed ses i ett större sammanhang där de ianspråktaga ytor endast utgör en del (25%) av den totala arealen jordbruksmark. Kommunen ser ett värde i att bevara den största ytan jordbruksmark norr om Lövekullevägen, som idag delvis nyttjas av allmänheten för rekreation.

Område 1 (Norra Bolltorp) har pekats som utbyggnadsområden för bostäder i kommunens översiktsplan och bedöms ha goda förutsättningar för bostäder men består till största del av jordbruksmark som brukas aktivt sedan 1993 för odling och bete. Det är även en del av ett större område sammanhängande jordbruksmark, vilket medför ett högre brukningsvärde. Enligt kommunens översiktsplan identifieras området som kulturlandskap. Gällande markägoförhållanden är fördelade mellan kommunen och privat markägare, vilket kan försvåra en eventuell exploatering.

Eftersom det finns områden i staden som är aktuella för förtätning bör därför dessa prioriteras i första hand för utbyggnad. I den mån det är aktuellt att bygga ut och ta jungfrulig mark i anspråk så bedöms det för område 4 (Östra Ängabo), område 6 (Rosendal) och område 7 (Södra Stadsskogen) vara småhus som är lämpligt sett till läge i staden. Detta som en del i bostadsförsörjningen av olika typologier enligt det behov och den efterfrågan som Alingsås kommun genom bostadsförsörjningsprogrammet (2023) avser att möta. Vidare består område 6 till stor del av skog, samt delar av aktivt brukad jordbruksmark, som kommer behöva tas i anspråk vid en eventuell exploatering. Det finns ingen befintlig teknisk infrastruktur att använda eller bygga vidare på, utan det kommer att behövas en gedigen utbyggnad i samband med eventuell exploatering. Inga större vägar ansluter till området men det finns delvis utbyggd gång- och cykelväg vid Prästerydsvägen. Kommunen äger endast delar av marken i området.

Vad gäller område 4 består det området av produktiv barr- och lövskog. Området bedöms kunna vara lämpligt för en utveckling av ca 150 bostäder,

där det sedan tidigare funnits en påbörjad detaljplan. Detta arbete har dock pausats på grund av svårigheter att få ihop ekonomin för genomförandet. Eftersom platsen är kuperad med stora skillnader i topografin är utbyggnad av teknisk infrastruktur ytterst kostsam i det området. Med ovanstående som grund bedöms ingen av dessa tre områden kunna ses som ett alternativ till planområdet.

Område 7 består av obebyggd naturmark, mestadels skog med bitvis höga naturvärden. Området har på längre sikt en potential att bidra med de kvalitéer som översiktsplanen efterfrågar. Utifrån platsens förutsättningar, landskapsbild samt anslutande bebyggelse som utgörs av småhus, bedöms nybyggnad av småhus som mest lämpligt på platsen. Området är också förenat med troligen relativt höga kostnader för genomförande.

I kommunens översiktsplan pekas de tre områdena 2 (Tomteredsfältet), 3 (Kristineholm) och 5 (Lyckan) ut som utbredningsområden för bostadsbebyggelse. Område 2 angränsar till Sävelunds industri- och handelsområde men utgörs helt och hållet av jordbruksmark som brukas idag och som ingår i ett större sammanhängande jordbruksmarksområde. Område 3 och 5 anses vara etablerade som områden för industri och till viss del sällanköpshandel. De fungerar även som viktiga nav för näringslivet i kommunen. Utifrån jämförelsetabellen bör en fortsatt utveckling av dessa områden innebära en utveckling av befintliga och angränsande verksamheter, inte bostäder. Förstudie för Lyckan, vilken berör område 5,

anger att området är lämpligt för ombyggnation och har potential att skapa goda värden som översiktsplanen efterfrågar. Lyckan präglas dock av hög komplexitet med många osäkerhetsfaktorer såsom översvämning, trafik och ekonomisk genomförbarhet. En exploatering av området kräver nya trafikkopplingar samt omlokalisering av de befintliga verksamheter som finns i området idag. Utbyggnaden kräver därmed en stegvis omvandling över lång tid.

Även område 8 (Bolltorp och Kungälvsvägen) är i privat ägo och består delvis av verksamheter där omlokalisering krävs vilket innebär att ett genomförande inte är möjligt i närtid.

Område 9 (Sydväst om Vardsjön) och 10 (Söder om Hjortmarka) anses ha alltför dåliga förutsättningar för exploatering främst med anledning av topografin, höga naturvärden och avståndet till Alingsås tätort. För område 9 är markägoförhållandena helt privata och marken är delvis kuperad. För område 10 ägs marken till största del av privata fastighetsägare och kommunen äger mindre delar i norra delen av området. Det finns ingen utbyggd teknisk infrastruktur i något av områdena, vilket innebär att det krävs omfattande ledningsdragningar. Det är kostsam och utmanande att bygga ut ledningar för vatten och avlopp när topografin är för varierad. Att exploatera någon av dessa två områden bidrar inte till översiktsplanens intention om en sammanhållen stad, utan skulle istället innebära en fragmentering av staden.

SLUTSATS

Slutsatsen är att av de lokaliseringsalternativ som studerats så är det den aktuella detaljplanen för Skaveryd, med dess förutsättningar som möter behoven av flerbostadshus inom de tio kommande åren. Övriga alternativ som exempelvis Lyckan samt Bolltorp och Kungälvsvägen kommer över tid att vara viktiga för bostadsförsörjningen på sikt, men de fyller inte behovet av bostäder i flerbostadshus i närtid. Områden som Rosendal, Östra Ängabo, Södra Stadsskogen med flera är primärt viktiga för framtida försörjning av småhus.

En exploatering som kan ske i närtid av 300 bostäder i framförallt flerbostadshus samt platser för sociala mötesplatser och tätortsnära rekreation kräver en tillräckligt stor yta, mark i kommunal ägo samt befintlig infrastruktur att ansluta till. Den tänkta exploateringen i planförslaget kan därför inte tillgodoses på någon alternativ plats som på motsvarande sätt erbjuder den närhet till staden och befintlig samhällsservice och som inte också skulle ta jordbruksmark i anspråk. Det finns även redan teknisk infrastruktur inom området som skapar goda förutsättningar för en fortsatt utbyggnad. Det aktuella planområdet har därmed fler fördelar än samtliga lokaliseringsalternativ.

Motiven till att exploatera på jordbruksmark inom planområdet vid Mjörnstranden är främst hur området anpassar sig till befintlig bebyggelse och bidrar till en naturlig förtätning av staden samt att området har goda möjligheter för att ansluta sig till och bygga ut befintlig infrastruktur.

Sammanfattningsvis är det efter noga överväganden bedömt att planområdet är det område som bäst lämpar sig för exploatering av bostäder och att det inte finns några alternativa lokaliseringsområden som är bättre lämpade. Behovet att tillskapa ny bostadsmark kan inte tillgodoses på ett, från allmän synpunkt, tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Alingsås kommun har som ambition att möta efterfrågan på bostäder inom kommunen och regionalt. Eftersom bostäder anses vara ett väsentligt samhällsintresse är kommunens slutsats att möjliggörandet av nya bostäder inom planområdet vid Mjörnstranden överstiger intresset för att bevara den aktuella jordbruksmarken.

